

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
20.01.2021

KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER – GBNR. 137/109 M. FL.

Det vises til nabomerknader fra gbnr. 137/471 May Irene Wergeland. Disse er i sin helhet vedlagt saken, se vedlegg C-3. Merknadene er innkommet innen fristen.

Merknadene gjelder i all hovedsak at nabo er kritisk til grunnlaget det søkes om dispensasjon for, samt at det ikke kan sies å være noen fordeler med hevingen bortsett fra utbyggers muligheter for større fortjeneste. Det anføres videre at en økning i høyden vil medføre store ulemper for nabo da bygget vil skjerme for vinduene. Det vises også prinsipielt til at gjeldende planer må følges og respekteres.

Våre kommentarer til merknadene:

Vi er enige i at reguleringsplaner som hovedregel må følges og at avvik må begrunnes særskilt. Vi beklager i denne forbindelse den ulempe nabo må ha hatt som følge av å måtte forholde seg til dispensasjonssøknadene. Når det er sagt, så er det klart at en utbygger har full anledning til å prøve byggesaken opp mot vilkårene for dispensasjon. Det følger av plan –og bygningslovens §§ 19-1 til 19-2 at det er kommunen som skal vurdere om vilkårene for rett til dispensasjon er oppfylt.

Vi ønsker videre å gjøre en viktig presisering mht. begrunnelse for høydeøkningen. Begrunnelsen har dels vært endring av materialvalg. Vel så viktig er at en må legge til rette for installering av ventilasjon og sprinkleranlegg i etasjeskillene. Det er behov for rundt 10 cm. ekstra rom mellom etasjene for å få fysisk plass til dette. Dette gir et samlet økt høydebehov på 38 cm. Reguleringsplanen har dessverre ikke tatt høyde for dette. I følge opplysninger fra entreprenør, er bygget samtidig senket så mye som mulig. Utbygger har senket stedlig kommunal overvannsledning slik at denne kommer lavt nok til å ta med seg byggehøyden i bunn på garasjekjeller, og senket parkeringskjelleren maksimalt i forhold til overvannshåndtering og fallet på nedkjøringsvei til nevnte parkeringskjeller. Det presiseres at utbygger ikke har vært motivert av bedre utsiktsforhold mht. høydeøkningen. Det er de ovennevnte tekniske hensyn som har vært avgjørende.

Når det gjelder virkningene for nabo, er vi enige i at enhver høydeøkning i utgangspunktet er en ulempe for nabo dersom den gir fysiske negative konsekvenser for lys og luft mellom eiendommene. I denne saken er det vedlagt soldiagram. Soldiagrammene viser solforholdene for fire ulike tidspunkt i løpet av et år. Ut fra det vi kan se, fører ikke byggene i seg selv til endrete solforhold for naboeiendommen.

Når det spørsmål om innsyn, virker det ut fra vedlagte profil E-8 som at naboeiendommen kommer så pass høyt i forhold til omsøkte bygg 1 at det ikke gir direkte innsyn. Øverste leilighet i bygg 1 som vender mot nordvest, ligger på kote +72,18. Utomhusområdet til nabo ligger på kote +74,36. Dvs. vel 2 meter høyere. Ut fra dette kan vi ikke se at det skulle medføre noen vesentlig ulempe i forhold til vinduer og siktforhold mellom eiendommene.

Ut fra dette mener tiltakshaver at en endring av høyde på bygg 1 med 38 cm. må kunne aksepteres.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Epost: inge@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS