

Tvedestrand 03.01.20

Vedr. Søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan

Refererer til reguleringsplanen "Detaljregulering, del av Brunåsbakken», plan-id 914_147, vedtatt 16.06.15. Området eies og utvikles av selskapet Tjennaparken AS.

Det søkes hermed om en mindre justering i ovennevnte reguleringsplan, jfr plan- og bygningslovens § 12-14 2.ledd.

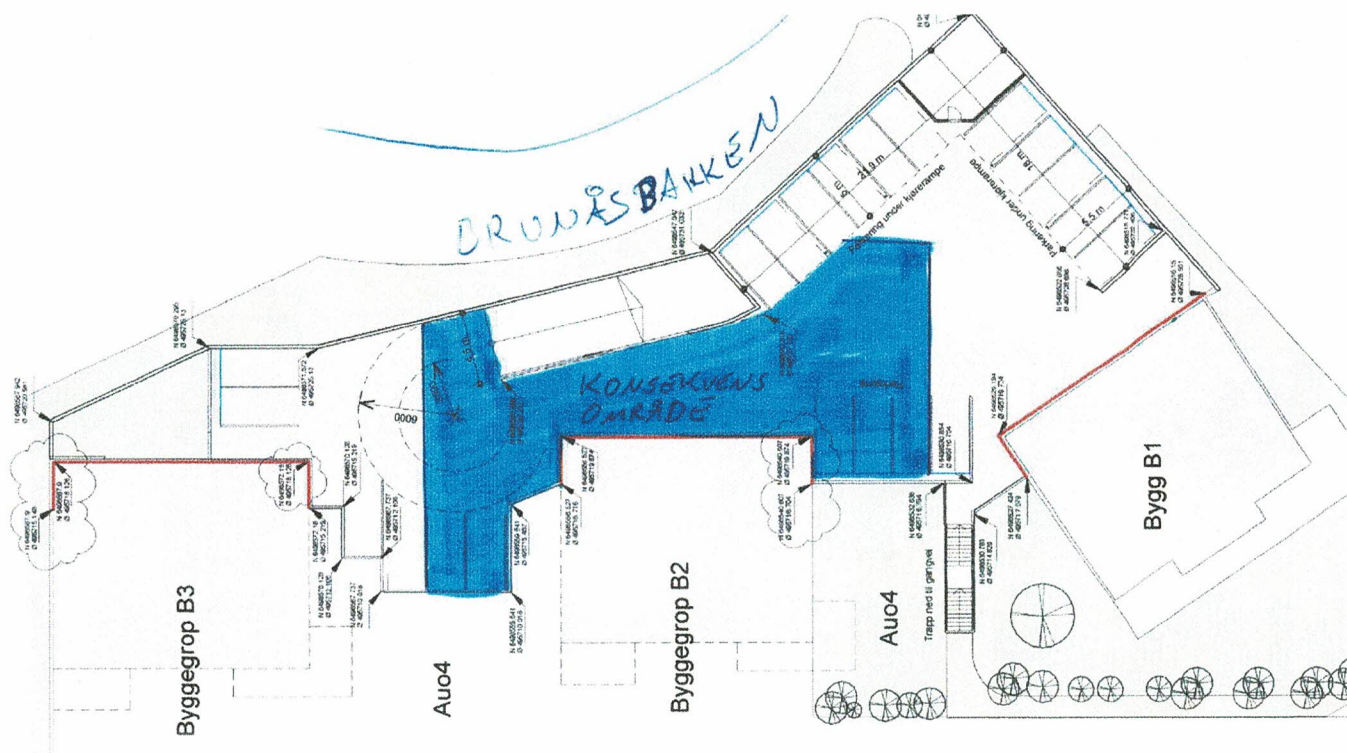
Endringen anses kun å være en mindre justering og harmonisering av en egentlig feil regulert planeringshøyde i planen. Det regulerte innebærer vesentlige konsekvenser internt i prosjektet mens endringen vil ha ingen eller ubetydelig marginale konsekvenser for omgivelsene, naboer, innsyn/utsyn, natur- friluftsområder m.v. Planens rammer og intensjoner vil etter endringen fullt ut opprettholdes og gjennomføres på samme måte som forutsatt.

