



Arno Mong Daastøl,
Utsiktsveien 34,
1410 Kolbotn.

Vedr.: Tiltak Utsiktsveien 32, 40/122.

Med ref. til forutgående kommunikasjon ad ovennevnte, nabovarslede tiltak tar jeg opp en del relevante momenter. Disse er ment å utfylle Arno Mong Daastøls merknad.

Det tilgjengelige tegningsmaterialet er ikke så komplett at man kan danne seg et tilstrekkelig godt inntrykk. Bl.a. savnes illustrasjon som viser dagens situasjon på byggetomten. Dessuten trengs illustrasjon/montasje som viser tiltaket i områdesammenheng der også eksisterende bygninger omkring er med. Dette er naturlig som del av søknad.

Fyllingen på vestsiden slik den er vist på tegn. er brattere enn forskrift tillater. Den er vist med fall ca 1 : 1 mens kravet er maks 1 : 2 uten spesielle tiltak mot utrasing. Fyllingen er på en del av tomten som er bratt med sterkt fall på nedsiden.

Fasaden mot vest viser en meget stor kontrast med eksisterende hus både i volum, høyde og utforming. Intensjonen i nye forutsetninger for fortetting er spesielle hensyn med tilpassing til eksisterende bebyggelse og omgivelser. Vertikaliteten fremstår som fremmed da eksisterende hus er mer horisontalt utformet. Hvordan forsvares utformingen av tiltaket i dette tilfelle ?

Trapper som stikker mer enn 0,5 meter over terreng skal regnes med i BYA %. Er det gjort her? Slike trapper skal også overholde kravet til avstand fra nabogrense; 4 meter. Det ser ut som dette ikke er tilfelle her.

Siden det enda ikke foreligger komplett materiale til nabovarsling kan ikke fristperioden for kommentarer etc regnes startet. Byggemelder/ansvarlig søker bekrefter i e-post av 23.8.04 at søknaden ikke er ferdigstilt. Dermed kan ikke naboer og andre berørte få tilgang til den slik det står i nabovarselskjema.

Evnt. feil og uoverensstemmelser i byggemeldingsmaterialet må rettes opp og nytt, komplett materiale sendes til/ gjøres tilgjengelig for naboer og berørte. Det er for eksempel registrert at nabovarselet hadde feilaktig tegning for sørfasaden (for korte balkonger).

For at kommunens sakbehandlere skal kunne ha nødvendig forutsetning for å behandle slik sak vil det være naturlig å forvente en befaring på stedet. Oppfordring om dette bør rettes til kommunen. Løpende dialog og informasjon kan forventes.

For å oppnå bedre tilpassing til terreng kan boligen trekkes lenger tilbake på tomten og lenger inn i bakken. Fasaden mot syd er mindre enn den mot nord, men kan enda reduseres på den måten og derved gi bedre tilpassing mot nabobebyggelse.

Ved å senke bygget noe vil det bli mindre behov for slik utfylling som kommentert ovenfor. Anlegget vil da fremstå som mindre dominerende og mer på nivå med eksisterende hus. Inntrekking mot øst og inn i bakken vil også bidra til bedre utnyttelse av tomtens naturlige kvaliteter uten uheldige fyllinger.

Å trekke øvre etasje mer inn fra vestfasaden vil ytterligere bidra til at bygget blir bedre tilpasset terreng og omgivelser.

Som del av komplett søknad bør det avklares om det eksisterer gamle bestemmelser eller servitutter som regulerer hva som er tillatt bygget på tomten. Dette er naturlig som en del av prosessen med å planlegge ny bebyggelse.

Hvis jeg videre kan bidra til en vellykket utvikling av denne saken står jeg selvsagt til disposisjon ved behov.

Vennlig hilsen

Henning Krohg Stabell
