

Alver kommune  
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Adelin Hanstveit Hjellvik

17.07.2020

## **KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER I FORBINDELSE MED SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT VED GBNR. 323/500, ALVER KOMMUNE**

### **Innledning**

I forbindelse med nabovarsel av søknad om tillatelse til gjenoppføring av garasje etter brann og søknad om dispensasjon fra maks tillatt utnyttingsgrad og avstand til nabogrense, er det mottatt merknader, se vedlegg C-5 og C-6.

Til første nabovarsel som ble sendt ut mottok vi først to merknader fra nabo ved gbnr. 323/439, én fra hver hjemmelshaver. Disse merknadene ble i ettertid erstattet med én samlet og oppdatert merknad. Denne er vedlagt i søknaden, se vedlegg C-5.

Til andre nabovarsel mottok vi to merknader, én fra hver hjemmelshaver av gbnr. 323/439. Merknadene mottatt til andre nabovarsel er identiske, og vi har derfor bare vedlagt én av disse merknadene til søknaden, se vedlegg C-6.

Endringer i nabomerknad mottatt til andre nabovarsel i forhold til merknad mottatt ved første varsel er merket med «tillegg» under hvert avsnitt. Se også forklaring i nabomerknad, vedlegg C-6.

Merknader er fremsatt av hjemmelshavere av gbnr. 323/439, Anne-Lene Sundby Flatøy og Trond Flatøy. Merknadene er mottatt av ansvarlig søker den 25.06.2020 og 09.07.2020.

Vi vil i det nedenfor svare på merknadene som er mottatt fra naboer ved gbnr. 323/439, Alver. Svarene er inndelt punktvis i tilsvarende utforming som nabomerknadene. Tilleggsopplysninger, altså endringer fra første til andre nabomerknad, er svart ut i underpunktene «tillegg».

### **1 Sikkerhet:**

Når det gjelder fare for brannspredning mellom bygninger viser vi til Byggteknisk forskrift TEK17 § 11-6 punkt 2 om tiltak mot brannspredning mellom byggverk. «Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tiden som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse for lave byggverk som samlet utgjør én bruksenhet.»

For aktuelt tiltak vil minste avstand til nærmeste bygning på naboeiendom gbnr. 323/439 være 9 meter. Ny garasje får også større avstand fra nabogrense enn tidligere situasjon, og er prosjektert med avstand på 1,1m mot nabogrense.

Garasjen vil oppføres med brannhemmende materialer for å hindre spredning mot eksisterende bolig på eiendommen og andre nærliggende byggverk. Kravene i TEK17 regnes dermed som oppfylt.

## **2 Endringer med oppføring av bygg og boforhold etter kjøp i 2002:**

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen ble vedtatt i 1998. Plankartet viser her områdene som er regulert til bolig, og en må derfor kunne forvente at eiendommer innenfor formålet bolig blir utbygd.

## **3 Garasje – ikke boligformål:**

Bruksområde for omsøkt garasje er bod og biloppstillingsplass. Tiltaket omsøkes med søknad uten ansvarsrett, og et vilkår for denne søknaden er at bygningen ikke skal brukes til beboelse.

Byggesaksforskriften SAK10 oppgir at bygningen kan ha loft så lenge loftet ikke er å anse som en etasje, jf. veiledningstekst til SAK10 § 3-1 bokstav b). Loft som bare inneholder tilleggsdel (bod, oppbevaringsrom) og som har bruksareal mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal, anses ikke som en etasje, jf. Byggteknisk forskrift § 6-1, bokstav c). Omsøkt tiltak er i tråd med ovennevnte bestemmelser, og vi kan ikke se at nabomerknaden skal bli tatt til følge.

Tillegg: Dette punktet tolker vi som at det gjelder nabovarsel når garasjen opprinnelig ble oppført. Når det gjelder avkrysning og underskrift i forbindelse med nabovarsel for tidligere tiltak, anser vi dette ikke som aktuelt i forbindelse med omsøkt tiltak på grunn av at naboer nå har muligheten til å komme med merknader for nytt tiltak.

## **4 Utvendig trapp:**

Plassering av utvendig trapp er lik som tidligere situasjon, men repos ved inngangsdør til loft vil nå trekkes inn til dørkarmen. Dette medfører at siktlinjen mot naboeiendom gbnr. 323/439 vil bli svært begrenset i forhold til tidligere situasjon. Vi vil også vektlegge at bruken av trappen vil være begrenset på grunn av at rommet på loftet kun skal anvendes til bod, og at reposit på toppen av trappen også er av mindre størrelse, og ikke egnet for opphold annet enn for åpning og lukking av dør. I tillegg vil døren skjerme for innsyn når den åpnes/lukkes. Vi anser det som at omsøkt tiltak vil gi en bedre løsning for naboer, og hindre innsyn på deres eiendom.

Tillegg: Det opplyses om at trapp med dør inn til loftsetasjen ikke var nabovarslet for opprinnelig oppføring av garasjen. Nytt tiltak er nå nabovarslet i sin helhet, og det er dette kommunen må ta utgangspunkt i ved behandling av søknaden.

## 5 Mål på situasjonsplan:

Avstand garasje fra nabogrense er oppgitt til 1,1m på situasjonsplan, vedlegg D-1. Dette målet er satt med utgangspunkt i digitalt kart og nabogrense, som er grunnlaget for situasjonsplanen.

### Oppsummering:

Samlet sett kan vi ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for naboer. Ny garasje vil få større avstand til nabogrense enn tidligere situasjon, muligheter for innsyn fra repos på trapp blir begrenset i forhold til situasjon før brann og avstand til nærmeste bygning på naboeiendom er i henhold til gjeldende forskrifter. I forhold til innsyn vil vi også nevne at garasjen vil gi mer private uteområder både for tiltakshaver og nabo i form av skjerm mellom boligene.

Når det gjelder ulemper for nabo vil omsøkt plassering begrense muligheter for utbygging på naboeiendom, og det må hensyntas brannsikring i forhold til bygg på naboeiendom. Ettersom det allerede er en svært lav utnyttingsgrad på eiendommen, vil det være svært begrenset hvor mye av naboeiendommene som kan bebygges. Dersom garasjen skulle vært under 50m<sup>2</sup> vil man dessuten kunne plassere den 1 meter fra nabogrensen. Det blir i praksis da liten betydning i forhold til omsøkte tiltak. Tiltaket føres dessuten opp i brannhemmende materialer slik at det ikke skal være fare for brannspredning, og heller ikke begrense naboen sin mulighet for å føre opp mindre tiltak inntil 1 meter mot omsøkt tiltak.

Det presiseres i nabomerknad at det er ønsket at 4-meters avstand skal opprettholdes. For aktuell eiendom vil plassering av garasjen innenfor 4m mot nabogrensen ikke være mulig uten å blokkere inngangspartiet, komme i konflikt med eksisterende bebyggelse på eiendommen og gi dårlige muligheter for å snu bil på egen eiendom.

Konklusjonen er at nabomerknaden ikke bør tas til følge.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Adelin Hanstveit Hjellvik**  
**Ingeniør Bygg**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: [adelin@arkoconsult.no](mailto:adelin@arkoconsult.no)

 **arkoconsult**  
Arkoconsult AS

På vegne av tiltakshaver Per Arne Traa