

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
18.03.2020

KOMMENTAR TIL NABOMERKNAD I FORBINDELSE MED SØKNAD OM TILLATELSE TILTAK VED GBNR. 108/568 I ALVER KOMMUNE

1. Innledning

I forbindelse med nabovarsel til søknad om tillatelse til tomannsbolig med to carporter ved gbnr. 108/568 i Alver kommune, og søknad om dispensasjon fra etasjeantall, bestemmelse om enebolig og uteoppholdskrav har vi mottatt to nabomerknader.

Merknad er fremsatt av hjemmelshaver av gbnr 108/324 seksjonsnummer 3, Alice K Rindal Rasmussen og hjemmelshaver av gbnr 108/324 seksjonsnummer 1, Daniel Titland

Merknaden er mottatt av ansvarlig søker 21.02.2020 og 23.02.2020. Fristen for å komme med nabomerknad var 25.02.2020 og merknadene er dermed kommet inn rettidig.

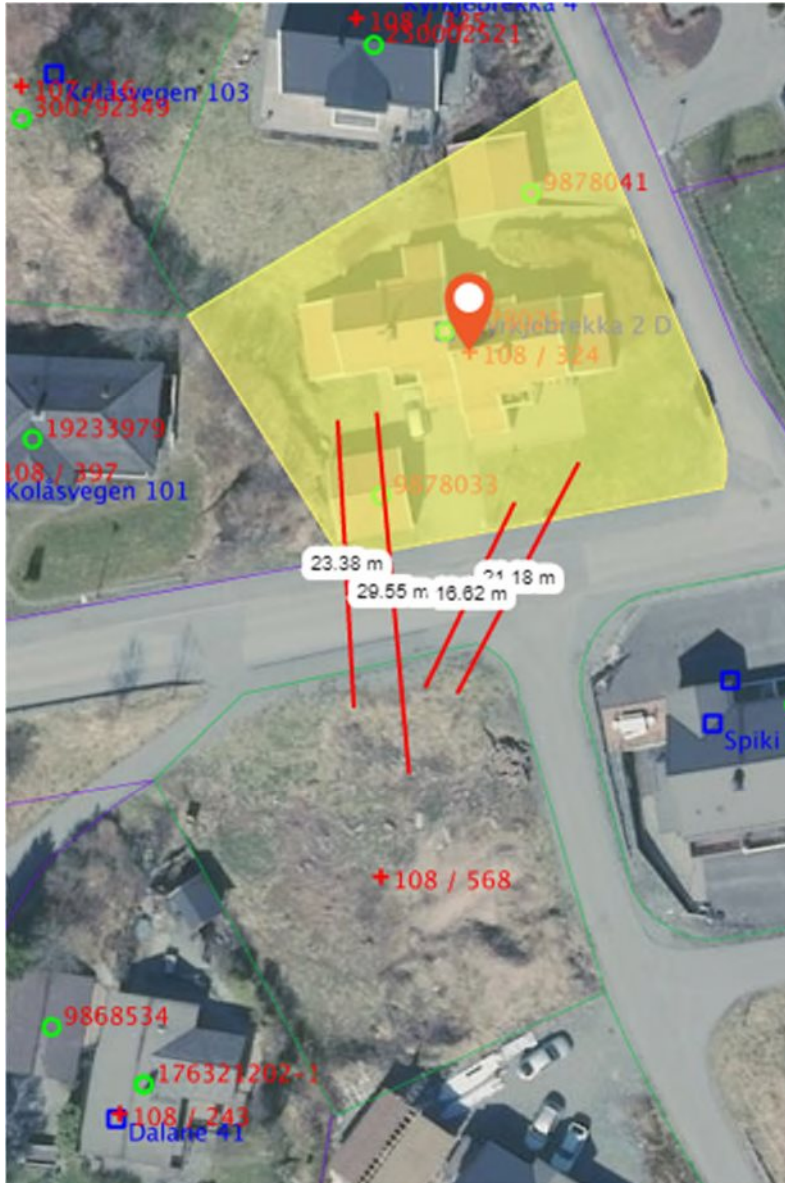
Merknadene som er kommet inn er nærmest identiske og vil derfor bli besvart samlet nedenfor. I siste del av dokumentet ligger fullstendig merknader fra begge naboene.

