

Klage på avslag av oppføring av ett trinn frittliggende dobbelt garage - gbnr 137/253 Alver

Dato: 21.08.20

Alvermarka

Vi sender herved en klage på mottatt brev fra Alver kommune/ Tone Furustøl den 10.07.20 ang avslag på ett trinn frittliggende dobbelt garasje.

Viser til svar om vurdering fra kommunen;

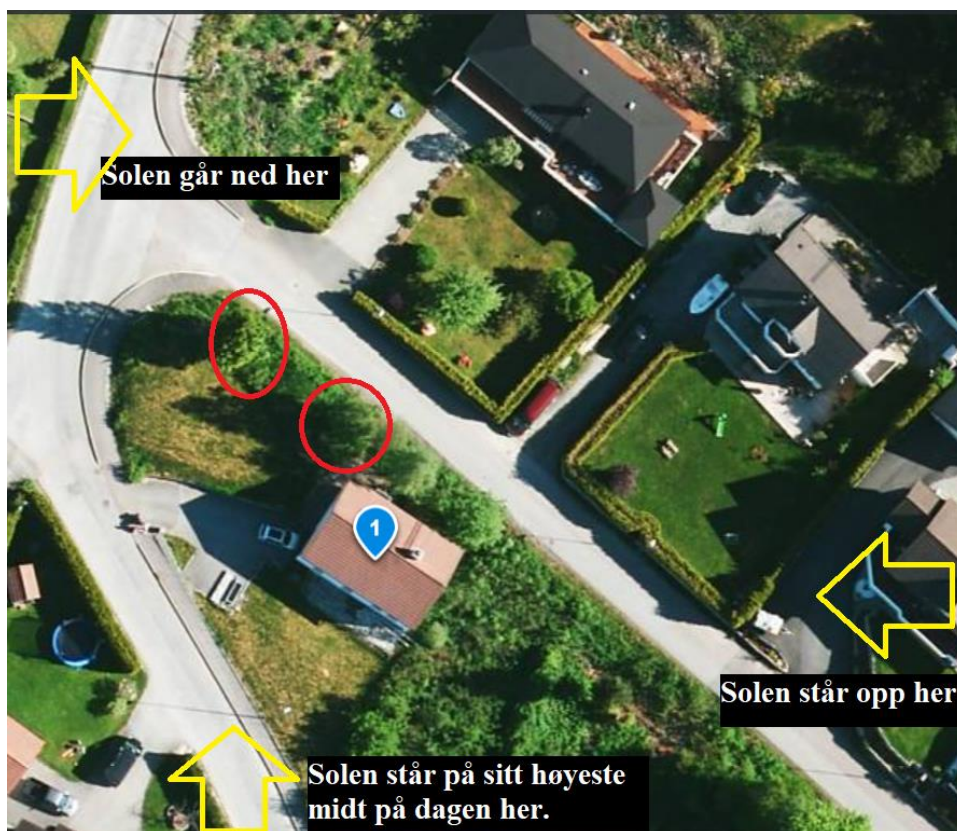
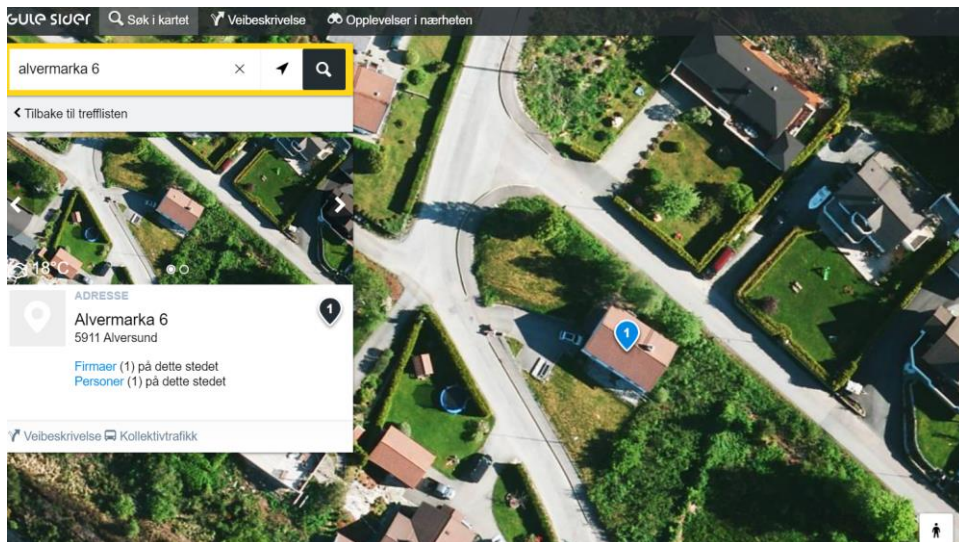
I vår sak gir eksisterende bustad og tilbygg uttrykk for sin funksjon som er bustad i eit tettbygd bustadstrøk. Mønehøgde på eksisterende bustad er opplyst å vere 7,65m og tilbygg 9,05m. Administrasjonen legg til grunn at dette er ein mindre forskjell på 1,4m som ikkje vil opplevast som ruvande i forhold til eksisterende bustad. Mønehøgde på garasje er 7,2m og er litt lavare enn eksisterende bustad. Høgda på garasjen er ikkje uvanleg for garasjar, også i eit tettbygd strøk. Eksisterende bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterende bustad, tilbygg og garasje harmoniserer i sitt fasadeuttrykk.

