



Skitunet Boligsameie
skitunetboligsameie@gmail.com

Kopi:
Ås kommune
Selvaag Bolig v/Even Bakke

Oslo 20. desember 2017

SVAR TIL NABOMERKNAD FRA SKITUNET BOLIGSAMEIE

BAKGRUNN

Vi viser til deres brev datert 10.11.2017 vedrørende vår søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Solberg Øst. Vi har vurdert deres innsigelser og justert vårt forslag for at en økt gesimshøyde ikke skal bli til sjenanse for Skitunet Boligsameie.

SVAR PÅ INNSIGELSER

Innsigelse 1:

"Høydeforskjell mellom tomtene er på 3-4 meter. Økning av gesimshøyde med 3,1 meter vil gi betydelig ulempe med hensyn til sol og lysforhold. Avstanden mellom eksisterende blokker og de nye er veldig kort og høydeforskjellen mellom 1. etasje og toppen på de nye blokkene vil bli ca. 20 meter."

Vi har utført sol-/skygge studier av to skisseprosjektet for å se hvordan disse to alternativene påvirker Skitunet Boligsameie. Et opprinnelig forslag med fire etasjer og et justert forslag med fem etasjer. Opprinnelig forslag i nabovarslet ligger ca. 2 meter fra byggegrensen som vender mot Skitunet. Vårt justerte forslag med fem etasjer trekker vi noe tilbake slik at det ligger ca. 5 meter fra byggegrense. Avstand mellom nærmeste hus på Skitunet og vårt hus vil bli ca. 27 meter som vi mener er en betydelig avstand.

Terrenget på den delen av tomtene som vender mot Skitunet faller ca. 3 meter i husets utstrekning. For å tilpasse oss til terrenget mest mulig og begrense høyden på bygget i forhold til omgivelsene bygger vi leiligheter i en underetasje i fasade vendt mot Skitunet. Fasade mot Skitunet vil være 4 etasjer inkludert underetasjen. I tillegg trapper vi ned huset til tre etasjer i gavl mot sørvest. Ca. 4m inn på taket har vi lagt inn en inntrukket etasje som vil ha fasade i 4 etasjer mot NØ og SØ. 5 etasje som vi søker dispensasjon for vil ligge i den delen av bygget som er lengst fra Skitunet. Avstand fra byggegrense mot Skitunet til en 5 etasje er ca. 14 meter.

Med disse tiltakene vil forslaget med fem etasjer gi like forhold på eiendommen til Skitunet som det opprinnelige forslaget med 4 etasjer. Forslaget med 5 etasjer vil generelt gi noe mindre skygge på eiendommen slik det fremgår på vedlagte sol-/skyggestudier for de to alternativene. På skyggestudien 21. mars kl 9 strekker skyggen seg minimalt lenger inn på eiendommen til Skitunet.

Innsigelse 2:

"Når det i reguleringsbestemmelsene er angitt en maksimal gesimshøyde, tar vi det for gitt at dette er etter en vurdering av hva som er akseptabelt i det aktuelle område."



”Vi forstår at utbygger har kommersielle interesser i å øke antall boliger, men er av den oppfatning at kommersielle hensyn kan ikke gi grunnlag for dispensasjon. Reguleringsbestemmelsene må gjelde for utbyggeren.”

Selvaag Bolig ønsker ikke å øke regulert utnyttelse av eiendommen. Vi ønsker å bygge noe mindre fotavtrykk og erstatte dette med økt høyde på deler av byggene som vil gi bedre uteområder, lys- og solforhold. Ved vår plassering av byggene vil det heller ikke forringe lys- og solforholdene på naboeiendommer. Med vårt forslag kan vi bygge ca. 240 leiligheter på felt B1/B2. I områdereguleringen er det antydnet en utnyttelse på ca. 275 leiligheter for felt B1/B2. Vi viser til vår søknad om dispensasjon og områdereguleringens planbeskrivelse for nærmere begrunnelse til utnyttelsen.

Vi tar gjerne et møte med Skitunet Boligsameie for en nærmere presentasjon. Ta evt. kontakt med Even Bakke i Selvaag Bolig, e-post: teb@selvaagbolig.no eller telefon 90632978.

Med vennlig hilsen

Erik Andreassen
Sivilarkitekt MNAL | Partner
HBA Arkitekter AS

Vedlegg:
Sol- og skyggestudier
Situasjonskart med inntegnet bygg med etasjer.