Saksinformasjon:

Reguleringsplanen for området regulerer utbygging av totalt 4 bygninger med til sammen 24 leiligheter. Den øvre/nordre delen av planen består av tre identiske bygninger med 5 leiligheter i hver - totalt 15 boenheter (angitt som BB-B1, BB-B2 og BB-B3 i planen). Til disse bygg er det regulert en samlet infrastruktur mht kjøre/adkomst- og parkeringsareal som ligger delvis mellom og delvis bak bygningene.

Planen bestemmer en planeringshøyde hvor BB-B1 og BB-B3 ligger en meter høyere enn BB-B2. Årsaken til denne arronderingen er opprinnelig naturlig terrengutforming på stedet. Dette medfører at bygg BB-B2 var tenkt lagt litt lavere, og på denne måten gi noen besparelser i kostnad for grunnarbeid.

Ved detaljprosjektering av området fremkommer det tydelig at denne nivåforskjellen resulterer i uønskede konsekvenser for kjøre- og parkeringsarealet mellom bygningene. Ved å etablere bygningene med nivåforskjeller vil dette arealet i all vesentlighet måtte etableres som skrånende terreng, vist som konsekvensområde i illustrasjon under. Denne utformingen vil unødig komplisere og vanskeliggjøre brukskvaliteten til et viktig areale for hele prosjektet.



For at prosjektet skal komme i harmoni med kjøre- og parkeringsarealer, dreneringsproblematikk samt universell utforming ønskes regulert planeringshøyde for bygg BB-B2 justert til samme nivå som for bygg BB-B1 og BB-B3.

Terrengtilpassing og konsekvenser for naboer:

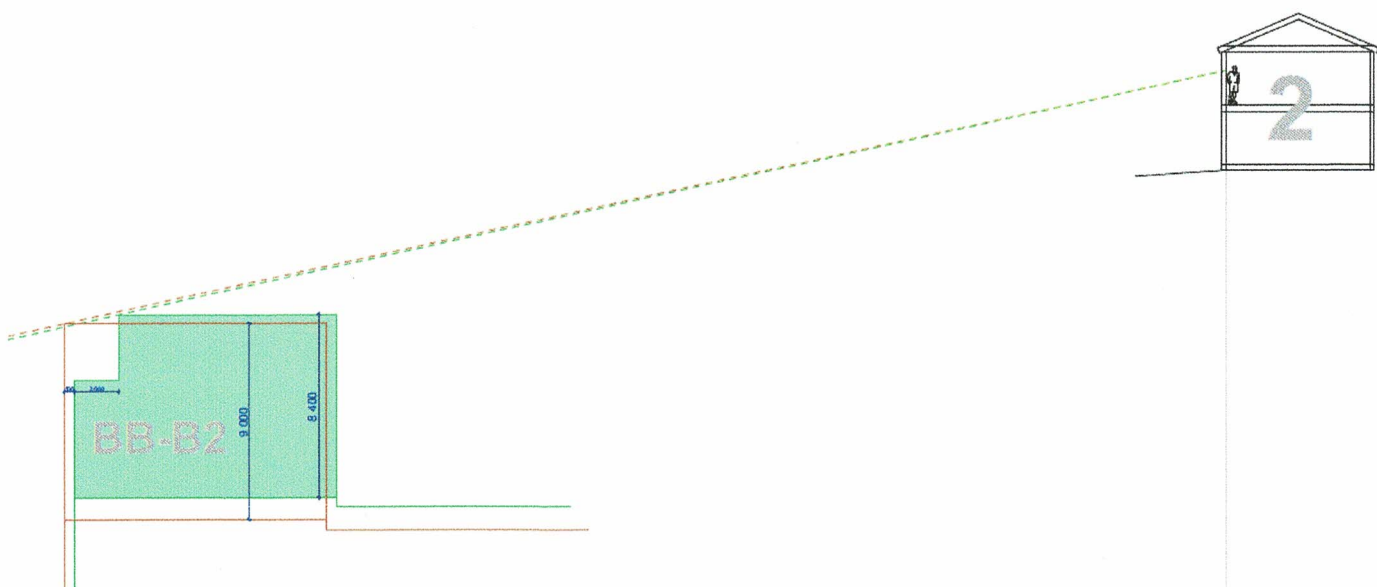
Slik vi vurderer det har endringen ikke store påvirkninger i landskapet, eller vesentlig konsekvens for naboeiendommene. Likevel, for å avpasse bygget til omgivelsene, foreslås det her en rekke avbøtende tiltak:

