

Vedr. : Synspunkter/bekymring på planlagt utbygging
Gnr.380, Bnr. 1, Fnr. 29, Knausen 3, 2390 Moelv

Prosjekt nr. : 19009

Dato : 22.08.19

Vår saksbehandler: Svein Harald Liodden Deres ref/saksbeh: Deres saksnr:

Vedr. synspunkter / bekymring i forbindelse med planlagt utbygging, innsendt av ukjente naboer.

Viser til kommentar fra naboer vedr. prosjektet i Knausen oversendt fra Ringsaker kommune 16.08.2019

Det bemerkes at proporsjonene på de planlagte byggene er gjort for at de skal fremstå som unaturlige små i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette medfører ikke riktighet, da byggene som er brukt i illustrasjonene er direkte linket inn fra byggetegninger, slik de foreligger på nåværende tidspunkt. Dvs. at yttermål og høyder er like det som planlegges bygget og som ivaretar de krav som finnes i byggeteknisk forskrift med tanke på nødvendige størrelser. Den omkringliggende bebyggelsen er ikke detaljert, men gjengitt slik vi finner størrelse og høyder på kommunekartet. Vi kan i tillegg nevne at den lave plasseringen i terrenget sammen med pulttaket på 6 grader er gjort for å gi byggene en mindre fremtredende framtoning mot eksisterende bebyggelse. Basert på den første kommentaren fra naboene kan vi anta og ha gjort nettopp det.

Videre stiller naboer seg undrende til valget av takform, med pulttak bebyggelse plassert i ett område bestående av saltak. Dette er delvis kommentert i forrige avsnitt. Vi kan i tillegg nevne at denne takformen vil kunne bedre opprettholde naboers utsikt og solforhold, kontra ett saltak eller pulttak med større fall på taket. Dette er også gjort for å gi best mulig kvaliteter på ny bebyggelse. Ett lavt tak vil kunne bedre utsikt, særlig fra tomannsboligen i bakkant. Dette er illustrert på terrengsnittene, som viser både saltak og pulttak. I tillegg vil dette bidra til mer og lengre tid med sol på utearealene som er mellom både eksisterende og ny bebyggelse. Det henvises her til soldigram som er lagd med saltak og pulttak. Pulttak på 6 grader og saltak på 12 grader. Takformen er også valgt med tanke på å skille opprinnelig bebyggelse som stammer fra 60 tallet med den nye bebyggelsen. Ut fra estetiske prinsipper så kan saltak benyttes på byggene, men vi har av hensynet til bokvalitet i utsikt og solforhold valgt og illustrere byggene med pulttak. Pulttak kan sies å være en hybrid løsning mellom ett "moderne" tak i funkis stil og den tradisjonelle saltaksløsningen. Takformen kan dermed endres og en bebyggelse med saltak som harmonerer mer med opprinnelig bebyggelse kan derfor også velges av tiltakshaver. Men vi understreker at dette er ett tema som vi vil forholde oss til Ringsaker kommune sine anbefalinger og ønsker på.

Ang. valg av alternativ for bebyggelse så ønsker tiltakshaver nå å gå for alternativet med en lav enebolig liggende i forkant av tomta og en tomannsbolig i bakkant. Det ønskes ikke og dele tomt med eksisterende enebolig inn med mulighet til en ny enebolig i fremkant. Dermed er planlagt omfang på fortettingen redusert betraktelig, av hensyn til området.

Hensynet til estetiske retningslinjer i Ringsaker kommune ønskes kommentert. Vi har tidlig i prosessen gjort henvendelser til kommunen og hatt konstruktiv dialog med kommunen på de vurderte alternativer. Dette ser vi som svært nyttig i vårt arbeid. Når det kommer til detaljer på bebyggelse og plassering av denne så har dette vært for tidlig i fasen til å gjøre konkrete valg på disse spørsmålene. Det vi kan nevne i denne fasen, når det gjelder detaljering av bebyggelsen er følgende:

- Byggene er utformet og plassert med tanke på tomtas terreng, topografi, solforhold, adkomst muligheter og hensynet til omkringliggende bebyggelse. Den er derfor plassert lavt i terrenget med beskjedne former.
- Variasjonen mot eksisterende bebyggelse synes for oss å være liten. Planlagt enebolig i fremkant av tomta harmonerer mot nærmeste nabo langs gata. Tomannsboligen er planlagt med underetasje og vil dermed ikke være i nærheten av naboens illustrerte 2 etasjes bebyggelse. Underetasje er valgt pga. tomtas topografi. Ett alternativ med 2 etasjer over terreng ville krevd mer bearbeiding av terreng og høyere total byggehøyde. Denne ville gitt oss muligheten til å bygge billigere og med høyere fortjeneste per kvm. Men vi har valgt en mer kostbar og mindre inntektsbringende løsning, nettopp med tanke på forholdene i området og til naboene.
- Grad av utnyttning som ønskes er mellom 30-40% BYA. Dette er marginalt høyere enn for eksisterende bebyggelse i området, men på linje med tilsvarende områder som er aktuelle for fortetting i dag.

Slik mener vi å kunne redegjøre for de spørsmål og funderinger som naboene har til det planlagte prosjektet.

Vi er åpne for konstruktiv dialog på prosjektet.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Mail: svein@byggkonsult1.no

Mob: 970 86 970

Vennlig hilsen


BYGGKONSULT1

v/ Svein Harald Liodden

Svein H. Liodden