

Merknader til nabovarsel, mottatt 31 mars 2015.

Adresse: Ekebergveien 254c, gnr 183, bnr 23 og 632

Tiltakshavere: Olausse, Anne MT og EV254 as

Klager: Kransen 10a. 183/272 - nabotomt v/Merete og Thomas Lundquist

Varsel signert arkitekt 26.03.2015. poststemplet 27 mars.

Om søknadsprosessen fram til nå.

Dette er det andre forsøket på å få godkjent dette tiltaket. Prosessen fram til nå har vært preget av handlinger fra tiltakshaver vi finner kritikkverdige og underlige.

Her er en punktvis og kronologisk fremstilling av hva som har skjedd til nå.

- Nabovarsel sendes.
- Vi svarer med en innsigelse.
- Trær nevnt i innsigelsen angående flytting av uthus blir felt. Dette var trær som mest sannsynlig var av en slik størrelse at en søknad skulle vært sendt.
- Søknad sendes PBE.
- To nye søknader sendes, denne gang for ekstra carport til hver av garasjene. Vedlagt søknadene er nabovarselet fra første punkt. Dette varselet hadde ingen tekst angående carporter, og hadde dem heller ikke tegnet inn. Vi anser ikke at det er rimelig å bruke det utsendte nabovarselet som en del av disse søknadene.
- Søknadene blir ikke tatt til behandling av PBE grunnet uthusflyttingen som ikke er avklart med Byantikvaren.
- Nytt nabovarsel ankommer, fremdeles uten carporter. Uthusflytting er ikke avklart på forhånd denne gangen heller. Vi finner det også betegnende for prosessen at nabovarsel postlegges fredag før påske.

Vi ber om at denne søknaden ikke tas til behandling da vi mener den ikke er komplett.

Om Bygget.

Det ble ikke vedlagt noe skyggestudie med nabovarselet, men egne undersøkelser viser at huset vil resultere i en vesentlig forringing av solforholdene. Der vi tidligere har hatt sol på terrasse fra ca 13:30 fram til ca 20:00 vil den nå forsvinne allerede mellom 15 og 16:00 bortsett fra noen uker rundt sommersolhverv. Plasseringen, med breidsiden mot vårt hus gir en stor følelse av innestengthet og gir innsyn til oss fra begge leiligheter. Hage, veranda og bl.a. stue/spisestue vil bli berørt av både innsyn, solforhold og "den høye veggen rett utenfor vinduet". Disse elementene vil føre til en serdeles stor forringelse av bokvaliteten, både følt og målbar.

Mønehøyden på 9m er innenfor reguleringsplan men da de aller fleste hus bygd i området etter at fortetning startet etter krigen har mønehøyde på maksimum 7.5m vil en slik mønehøyde ikke være strøkstilpasset. Unntakene rundt eiendommen er den opprinnelige Ekebergveien 254 og tilsvarende hus langs Ekebergeveien. De to nyeste husene i nabolaget er Tungebråtveien 8 a-c og Ole Moes Vei 11D (Ferdigstilt hhv aug 2013 og april 2011) og har mønehøyde på hhv 7.75 og 7.5m.

Det må også bemerkes at med byggets nåværende plassering vil solforholdene for den nordvendte delen av tommannsboilgen være langt fra optimale.

Bekk/vassdrag

På gjeldende tomt og langs tomtegrensen går det et gammelt bekkefar, dette har sammenheng med et tidligere vann/dam 183/264 og det er godt og vått i grunnen herfra og nedover er par meter vest for tomtegrensene. Det er dog ingen synlig vannføring her og dette er sannsynligvis grunnen til at dette ikke ser ut til å være et regulert eller inntegnet vassdrag. Det kan være et behov for å undersøke grunnen for å sikre at kjeller ikke vil demme opp for vannet.

Innkjøring/Veg

Vi stiller også spørsmål ved dispensasjon fra krav om veg. Ekebergveien er iferd med å bli utvidet og en slik dispensasjon må sees i forhold til denne utbedringen. En slik dispensasjon vil også undergrave en relativt ny reguleringsplan.

Flytting av uthus

Vi stiller oss spørrende til at en flytting av uthuset i slik stand dette er i per dags dato, vil la seg gjennomføre uten store skader på bygget. Slik det ser ut for oss vil uthuset måtte reahabileres før en flytting kan finne sted.

Vi foreslår at det lages en rekkefølgebestemmelse med krav om at uthuset rehabiliteres før tillatelse for flytting og nybygg gis. Dette da vi er usikre på utbyggers intensjon om å gjøre dette skikkelig.

Det står også et lite og falleferdig vedskjul på tomten. Det bør kanskje vurderes om det er en del av allerede gullistede bygg med dertilhørende behov for flytting og rehabilitering.

Med den nye plasseringen vil det bli nødvendig å felle enda et stort tre.


Forslag til endringer

Vi mener at dispensasjonene som er søkt er for store for å kunne gis. Om vi ikke blir hørt i dette har vi subsidiært et forslag som vil gjøre bygget mindre ruvende og sjenerende og dermed mer akseptabelt for oss.

- Mønehøyde senkes til strøkstilpassede 7 - 7.5m
- Byggets størrelse tilpasses utnyttelsesgraden inkludert carporter om dette er utenfor.
- Bygget vris 90 grader og trekkes bakover mot grense til Ekebergveien 252b (Næringseiendom/Industri) og flyttes oppover. Det vil kunne argumenteres for at møneretning da vil skille seg fra både vår eiendom og naboeiendommen. Møneretning øst-vest er dog like vanlig i området rundt og ingen åpenbare mønstre kan finnes.
- Garasjene og biloppstillingsplassene blir plassert på hver sin side av bygget og den nærmest oss vil ikke være hinder for vannet under. Dette ser ut til å fungere for garasjen til Ekebergveien 254 B. En kjeller derimot, vil kunne bli et stort problem.

En slik vridning vil gi en bedre helhet for bygget, både symmetri og solforhold. Med denne løsningen vil de to delene av bygget være mer likestilt når det kommer til bomessig kvaliteter hvorav solforhold sannsynligvis er det viktigste. De vil også ha et vesentlig bedre utsyn fra sin hage da det er lenger avstand til bygget på sørsiden, som også er en etasje lavere.

Dato, Sted.



Merete Lundquist



Thomas E Z Lundquist