2. Kommentarer til nabomerknader fra Alice K Rindal Rasmussen (gbnr 108/324/0/3) og Daniel Titland (Gbnr 108/324/0/1).

1)Naboene mener at forringet utsyn vil medføre at markedsverdien på boligene på gbnr 108/324 vil gå ned samt at trivselen vil bli forringet.

Vi kan ikke se hvordan en tomannsbolig som blir bygd på en tomt som er regulert for boligbebyggelse skal ha noen innvirkning på trivselen til naboene på andre siden av veien, eller på boligverdien på boligene. Fra hagen til begge naboene til nærmeste hage på det omsøkte tiltaket er det over 16 meter på det nærmeste. Det vil da være god avstand mellom eiendommene og ikke noe som skal tilsi at hverken trivsel, utsyn eller solforhold skal bli forringet på grunn av det nye tiltaket. Det fremstår da som underlig at det skal få konsekvenser for boligprisene på nabobygg på andre siden av veien om det omsøkte tiltaket bygges.

En av seksjonsnummerne har dessuten selv plassert en garasje/carport slik at den vil skjerme mot det omsøkte tiltaket.



II) Videre mener naboene at kommunen skal pålegge utbygger å vinkle hovedbygget og plassere carportene slik at de vil være til minst mulig sjenanse for utsikten sør/sør-vest for naboene.

Vi forstår ikke helt hvordan carportene og boligen kan plasseres annerledes for å ivareta utsikt for Kyrkjebrekka 2D. I et byggefelt er det slik at det er forteing som er tyngst vektlagt, og det må da påregnes at ubebygde tomter bebyggelse i tråd med det markedet etterspør. At en tomt har stått ledig lenge og man dermed har blitt vant til og ønsker å opprettholde det er ikke et argument for at tomten ikke skal bebygges. Det er dessuten vist husplassering og alternativ plassering for garasje/carport i reguleringsplankartet. Tiltaket er i tråd med denne plasseringen. Kommunen har ved regulering av området hensyntatt hvilken plassering som vil være mest gunstig i forhold til naboer, og når tiltakshaver da bygger i tråd med plassering i planen skal naboene sine interesser være ivarettatt.

Utklipp under viser plasseringer vist i reguleringsplankartet.



III) Tilsnitt mener naboene at mønehøyden på byggene må senkes maksimalt og de ber om at det skal anlegges nedadgående tilkomst til bygget fordi de mener at bygget visuelt sett er dominerende.

Tiltaket er innenfor tillat mønehøyde og ligger plassert i tråd med kotehøyder oppgitt i reguleringsplanen. Det vil ikke være hensiktsmessig å lage bratt adkomst mot boligene. Det vil medføre utfordringer blant annet på vinterstid. Boligen i seg selv kan ikke sies å være dominerende ettersom omtrent alle boligene i feltet har en etasje med loft. Bygget skiller seg heller ikke ut størrelsesmessig i forhold til omkringliggende boliger.

3.Oppsummering

Oppsummeringsvis vil vi framheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og behovet som er i markedet. Det er et positivt tiltak som vil fremme tilflytting til kommunen.

Vi har forståelse for at naboen er bekymret for at de vil få redusert utsikt på grunn av at tomten nå skal bebygges, men dette må samtidig veies mot byggeinteressen og det faktum at tomten er regulert til bolig. Det vil da ikke være mulig å bygge noe der som ikke på en eller annen måte vil hindre utsikt for naboene. Vi mener også at ettersom både Dalane 38, Dalane 39, Dalane 41 og Spiki 3 allerede er bebygde, og ligger innenfor utsikten til naboene, kan vi ikke se at det vil være så mye utsikt som skal bli redusert ytterligere ved at den omsøkte tomten bygges ut. Den frykten naboene har for å miste utsikt synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er bebyggelse på tomten. Forverringen boligen og carportene medfører er således av en subjektiv karakter idet naboene har vært vant til den eksisterende situasjon.

