

Alver kommune
Byggesak

Anne og Rein-Werner Kjenes
Gnr 137, bnr 371

Svar på nabovarsel søknad om tiltak gnr 137, bnr 422

Viser til nabovarsel mottatt fredag 08.09.2023 fra Malin Bruu, rådgiver/byggesak, i Arkoconsult AS på vegne av Randi Øksnes i gnr 137, bnr 422. Gjennom flere år har Randi Øksnes oppført en rekke påbygg uten at dette har vært bygge anmeldt / sendt nabovarsel. Heretter beskrevet som søkt/varslet. Gjennom disse årene har flere naboer varslet / meldt bekymringer til kommunen både skriftlig og muntlig. På tross av dette observerer vi at flere påbygg/terrasser settes opp uten å være søkt/varslet. Vi og andre naboer har derfor vært frustrert på kommunen sin oppfølging, da vi hadde forventet at kommunen hadde krevd av gnr 137, bnr 422 at nye påbygg skal søkes/varsles og grepet inn dersom dette ikke ble etterfulgt.

I denne situasjonen mottar vi nå nabovarsel fra Arkoconsult med søknad å bygge en ekstra etasje der det vises til unntak fra reguleringsplanen med disse punktene:

1. Utnyttelsesgrad
2. Takform
3. Etasje
4. Krav til oppholdsareal
5. Byggegrense
6. Avstand til nabogrense

Dette er det første nabovarsel vi har mottatt fra Randi Øksnes. Nabovarsel fra Arkoconsult beskriver ikke de faktiske forhold som er beskrevet i første avsnitt. Vi er derfor ikke tjent med å benytte punktene ovenfor som Arkoconsult har satt opp, men vil i vårt svar sette opp punkter knyttet til påbygginger som Randi Øksnes har utført i disse årene.

Som nevnt har vi og andre naboer kjent på frustrasjons og bekymring i flere år da Randi Øksnes har satt opp flere påbygg og terrasser i høyt terreng uten å søke/varsle. Men dette toppet seg da vi i fjor høst observerte det som kommer frem på bildet nedenfor. Vi lar bilde tale for seg selv. Fortsatt er det snakk om et påbygg som ikke var bygge anmeldt og der vi ikke hadde mottatt nabovarsel.....



Alver kommune
Byggesak

Anne og Rein-Werner Kjenes
Gnr 137, bnr 371

Det at vi stadig opplever nye påbygg og terrasser i høyden uten at Randi Øksnes har søkt/varslet er for oss en bekreftelse på at kommunen ikke har fulgt opp. Dersom kommunen hadde fulgt opp på et tidspunkt, hadde vi forventet at neste påbygging var søkt/varslet. Eller at kommunen tok tak øyeblikkelig når slikt gjentar seg. Det er belastende for oss naboer når man er usikre på om kommunen følger opp. Vi må kunne forvente at kommunen gjør jobben sin. Når dette uteblir vil gnr 137, bnr 422 fritt kunne fortsette påbygging steg for steg, med de konsekvenser dette har. Vi mener ikke å ha den fulle oversikt på dette, men gir uttrykk for vår subjektive opplevelse og frustrasjon.

Her følger punkter for påbygginger som Randi Øksnes har utført gjennom noen år:

1. Utbygging av vinterhage mot Knarvik.

Klage/kommentar: Påbygg over 15 m² skal søkes/varsles.

Forventet oppfølging fra kommunen:

2. Utbygging av terrasse i 1 etg. mot sjø i husets bredde.

Terrasse ruver høyt i terrenget og har stort areal. Strekker seg i hele husets bredde og ser ut til (sett fra egen tomt) å være minst 3-4 meter fra husvegg.

3. Påbygg i 1 etg. i front mot sjø i det meste av husets bredde.

Det viser seg at terrasse beskrevet i pkt. 2 var tiltenkt dette påbygget. Påbygg settes opp på det meste av terrassen og strekker seg over nesten husets bredde. Ser ut til (sett fra egen tomt) til å være minst 2-3 meter ut fra eksisterende bygg.

4. Påbygg i kjeller etg. mot sjø i husets bredde

Her er det også snakk om påbygg med et betydelig areal som strekker seg i husets bredde.

Pkt. 2-4. Klage/kommentar: Påbygg over 15 m² skal søkes og varsles. Vi har ikke mottatt nabovarsel på noe av dette.

Pkt. 2-4. Forventet oppfølging fra kommunen: Vi hadde forventet at kommunen fulgte opp da de ble kjent med at gnr 137, bnr 422 gjentok flere påbygginger uten å søke/sende varsel på forhånd. Da burde kommunen etter vår vurdering tatt kontakt med Randi Øksnes om at de ikke ville godta flere påbygg/oppsett av terrasser uten søknad/varsel på forhånd, der dette var påkrevet. Og at kommunen straks ville gripe inn dersom dette ikke ble overholdt. Erfaring viser at dette bare fikk fortsette.