- Bygget flyttes 0,5 meter bakover
- Utbygg i front avkortes med 0,5 meter
- Byggets høyde justeres ned fra 9,0 til 8,4 meter
- Byggets toppetasje trekkes inn med 2,0 meter på den vestre delen
- Toppetasjens frontside (vestsiden) etableres med jordfarge.

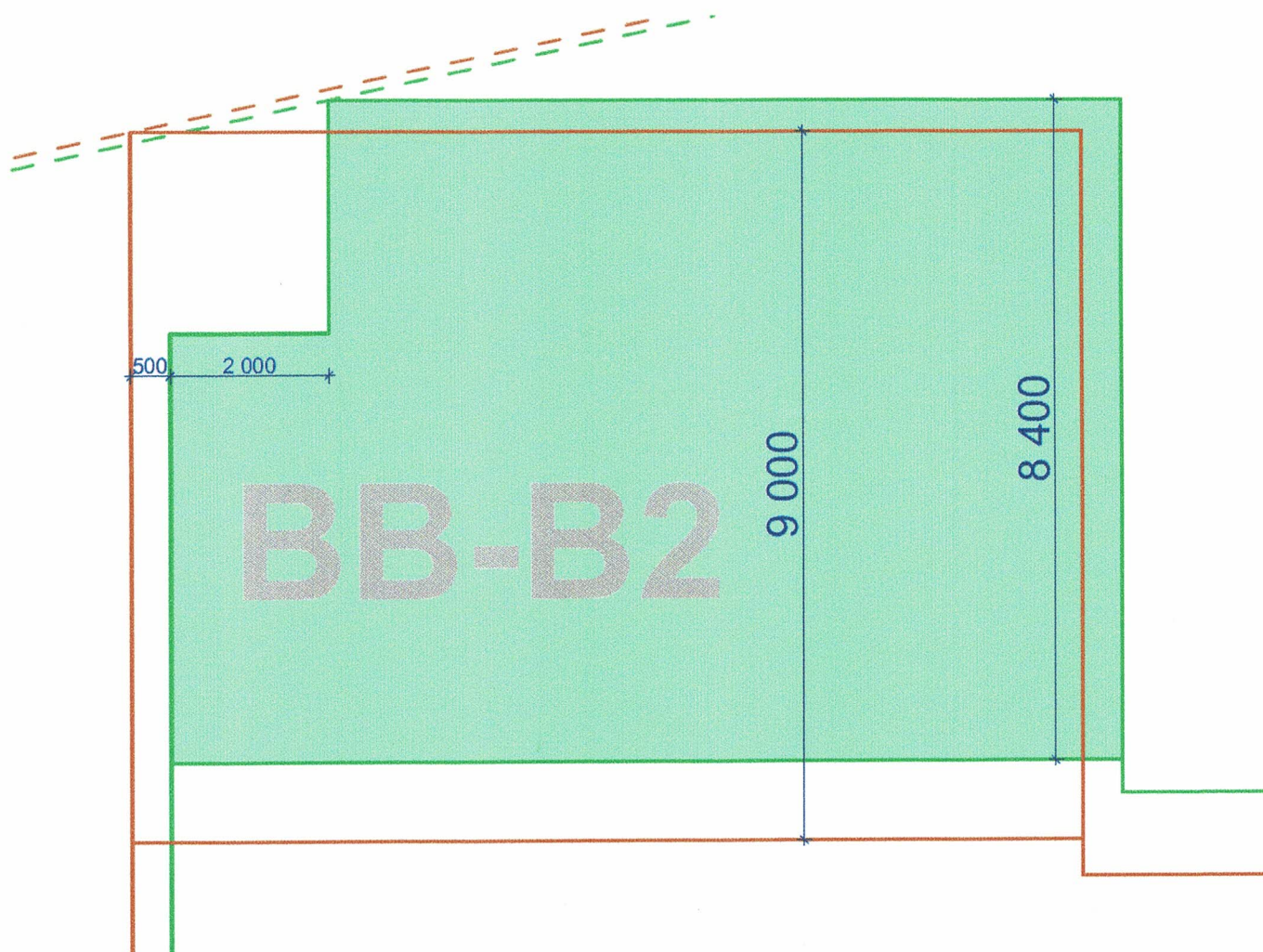
I de påfølgende illustrasjoner, benevnt med hhv figur 1, 2, 3 og 4, er disse endringene visualisert for en bedre forståelse av hvilke tilpasninger dette konkret bidrar til.

