

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
08.07.2020

KOMMENTARER TIL NABOMERKNAD I FORBINDELSE MED SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 126/90 I ALVER KOMMUNE

1 Innledning

Tiltaket består i oppføring av garasje på Gbnr 126/90 i Alver kommune. Tiltakshavere er Tormod Herland og Trude Bertelsen.

Tiltaket ble nabovarslet 25.06.2020.

Det er kommet inn to merknader til tiltaket fra begge eierne av Hopsvågen 78(Gbnr 126/45), Irene Margrethe Sleire og Frode Sleire.

Merknadene er mottatt av ansvarlig søker 06.07.2020. Fristen for å komme med nabomerknad var 09.07.2020.

Vi vil nedenfor gjennomgå det vi mener er de sentrale ankepunkt som naboene fremmer. For de øvrige kommentarer viser vi til klagen i sin helhet.

Begge merknadene er tilnærmet identiske og vi vil derfor besvare dem under ett.

Før vi gir våre kommentarer til nabomerknadene ønsker vi å presisere viktigheten av følgende:

- Tiltaket vil være, slik vi vurderer saken, i tråd med de offentligrettslige rammene som ligger til grunn for denne eiendommen, se mer om dette nedenfor.

2 Kommentarer til nabomerknader fra eiere av gbnr 126/45.

Se vedlegg bakerst for fullstendige nabomerknader.

Naboen hevder at garasjebygget er altfor høyt, nesten på høyde med huset. De viser til tidligere tegninger med lavere garasje.

Tiltakshaver sendte inn søknad om garasje samtidig med søknad om boligen. Garasjen er imidlertid ikke bygd og tiltakshaver ønsker nå en garasje med mer bodplass til oppbevaring av sportsutstyr etc. Garasjen er i tråd med høydebestemmelsene i Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad jf pkt 4.25 der tiltak ikke kan ha høyere gesimshøyde enn 6 meter og mønehøyde på 9 meter, og er dermed i tråd med det kommunen har lagt til grunn om hva som er akseptabel høyde på bygg i forhold til omkringliggende eiendommer. Garasjen sin mønehøyde vil være under tillatt gesimshøyde i Kommunedelplanen (mønehøyde ca 5,85 m).

Videre hevder naboen at utsikten deres blir redusert på grunn av det nye tiltaket, og at de da må se på tak og vegger.

Det er god avstand mellom garasjen og naboeiendommen. Dersom man tar avstandsmål fra verandarekkverket på naboeiendommen og til den omsøkte garasjen er avstanden over 25 meter. Videre er plasseringen av garasjen den mest hensiktsmessige ettersom utsikten til eiendommene naturlig vil være mot Hopevågen og ikke inn mot skogsarealet.

Naboeiendommen ligger dessuten høyere i terrenget og vil da ha gode muligheter for å se over garasjebygget. Videre har de uhindret utsikt inn i skogsarealet fra egen veranda. Det er kun ett vindu på nabobygget som er vendt mot garasjen og det er mot et soverom. Vi vil også legge til at naboen har en tilsvarende garasje på egen eiendom som hindrer utsikten i mye større grad enn det omsøkte tiltaket.

Vi viser også til Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense. På s. 8 fremgår det følgende: «I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal forfettingspolitikk».

3 Oppsummering

Oppsummeringsvis vil vi fremheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og i tråd med de offentligrettslige rammene som foreligger.

Den sjenansen naboene føler synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er garasje på nabotomten. Forverringen garasjen medfører er således av en subjektiv karakter idet naboene har vært vant til den eksisterende situasjon. Vi kan ikke se at tiltaket på noen måte skal få noen negative konsekvenser for naboene ettersom det er god avstand mellom tiltaket og naboeiendommen og vi ikke kan se at tiltaket på noen måte skal ta ifra naboeiendommen utsikten.

Se bilder under som viser avstand mellom byggene, høydeforskjellen mellom eiendommene og utsikten fra naboeiendom.







Konklusjonen er at nabomerknaden ikke bør tas til følge.

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
Arkoconsult 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.



06.07.2020 16:56:05 AR381128611

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

Prosjektnavn: Hopsvågen 80 - 4631-126/90

Adresse: Hopsvågen 80 , 5955 LINDÅS

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
126	90	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: IRENE MARGRETHE SLEIRE

Adresse: Hopsvågen 78, 5955 LINDÅS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
126	45	0	0

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:

Synest at garasjebygget er alt for høgt. Nesten på høgde med huset. Viser til tidligere tegninger der garasjen var mykje lavere. Utsikt fra terrassen vår og huset vert då å sjå tak og vegger.

Dersom du ønsker å bli kontaktet av den som har sendt nabovarselet, kan du legge inn e-postadresse og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

IRENE MARGRETHE SLEIRE på vegne av SLEIRE IRENE
MARGRETHE

06.07.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.07.2020 16:56:05 AR381128611

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.



06.07.2020 17:12:28 AR381130273

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

Prosjektnavn: Hopsvågen 80 - 4631-126/90

Adresse: Hopsvågen 80 , 5955 LINDÅS

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
126	90	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: FRODE SLEIRE

Adresse: Hopsvågen 78, 5955 LINDÅS

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
126	45	0	0

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:

Synes at garasjebygget er altfor høgt.Høgden er nesten på høgde med huset.Viser til tidligere tegninger der garasjen var mye lavere.Utsikten fra terasen vår og huset vert da redusert p,g.a høgden.

Dersom du ønsker å bli kontaktet av den som har sendt nabovarselet, kan du legge inn e-postadresse og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

FRODE SLEIRE på vegne av SLEIRE FRODE

06.07.2020

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.07.2020 17:12:28 AR381130273