5. Utbygging av terrasse høyt i terreng mot sjø fra tomtegrense til tomtegrense

Som det fremgår av bildet nedenfor ruver terrassen høyt i terrenget fra tomtegrense til tomtegrense, ca.30 meter. Terrassen strekker seg langt ut fra bygning, så her er det snakk om et areal på noen hundre m².

Klage/kommentar: Vi har ikke mottatt nabovarsel. Vi er kjent med at terrasse over to meter fra terreng skal bygges anmeldes og sees i sammenheng med utnyttelsesgrad på tomt. Terrasse av tre er ikke egnet til så stort areal. For slike behov benyttes støttemur og masse som fylles inntil denne. Terrasse er bygget helt i tomtegrense til nabo. Hvorfor ønsket gnr 137, bnr 422 å gjøre dette når hun allikevel har så stor plass på terrassen? Som det framgår av bildet er

Alver kommune
Byggesak

Anne og Rein-Werner Kjenes
Gnr 137, bnr 371

terrassen svært skjemmende for oss. Dette forsterkes ved ubehandlet treverk. Blikket som er oppsatt nederst i ettertid har ikke gjort dette bedre.

Forventet oppfølging fra kommunen: Vi mener at deler av terrassen bør rives. Da vi oppdaget at arbeid med terrassen var startet tok vi straks kontakt med saksbehandler i kommunen og ba kommunen om å komme og se på dette. Vi fikk til svar at dette ikke var en prioritet nå. Vi sa at senere vil det være for sent, for da vil terrassen allerede være satt opp. Saksbehandler svarte da at dette vil bli behandlet senere og at utfallet vil bli det samme for Randi Øksnes om hun hadde søkt på forhånd eller om all terrasse er satt opp. Det som ikke blir godkjent skal rives. Vi venter fortsatt på avklaring fra kommunen.



6. Gradvise endringer av i gnr 137, bnr 422 som beskrevet i pkt. 1-5

Klage/kommentar: Som beskrevet i pkt. 1-5 har det foregått en gradvise endringer fra opprinnelig bygg til et langt større og annerledes bygg. Dette gjøres i små steg uten bygg søknader og nabovarsler, samt uten at kommunen griper inn. Nabovarsel er ikke mottatt på noe av dette.

Forventet oppfølging fra kommunen: At kommunen gjennomgår og følger opp pkt. 1-5.

7. Oppstart med bygging av en ekstra etasje over hele huset

Dette er forklart under fjerde avsnitt i innledningen.

Klage/kommentar: Arbeidet med en ny etasje ble startet i fjor høst uten at vi hadde mottatt nabovarsel. Nabovarsel er nå mottatt 07.09.2023 fra Arkoconsult AS. Alvermarka er et etablert boligfelt med reguleringsplan som ikke åpner for påbygg av flere etasjer. Det er utenkelig at det skulle åpnes for dette, noe som ville ført til usikkerhet for alle som har bolig foran seg, slik tilfelle er for gnr 137, bnr 422. Åpning for dette med denne boligen vil medføre presedens for øvrige boliger. Dette er ikke forenelig med reguleringsplanen, og vil ikke ivareta beboere i boligfeltet. I brevet fra Arkoconsult AS vises det til bolig i Alvermarka veien som er påbygget med en etasje. Det er ikke naturlig å sammenligne disse boligene, da ulemper for naboer er vesentlig større i gnr 137, bnr 422. Bolig i Alvermarka veien har ingen bolig bak som den

Alver kommune
Byggesak

Anne og Rein-Werner Kjenes
Gnr 137, bnr 371

sperrer utsikt for. I tillegg ligger huset i gnr 137, bnr 422 på en topp og ruver allerede nok i terrenget.

Forventet oppfølging fra kommunen: Det forventes at kommunen avslår søknaden.

8. Gradvis endring av bruks område for gnr 137, bnr 422

Gjennom endringer som beskrevet under pkt. 1-7 har boligen bruksområde gradvis endret seg mot å bli en utleiebolig.

Klage/kommentar: Boligen fremstår nå mer som en utleiebolig. Dette er ikke iht. reguleringsplanen. Eiendommen er ikke egnet for dette mht. parkering. Vi observerer for noen måneder siden at det bygges trapp fra boligen og ned til Alvermarka veien. Etter dette har vi observert parkering av flere biler langs Alvermarka veien i nærhet av trapp.

Forventet oppfølging fra kommunen: At dette tas med i vurderingen under pkt. 7.