I figur 1 er illustrert siktlinje fra bakenforliggende eiendom i Elgfaret 2. I figur 2 er figur 1 zoomet inn for å vise konsekvens for siktlinjen ved bygget. Figur 3 viser siktlinje fra eiendom nedenfor i Tjennabakken 5, hhv fra forhage, bakhage og terrasse. Figur 4 viser del av toppetasje som fjernes.

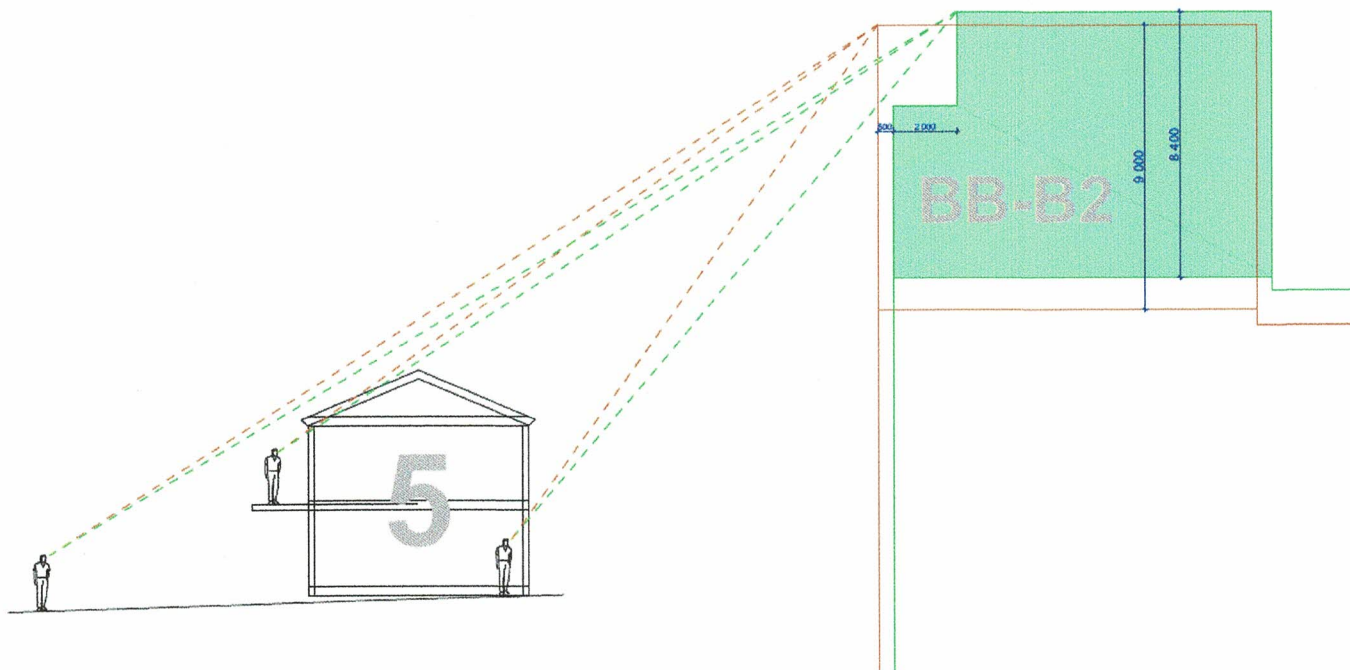
Figur 1,2 og 3 viser bygget med opprinnelig plassering og høyde i rødt, ny plassering er vist i grønt. Tilbaketrunket toppetasje (2,0 meter) er vist i nytt omriss for bygget i grønt. Røde siktlinjer er regulert utsikt, grønne siktlinjer er utfra ny situasjon. At de grønne linjene ligger under de røde betyr at naboer vil ha bedre/mer utsikt med denne omsøkte løsningen enn den opprinnelig regulerte.



