

## Kommentarer fra arkitekt

Vi har følgende kommentarer til saksfremlegg ifm. 1. gangs behandling.

### **Tunstruktur;**

Kommunens forslag om «tunstruktur» på tomten, er et langt skritt tilbake.

Tomten er i dag bebygget med en bolig fra 1950-tallet, en låve/uthus fra tidlig 1900-tall og en enkeltgarasje.

Vi har fått formidlet fra kulturavdelingen at låven/uthuset ikke er bevaringsverdig. I kommunens eget forslag av 24.09.2021 er ikke den påståtte «tunstrukturen» ivarettatt.

Vi har forsøkt å finne historisk dokumentasjon på hvor det opprinnelige bolighuset var plassert før 1950, uten å lykkes. Familien Wilhelmsen har heller ikke dokumentasjon eller minner om husets plassering.

Uansett, så må det være feil å tro at antatt tunstruktur kan gjenskapes med 2 nye eneboliger oppe på haugen. Hvem vil kunne se disse boligene og tenke at her har det nok en gang vært en husmannsplass?

Å binde seg til tunstrukturen fører til at den nordligste boligen får en svært ugunstig plassering på tomten mth. sol og uteområde. Det fører også til at denne boligen får en unødvendig kraftig eksponering sett fra Ekkoveien/gangveien.

Vi ber om at tanken om tunstruktur frafalles i den videre prosessen.

### **Tomtestørrelser;**

Kommunens forslag legger opp til **3 tomter** á 950 m<sup>2</sup>. Med tillatt BYA 20%, vil dette gi boliger med grunnflate 190 m<sup>2</sup> BTA. Over 3 plan vil dette gi boliger på 570 m<sup>2</sup> (inkludert garasje). Dette er meningsløst stort.

Omkringliggende boligområde i dag består av blandet bebyggelse; eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

**4 tomter** av ca. 712 m<sup>2</sup>. vil kunne gi boliger med grunnflate på 140 m<sup>2</sup> BTA. Over 2 eller 3 plan vil dette gi boliger som er mer enn store nok for de aller fleste. 4 tomter vil også gi muligheten for ytterligere en familie til å realisere drømmen om å bygge hus på eiet tomt.

Uavhengig av om avsatt grøntområde medregnes i tomtestørrelse eller ikke, vil grøntarealet føre til at tomtene føles romslige (180 m<sup>2</sup> grøntareal som «tilleggsareal» til hver tomt). Eiendommen slik den står i dag er på 3896 m<sup>2</sup>, sydvendt og med god plass til 4 eneboliger med gode utearealer.



**Enhetlig utbygging;**

Dersom det skulle bli krav om enhetlig utbygging vil dette tilrettelegge for et samtlet tomtsalg til en utbygger. Dermed vil den enkelte boligkjøpers valgmuligheter bli begrenset og merpris vil måtte betales til utbygger som sitter igjen med fortjenesten.

Reguleringsbestemmelsene har føringer mht. til utforming og materialvalg. Dette bør være tilstrekkelig til å sikre en harmonisk utforming av boligene uten at det blir **4 identiske hus**.

**Terreng- og mønehøyder;**

Illustrasjonene viser en tenkt maksimal bebyggelse med hensyn til grunnflater og høyder.

I reguleringssjefens forslag er maks terreng- og mønehøyde angitt noe lavere enn i opprinnelig forslag. Vi ser at for de 2 nordligste boligene, burde vi ha redusert makshøyden med hhv. 1.0 og 0.5 m.

Videre kan også de viste byggegrensene begrenses noe mot grøntarealet i vest.

30.05.2022

Geir Grinde

48301111

[geir@grinde.no](mailto:geir@grinde.no)

Grinde AS Sivilarkitekter MNAL

