


Naboklager ifm med søknaden

Vi har mottatt to merknader fra naboer ifm med tiltaket. Merknaden retter seg i spesiell grad mot dispensasjonssøknadene. Noen av innspillene bero på misforståelser (bygningshøyde) og manglende tillit til riktighet av tegningene i nabovarselet. I noen tilfeller kommenteres forhold som ikke er omfattet av søknaden (neste byggetrinn).

Generelt sett omhandler nabomerknader forhold som kan påregnes å vekke bekymringer hos naboene i en slik utbygging. Merknadene peker allikevel ikke på feil eller mangler i søknaden. Det er derfor vår oppfatning å fremme søknaden uforandret og la myndighetene ta stilling til de påklagede forhold.

Martin Ebert
LINK arkitektur



Vedlegg: Nabomerknadene

Merknad 1

hei

Vi har mottatt nabovarsel om Moer sykehjem og bygging av dette. Byggesaken belager seg på flere, store dispensasjoner fra reguleringsaken, som vi som nabo og innbygger i Ås kommune reagerer på:

Utnyttelsesgraden:

Å si at man har godtatt en overutnyttelse av en tomt til parkeringsareal som er på dagens areal, betyr ikke det samme som at man godtar at det bygges et 13 -17 meter høyt bygg på det samme arealet.

Det at noe er akseptert til bruk som parkeringsareal i dag, betyr ikke at det aksepteres til bruk som en stor bygning i morgen. Og selv om man har akseptert en minimal økning i utnyttelsesgraden for eksisterende parkeringsplasser, betyr ikke det at man nødvendigvis automatisk bør akseptere en enda større fortetting på tomten. Således er ikke den nye bygningsmassen i tråd med reguleringsbestemmelsene, og vi ber om at fotavtrykket til bygget minskes, til å samsvare med reguleringsbestemmelsene.

Eldre har behov for å bevege seg, og til å se grønt rundt seg også, på lik linje med barnehagebarn. Derfor ser vi heller ikke at dette skal være et godt argument for å tette igjen de grønne arealene som finnes på tomtens bakkeplan.

Gesimshøyden

Gesimshøyden oppgis til å overskride max. høyde i reguleringen på 10 meter. Det står opplyst i nabovarselet at høyden mot baksiden av bygget vil være opp mot 13,5 meter. Denne høyden vil likevel være svært synlig fra andre siden av bygget også. Det er ikke slik at dette bygget på noen som helst måte er blitt tilpasset til det skrånende terrenget, noe som ville vært naturlig. Slik bygget i dag fremstår, vil det virke svært ruvende i landskapet.

Takvinkel

Grønne tak krever ikke at taket må være flatt. Grønne tak kan i prinsippet legges på de fleste takvinkler. Vi ser ikke begrunnelsen for denne dispensasjonen.

Parkering

Prinsippet i dag er at vi går mot et mer bilfritt samfunn. Vi ønsker ikke å bruke for mye av arealene til parkering. Vi foreslår derfor at det innføres en bildelingsløsning for beboerne, og at besøkende får dedikerte parkeringsplasser for seg. Samtidig er det flere omsorgsplasser som bygges, og tilhørende økt behov for både beboerparkering og evt. besøkende. Vi ber om at det foretas en ordentlig analyse av parkeringsbehovet, for å tydeliggjøre hvilket grunnlag det er for valg av parkeringer. vi ønsker ikke å risikere at det parkeres i gaten vår fordi parkeringsplassen på sykehjemstomten blir for liten.

Øvrige kommentarer:

Vi ser også at bygget vil være opp mot 17 meter høyt der ventilasjonen på taket er plassert. Vi ber derfor om at denne plasseres inne i bygget. En slik teknisk installasjon på bygget er både stygt og svært sjenerende for naboer med støy.