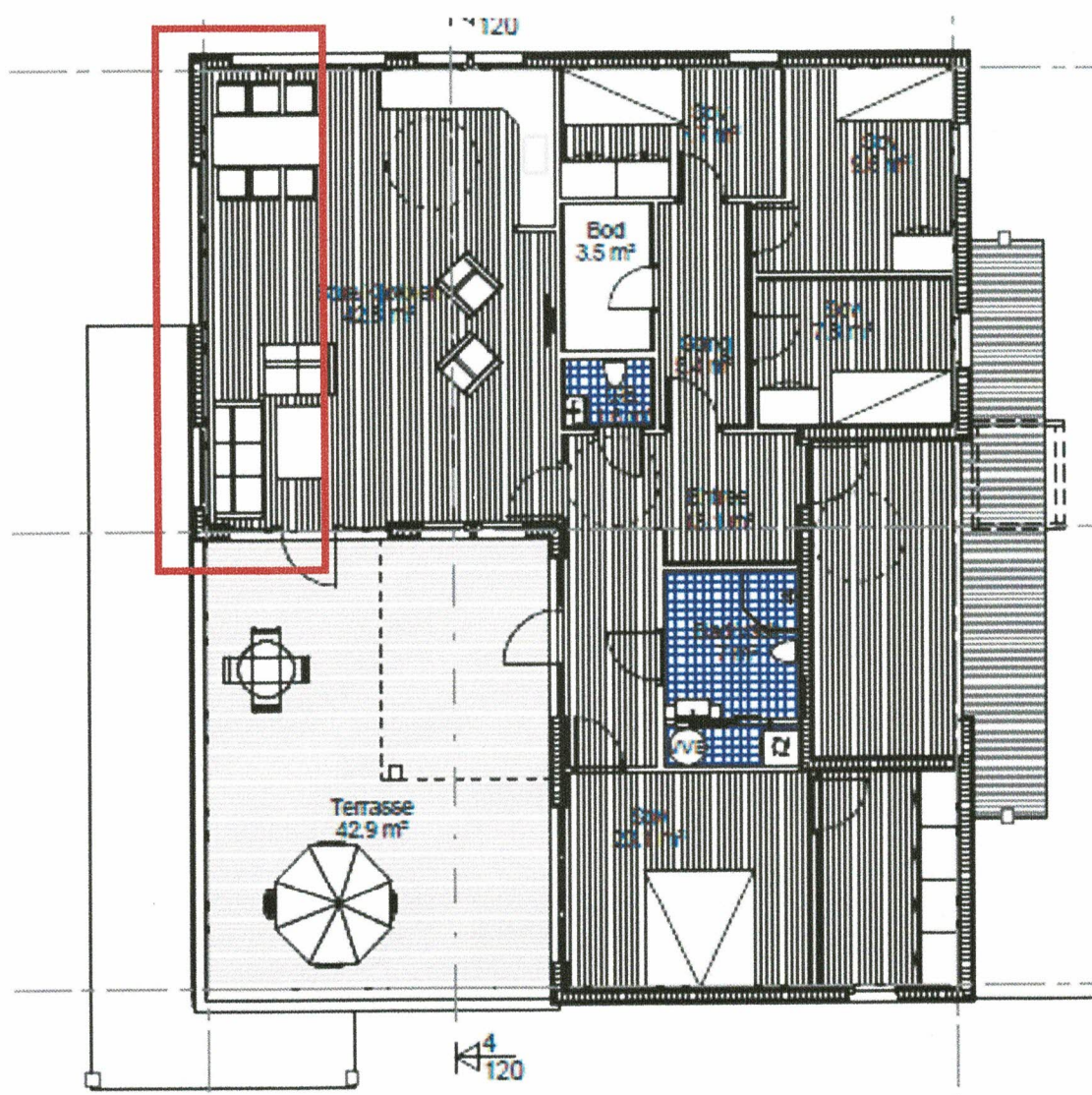
Figur 1 – Siktlinjer fra stue i Elgfaret 2



