

Tilsvar til nabomerknad fra Hosøy Sleire vedr. søknad om tilbygg

i Oterdalen 58, gårdsnr. 188 bruksnr. 726 i Alver kommune

Vi registrerer at merknaden kun er utarbeidet med tanke på å få byggesaken mer opplyst, og at tiltaket slik det fremstår ikke medfører vesentlige ulemper for Hosøy Sleire. Til kommunen ønsker vi å bemerke at dette er den fjerde versjon tegninger av tilbygget som er utformet av arkitekt. De to første ble forkastet etter dialog med Hosøy Sleire – fordi tiltakshaver tok hensyn til deres merknader før tilbygget ble omsøkt. Den tredje versjonen (sak 20/4513) fikk ingen merknader av samtlige naboer i velforeningen (20 stk), og alle samtykket skriftlig til at man ikke hadde noen innsigelser vedr. bygging mot grense til fellesareal under 4 m (ytterpunktet i sør-øst nærmest naboer helt inntil fellesareal). Tiltaket hadde svært omfattende nabovarsling uten merknader, samt skriftlige samtykker iht. bygging mot fellesareal, men søknaden ble avvist av byggesak i Alver Kommune med hovedvekt på det visuelle (takkonstruksjon).

Herunder er tilsvar til punktene Hosøy Sleire har merknad til.

Bygningsmessig – Hosøy Sleire mener at terrasse 1,5 m bred på utsiden av bygget vil øke innsikt til naboene i Oterdalen 50 – 56.

Dersom det er noen som har ulempe med terrassen på utsiden av bygget, så er det nærmeste nabo i Oterdalen 50 (188/727). Denne naboen er varslet i den nye søknaden, og har ingen merknader. Terrassens bredde på kun 1,5 m tilsier også at dette ikke er en oppholdsplass. Den er nødvendig for at tilbygget skal harmonere med eksisterende bygning og oppfylle visuelle krav iht. kommunen sine retningslinjer (når man først ikke bygger full bredde i 2. etg. for å hensynta tidligere merknader fra Hosøy Sleire), og er praktisk for tiltakshaver ift. fri bevegelse mellom uteområdene sine.

Nabovarsel – antall som er varslet i denne omgang. Hosøy Sleire mener alle 20 stk burde vært varslet på nytt:

Alle 20 stk naboer er godt kjent med byggeprosessen for tilbygget fra starten av og har fått mulighet til å ivareta sine interesser underveis. Samtlige 20 stk har fått forrige tegning av tilbygget (som ble avslått av kommunen i januar 2020) presentert ved personlig oppmøte, og samtlige har samtykket skriftlig for bygging inntil grense for fellesareal (inkl. Hosøy Sleire). I dialogmøte mellom tiltakshaver og byggesak i kommunen etter avslaget på forrige søknad den 11.02.20, ble det opplyst at kun de nærmeste omkringliggende burde være nødvendig å varsle i en ny søknad med justerte tegninger for samme prosjekt. Alle de nærmeste omkringliggende (8 boenheter) som i tilfellet er mest berørt av tilbygget er varslet med de justerte tegningene. Kun Hosøy Sleire har merknader, uten at tiltaket slik det fremstår medfører vesentlige ulemper for Hosøy Sleire (!).

Situasjonskart – Hosøy Sleire mener at avstand mellom nybygg og eksisterende bebyggelse (rekkehus 188/727 og fellesgarasje) ikke fremgår av situasjonskartet, brannsikkerhet må omhandles, at høyder fra nybygg til terreng må orienteres mer, og at evt. sprengningsarbeid må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter:

Avstand mellom tilbygg og 188/727 (og fellesgarasje) ER opplyst i situasjonskartet. Den er 7,8 m. Avstand til fellesgarasje er selvfølgelig den samme som til 188/727, siden det er samme grunnmur til eier av 188/727 (Arne Urdal) og fellesgarasje.

Brannsikkerhet blir ivaretatt iht. TEK 17, slik det er nevnt i nabovarslet.

Høyder fra nybygg med terrasse mot fellesareal og Arne Urdal blir ca. 0,5 m over eksisterende uteområde i dag. Dette er langt under terrenget til eneboligen og uteområdet med tilstøtende fellesareal til Hosøy Sleire. Det er også akseptert gjennom befaring med familien til Arne Urdal i 188/727 i forkant av forrige søknad til kommunen. Høyde på terrenget for fellesareal blir som eksisterende.

Evt. sprengningsarbeid blir selvsagt utført med ansvarsrett av selskap med dokumentert kompetanse. Mulig også at en kan klare seg uten sprengning – ved å pigge eller ved bruk av hydraulikk.

Dispensasjonssøknad:

Dette er kommunen sitt bord.

Like fullt ønsker vi å kommentere punktet med at borettslaget nedenfor velforeningen (som tiltakshaver er en del av) ønsker å overta noe av fellesarealet til velforeningen for bygging av et nytt bosshus, og at nevnte borettslag disponerer deler av gjesteparkeringen. Hosøy Sleire mener at dette bør hensyntas i vurdering vedr. disp. av utnyttelsegrad.

Ifølge nåværende styre i Oterdalen Velforening har det aldri vært tema at borettslaget skal overta fellesareal som tiltakshaver er medeier i. Bossdunkene til borettslaget har siden feltet ble bygd blitt plassert ved siden av Oterdalen Velforening sine, og opptar ca. 7 m². Spørsmålet i styret er om de kan få låne sin egen plass separert fra velforeningen, fremdeles på fellesarealet til tiltakshaver og velforeningen. Nevnte borettslag har gjester som parkerer på gjesteparkeringen til velforeningen/tiltakshaver, uten at styret i Oterdalen Velforening har registrert at det foreligger en skriftlig avtale på dette. Ifølge styret i velforeningen er det som regel alltid god plass, så det er ikke et problem noen har valgt å bruke energi på. Gangsti på fellesområde mellom 188/726 og 188/727 som er nevnt tilknyttet disp. søknad vil heller ikke bli berørt av tilbygget. Denne er ca. 7 meter unna bygging.

Oppsummert: Merknadene til Hosøy Sleire er utarbeidet med tanke på å få byggesaken mer opplyst. Tiltaket slik det fremstår medfører ikke vesentlige ulemper for Hosøy Sleire. Vi mener denne saken er svært godt opplyst, og at alle naboer har fått mulighet til å ivareta sine interesser underveis. Med dette ber vi kommunen om å se bort ifra merknadene til Hosøy Sleire i vurderingen av den nye reviderte søknaden som foreligger.

Alversund, 29/6-20



Trygve Andås

Ansvarlig søker

Romarheim Entreprenør AS

Org. Nr. 997 050 789