Vi reagerer også på at det er satt av svært liten plass til å parkere sykler på området, særlig for ansatte. Dette virker veldig lite fremtidsrettet, fnår sykehjemmet heller bør sørge for at arbeidstakere som bor i kommunen vil kunne bruke sykkel i stedet for bil til jobben.

Vi reagerer også på at nabovarselet ble sendt ut i en periode med påskeferie og mange helligdager, hvor mange har vært bortreist og ikke fått anledning til å sette seg inn i byggesaken før de kom hjem. Vi ber derfor om at nabovarselperioden utvides med 2 uker, slik at naboene her kan få anledning til å se ordentlig på det som er oversendt. Det står heller ikke oppgitt en spesifikk dato for når fristen for nabovarselet skal gjelde til.

Vi reagerer også på at man som kommune tar utgangspunkt i å dispensere i byggesaken fra sin egen regulering, når man selv er reguleringsmyndighet. Dette sender signaler til oss innbyggere om at kommunen som utbygger går foran, helt bevisst, som et eksempel på at det er greit å dispensere fra punkter som utnyttelsesgrad, parkering og gesimshøyde. Vi mener det er svært uheldig, og vil kunne åpne for at innbyggerne i Ås kommune skal kunne dispensere lettere enn tidligere i sine private byggesaker.

mvh Live Holck Johannessen og Knut Marius Hauglin, Moerveien 37 A.

Merknad 2:

Klage på utbygging av Moer sykehjem

Dispensasjoner skal godkjennes for at det kan bygges sykehjem på annen tomt enn tidligere bestemt.

1. **Utnyttelsesgrad:** Arealutnyttelse er i eksisterende byggemasse allerede overskredet med det eksisterende sykehjemmet. Reguleringsplanen sier 20 % utnyttelse, og per i dag er det på 20,7 %. Med det første byggetrinnet av nytt sykehjem, vil bygningsmassen bli på 27,3 %. Det som ikke fremkommer av utsendt nabovarsel er planen om enda et bygg. Det som foreligger på kommunes hjemmesider indikerer full utbygging med to bygg i tilnærmet lik størrelse. Legger man til det siste byggetrinnet vil det være en bygningsmasse på nær 40 %.
2. **Gesimshøyden:** Gesimshøyde vil ifølge nabovarsel være 13,2 m. Det argumenteres med at denne høyden vil ligge mot indre gård og ikke være sjenerende. Det vil likevel være en side som vender mot nordvest og vil vende ut mot oss naboer. I tillegg kommer det neste byggetrinnet, som ikke er nevnt i nabovarselet. Slik vi forstår det, er det ment at dette skal ligge i forlengelse av nybygg – oppå eksisterende p-plass. Med samme størrelse og utforming, antar vi at dette vil ha samme gesimsproblematikk. Dette bygget vil da bli veldig mye høyere enn godkjent byggehøyde. Da C +102.0 er utgangshøyde for bygget, det vil ende opp på C +100.0 og gesimshøyde mot Askeveien vil kunne ende på minst 15 m. Og det fremkommer ikke ventilasjonsanlegg på tegningene – vil dette ligge oppå taket eller bygges ned i konstruksjonen?
3. **Takvinkel:** Det er søkt om dispensasjon for å bygge et flatt, grønt tak, men dette vil vel ikke være synlig for naboene på grunn av høyden?
- 4.
5. **Parkering:** Regnestykket som fremkommer av nabovarselet, tar ikke med i beregning enda 40 nye enheter. Så hvis det legges til bygningsmassen er arealutnyttelse i overkant av 40 %. Vi ser ned på parkeringsplassen daglig og har gjort det siden sykehjemmet sto ferdig. Vi kan fortelle at på dagtid er plassen helt full av biler, mens på kveldstid og natt er det ganske få biler mot halvfull.
6. **Støy:** Vi antar at de massive veggene vil lede støy fra veien, slik at lydbølgene som skapes av trafikken i Brekkeveien, vil slå tilbake mot oss. Vi hører en del støy fra sykehjemmet allerede, slik det ligger nå. Når det flyttes betraktelig nærmere oss, vil det nok bli mer lyd. Vi hører støy fra trafikk, lastebiler, susing fra ventilasjon o.l., men også beboere som roper. Det er tydeligere jo nærmere man kommer hjemmet, og noe vi selvfølgelig hører mer av når vi daglig går turer langs turveien inntil sykehjemmet. Vi antar at det vil høres godt fra huset vårt når vi får bygninger nærmere oss. Vi snakker av erfaring, da vi har hatt foreldre på sykehjemmet i mange