Figur 2 (fig. 1 zoomet inn på aktuelt sted)



Figur 3 – Siktlinjer fra Tjennabakken 5



Figur 4 – Anmerket del av toppetasje som fjernes

Endringer i reguleringsplanens bestemmelser:

Bestemmelsen punkt 3.3 avsnitt b) lyder som følger:

O.k. gulv underetasje BB-B1 og BB-B3 skal ligge på 49,5 moh. +/- 0,5 meter.

O.k. gulv underetasje BB-B2 skal ligge på 48,5 moh. +/- 0,5 meter.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter, målt fra O.k. gulv underetasje.

Bestemmelsen ønskes endret til følgende:

O.k. gulv underetasje BB-B1, BB-B2 og BB-B3 skal ligge på 49,5 moh. +/- 0,5 meter.

Maksimal tillatt mønehøyde for BB-B1 og BB-B3 er 9 meter, målt fra O.K. gulv underetasje.

Maksimal tillatt mønehøyde for BB-B2 er 8,4 meter, målt fra O.K. gulv underetasje.

Til bestemmelsene tillegges det ett nytt delpunkt (e):

Toppetasjen i Bygg BB-B2 skal ha en tilbaketrukket fasade på vestsiden. Fasaden skal være tilbaketrukket med minst 2 meter fra veggfasaden i 1. og 2.etasje.

Den tilbaketrukne delen skal ha jordfarget eksteriør på vegg.

Med bakgrunn i det ovenfor nevnte ønsker vi dermed å søke om justering av reguleringsplanens bestemmelse på de områder som omtalt.

Nabovarsling:

Det er foretatt lovpålagt nabovarsling for søknaden jfr plan- og bygningsloven, svarfristen er utløpt pr. dags dato. Det er sendt varsel til totalt 10 naboeiendommer, se vedlagt kvittering for nabovarsel. En nabo har bekreftet ingen merknader, tre har registrert anmerkninger mens de 6 øvrige har avstått fra svar og har dermed ingen anmerkninger til tiltaket.

Følgende er innkomne merknader:

LØHAUGEN KARL 20.11.2019: (59/95)

Jeg har ingen merknader

GUNLEIKSEN, SIW 24.11.2019: (59/212)

Som tidligere nevnt var vi allerede ved prosjektets oppstart i 2015, bekymret for innsyn til vår eiendom. Det går jo klart frem av skisser at våre utearealer vil bli sterkt berørt av byggeprosjektet. Dette ble påpekt flere ganger før oppstart og med representanter fra Tvedestrand Kommune til stede ved befaring. Vi står nå overfor en god del kostnader i forbindelse med skjerming. Vi kan ikke se at det å bygge høyere enn opprinnelig reguleringsplan viser, vil bidra til noen bedring for oss.