Tiltakshaver har vært i dialog med naboene, men de har ikke kommet med konkrete forslag som er gjennomførbare på den aktuelle eiendommen.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



23.02.2020 18:49:13 AR361815402

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Alver, 108/568, 5955 LINDÅS

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
108	568	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: DANIEL TITLAND

Adresse: Kyrkjebrekka 2A, 5955 LINDÅS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
108	324	0	1

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Ad nabovarsel knyttet til utbygging GNR. 108, BNR 568, Kolås, Alver kommune.

Det er forståelig med behov for nybygg og fortetting i området Kolås.

Jeg ønsker likevel å formidle misnøye knyttet til forringet utsyn og tap av markedsverdi m.m. sett ut fra den tilsendte situasjonsplanen. Det fremstår noe utfordrende at trivsel og markedsverdi knytta til boligenhetene i Sameiet Kyrkjebrekka 2 overføres BNR 568.

Jeg ber derfor kommunen vurdere pålegge utbygger å vinkle hovedbygget, og plassere 2 garasjer, til så liten visuell sjenanse for vår utsikt sør/sør-vest som mulig. I kommunens pålegg/anbefalinger ber man således også om at høyden på planlagte møner for hovedbygget og 2 garasjer senkes

maksimalt ut fra hva kommunen finner praktisk mulig.

Det er for eksempel kanskje mulig å anlegge noe nedadgående ankomst til nybygget fra vei/fortau, og slik senke fundamentet til tomten og derav høyden på et visuelt dominerende nybygg? Setter pris på at kommunen befarer situasjonen med objektive og veiledende øyne, slik at de nevnte ønsker i Sameiet Kyrkjebrekka 2, som sammenfaller med mine egne, også kan ivaretas i utbyggingen.

Vennlig hilsen
Daniel Titland

SIGNERT AV

DANIEL TITLAND på vegne av TITLAND DANIEL

23.02.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.02.2020 18:49:13 AR361815402

23.02.2020 18:49:13 AR361815402

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



21.02.2020 15:02:25 AR361737498

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Alver, 108/568, 5955 LINDÅS

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
108	568	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ALICE K RINDAL RASMUSSEN

Adresse: Kyrkjebrekka 2C, 5955 LINDÅS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
108	324	0	3

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Ad mottatt nabovarsel og situasjonsplan GNR. 108, BNR 568, Kolås, Alver kommune. Klagesak.

Kyrkjebrekka 2, Kolås, Alver kommune forstår et generelt behov for nybygg og fortetting, og har antatt BNR. 568 er regulert til boligformål i kommunens arealplan.

Ønsker likevel å formidle klage/misnøye med forringet utsyn og tap av markedsverdi m.m., ut fra den tilsendte situasjonsplanen.

Synes urimelig at et hovedmotiv kjøp av min boligenheter – utsyn – skal forringes som iflg. situasjonsplanen, og at min enhets markedsverdi ad viktig variabel utsyn skal overføres BNR 568. Ber derfor kommunen vurdere å pålegge utbygger å vinkle hovedbygget, og plassere 2 garasjer, til

mindre sjenanse for min utsikt sør/sør-vest. I kommunens eventuelle pålegg ber jeg også om at høyde på planlagte møner hovedbygg og 2 garasjer senkes maksimalt ut fra hva kommunen anser praktisk mulig. Etter min vurdering er det mulig iflg. terrereingprofiler anlegge nedadgående bilankomst m.m.

Setter stor pris på at kommunen tar seg tid til å befare situasjonen, og at den ser på saken og min klage og mitt ønsker med de faglige og objektive øyne, er glad for den innehar og tar seg tid til.

Vennlig hilsen Kyrkjebrekka 2, Kolås
Alice Rasmussen

SIGNERT AV

ALICE KARINA RINDAL RASMUSSEN på vegne av RASMUS 21.02.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.02.2020 15:02:25 AR361737498

21.02.2020 15:02:25 AR361737498