år og har vært nabo med sykehjemmet siden det var nytt. Flere av beboerne roper mye og høyt om hjelp.

7. **Kapell:** Vi er godt vant med å se bårebilene kjøre i kortesje forbi huset vårt. Vi forstår at med et sykehjem som nabo, er det noe man bare må venne seg til og vi snakker med barna våre om det. Men å bytte lys, luft og utsikt med en massiv blokk og utsikt rett ned på kapellet, kjenner vi er litt vanskelig.

Da sykehjemmet i sin tid ble bygget, brukte kommunen et halvt år på boring og etablering av 58 brønner til bergvarme. Det var en kostbar installasjon, som først nå er i ferd med å betale seg. Den skal nå kommunen bruke midler på å fjerne, for å bygge mer sykehjem. Det er absolutt fornuftig å koble seg på nyetablert fjernvarmeanlegg, men det ene utelukker vel ikke det andre?

Slå sammen O1 og B2 i plankartet og få en stor eiendom. Forkast eksisterende forslag og gjør en god jobb med en utbygging mot toglinjen. Det er en bedre tomt og vil gi ansatte og beboere mer lys og luft. Bygg i samme byggestil som det eksisterende, eller noe som passer til det eksisterende.

Legg til rette for at alle kan gå tur rundt sykehjemmet, både til fots, med rullator og med rullestol. Skap et miljø som er godt for alle. Det kan etableres grøntarealer på begge sider av sykehjemmet, som vil kunne benyttes av omkringliggende boligområder og sykehjemmet for rekreasjon. Et åpent og flerfunksjonelt areal der både gamle og unge kan ha det godt, med akebakker om vinteren og grøntområder om sommeren.

Vi er ikke imot utbygging mot vest, om det gjøres på en god måte. Hvis hovedutbyggingen blir mot øst, kan man supplere mot vest. Med så mye møtevirkosomhet som avholdes på sykehjemmet, bør man bygge et flerbruksrom for møter og diverse ved parkeringsplassen, med grønne soner og små "parkanlegg" med benker, fuglesang og sildrende vann. Godt for øyet både for de som er inne og de som er ute.

Før vi la inn bud på huset i Moerveien 41 i 2003, dro vi til kommunen for å få tegninger av sykehjemmet. Det var opplyst om den utbyggingen i salgsprospektet. Vi fikk tegninger og har hatt mange samtaler med blant andre Greta Løkhaug og Ivar Gudmundsen om sykehjemmet. Vi fikk forståelse for at all utbygging skulle skje mot øst og at det var trygt for oss å legge inn bud. Vi var enige i at arkitekten hadde gjort en god jobb med sykehjemmet. Da er det et sjokk for oss at det skjer så store endringer fra det vi ble forespeilet.

Denne utbyggingen vi er blitt presentert for i nabovarselet, får negative følger for mange. Beboerne får mørke rom, de fleste rom får utsikt inn til andre beboere, de eldre får mindre uteareal å bevege seg på og mindre grøntområder. Vi som nærmeste nabo og alle andre som bor i Ås, beboere, ansatte og pårørende må forholde oss til et massivt bygg som ikke står i stil med det eksisterende sykehjemmet. Altfor stor bygningsmasse på for liten tomt, med lite grøntområder. Det nye bygget spiller ikke på lag med det eksisterende rent estetisk