TVEIDE ASLAUG OG TVEIDE TORALV 02.12.2019 (59/211)

Vi har hele tiden etter at grunnarbeidet med bygg B2, som blir liggende noen få meter bak vår bolig, fulgt med på hvor høyt i terrenget grunnmur/såle blir liggende. Våre antagelser kom altså til å stemme, da det viser seg at B2 bygget blir lagt 1 meter høyere enn nylig vedtatt reguleringsplan. Utbygger har vel gjort hva som der og da er mest hensiktsmessig for dem, og ikke tenkt så mye på hva reguleringsplanen viser. Vi er i mot å heve plasseringen av bygget med 1 meter. Aslaug og Toralv Tveide

KVASTAD FINN-ARNE 03.12.2019 (59/75)

Viser til tidligere sendt merknad og påpeker igjen at grunnmur er påbegynt før søknad om dispensasjon ble sendt og videre søknad om endring av reguleringsplan. Utbygger hevder at endringen vil ha minimale påvirkning for naboer med hensyn til innsyn og utsikt. Fra vår eiendom kan vi konstatere at dette er feil. Å bygge 1 meter høyere vil naturligvis føre til ytterligere tap av utsikt, selv om dessverre mye av utsikten allerede er tapt. Bygningen fremstår som overdimensjonerte og uestetiske. Bygging av alle de uestetiske modulene med lik høydeplassering, vil gi en dårligere landskapsvirkning. Eventuelle potensielle kjøpere av leiligheter i boligblokkene bør gjøres oppmerksom på stor grad av direkte innsyn fra naboeiendommen. Dette vil være gjeldene selv om bygget ikke heves.

Tilsvar fra søker vedrørende innkomne anmerkninger.

Denne saken handler ikke om hvorvidt og i hvilken grad byggene er estetiske, vakre, stygge eller lignende. Viste illustrasjoner viser at påvirkning i forhold til innsyn og utsyn fra og til tilstøtende omgivelser, også er marginale ved denne justeringen. Dette er problemstillinger som er avklart godt og vel gjennom tidligere reguleringsprosess.

De innmeldte anmerkninger nevnt ovenfor tilfører ikke saken noen nye elementer annet enn at de viderefører kommentarer fra samme opprinnelse som har vært likelydende helt fra reguleringsplanens oppstart og utforming. Eiere av enkelte tilstøtende eiendommer ønsker altså rett og slett ikke denne utbyggingen og vedstår seg den samme argumentasjon som er hevdet under hele denne prosessen.

Denne saken dreier seg kun om å rette opp i en åpenbart feilslutning gjort under reguleringsplanens utforming, hvor det ble antatt at grunnarbeider kunne utføres rimeligere ved å legge bygg B2 noe lavere i terrenget siden terrenget der tilsa dette. Undertegnede innrømmer at det har vært en svak/dårlig prosjektering av akkurat dette forholdet, noe vi nå før bygging dermed retter opp i slik at forholdene blir bruksmessig holdbare for all fremtid.

Ved å gjøre så mange ulike tiltak som her foreslås, vil de nevnte tilpasninger til prosjektet faktisk innebære at tilstøtende naboeiendommer vil få bedre utsiktsforhold enn hva situasjonen var i det opprinnelig regulerte. Videre vil utformingen av fellesområdene for de nye boligene bli langt bedre og riktigere tilpasset for bruk av mennesker i alle aldre og livsfaser.

I denne sammenheng; hvor vi kommenterer naboforhold, ønsker vi også å påpeke at det altså er tre naboer som har kommentert saken, mens det er syv naboer samt femten boliger i prosjektet som stilltiende samtykker i denne justeringen. Det er altså et overveldende flertall av tilstøtende oppsittere som er positive til omsøkte justering.

Med Vennlig hilsen
For Tjennaparken AS

Svein-Erik Damsgård

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser med endring innført i rødt
- Reguleringskart med påført ny planeringshøyde for bygg B2
- Kvittering for nabovarsel
- Anmerkninger vedrørende varsel