Eksisterende bustad har takvinkel på 36°, tilbygg og garasje har 23°. Tilbygg og garasje med same takvinkel på 23° harmoniserer i sitt uttrykk. Golv i garasje er opplyst å vere i same høgdesom bustadens underetasje.

Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.

Gbnr 137/253 ligg på kotehøgde 35. Gbnr 137/451 ligg på kotehøgde 38, der bustaden ligg heilt i bakant på ein flat tomt. Det er stor avstand mellom bustadane. Eksisterende bustad er plassert ca. 34m frå bustad på gbnr 137/451 og ca. 29m frå bustad på gbnr 137/602. Med tiltaka vert det ein ny situasjon, der naboar mister noko utsikt og sol med tiltaka. Administrasjonen legg til grunn at naboar ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekneleg med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk.

I August 2017 har eier av Alvermarka byttet masse pga lekkasje av ett kommunalt rør. Da dette ble gjort måtte ett par trær på tomten og massen på oppsiden av eiendommen byttes ut og fjernes. disse trærne sto da foran gbnr 137/451 og dette ga han da litt mer utsikt enn før. Klager fra gbnr 137/451 mister ikke noe utsikt om dette ikke hadde blitt utført. Disse trærne har vært planlagt tilbaksatt på tomten men ble avvventet pga planer om utbygging. Ligger ved bilde av hvordan tomten så ut den gang.



Vi stiller spørsmål ved at dette ikke er tatt med i synsbefaringen kommunen har gjort. Ingen solforhold vil bli tatt ifra tomten bak. Utsikten hadde de ikke før disse trærne måtte fjernes pga dreneringen som måtte utføres pga ett overvannsrør fra kommunen.

Det blir skrevet i konklusjonen fra kommunen at:

Vi legg til grunn at klagar sine eigedomar vert forringa med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av garasjen på gbnr 137/253. Då garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein buening, så vert ulempa for klagarane sine eigedomar større enn det som er påreknaleg og må tolast i eit bustadområde.

Dette er feil da en garasje ikke hadde tatt noe sol fra gbnr 137/451.

Kommunen skriver deretter i svaret sitt at

Vi legg til grunn at klagar sine eigedomar vert forringa med tanke på utsyn mot sjø, sol- og lystilhøve som følgje av garasjen på gbnr 137/253. Då garasjen er høgare enn det som er vert vurdert tilstrekkeleg for ein garasje til eit bustadhus med ein bueining, så vert ulempa for klagarane sine eigedomar større enn det som er pårekneleg og må tolast i eit bustadområde. Vi kan ikkje sjå at omsynet til bruk av garasjen til veteranbil er eit omsyn som kommunen kan legge vekt på, all den tid bruken skal tilretteleggast for personbilar. Det ligg føre kvalifisert ulempe for nabo. Då ulempa er kvalifisert, har kommunen heimel til å krevja anna høgde, jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Administrasjonen er ikkje negativ til at tiltakshavar får løyve til å føra opp ein garasje på tomte dersom garasjen sitt omfang vert redusert og bygget vert utforma slik at det samsvarar med bygget sin funksjon. Garasjen skal vere tilpassa to personbilar, flukte med den blå bustaden slik det er synt på bilete 2,6,7 og 8 frå synfaringa og ha ei maksimal mønehøgde på 5, m. Garasjen må ha tilstrekkeleg avstand frå bustaden til at den ikkje tek sjøutsikta frå gbnr.137/451. Tiltakshavar får då moglegheit til å gjere nytte av garasjeloftet og nabo vil ikkje miste meir utsikt i høgda enn dagens situasjon.

Hvor de tidligere skriver;

I vår sak gir eksisterande bustad og tilbygg uttrykk for sin funksjon som er bustad i eit tettbygd bustadstrøk. Mønehøgde på eksisterande bustad er opplyst å vere 7,65m og tilbygg 9,05m. Administrasjonen legg til grunn at dette er ein mindre forskjell på 1,4m som ikkje vil opplevast som ruvande i forhold til eksisterande bustad. Mønehøgde på garasje er 7,2m og er litt lavare enn eksisterande bustad. Høgda på garasjen er ikkje uvanleg for garasjar, også i eit tettbygd Strøk.

Eksisterande bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterande bustad, tilbygg og garasje harmoniserer i sitt fasadeuttrykk.

Eksisterande bustad har takvinkel på 36°, tilbygg og garasje har 23°. Tilbygg og garasje med same takvinkel på 23° harmoniserer i sitt uttrykk. Golv i garasje er opplyst å vere i same høgde som bustadens underetasje.

Tilbygg og garasje er innafor kravet til visuelle kvalitetar. Administrasjonen har lagt til grunn at omsøkte tiltak vil ha gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. § 29-2.

Gbnr 137/253 ligg på kotehøgde 35. Gbnr 137/451 ligg på kotehøgde 38, der bustaden ligg heilt i bakant på ein flat tomt. Det er stor avstand mellom bustadane. Eksisterande bustad er plassert ca. 34m frå bustad på gbnr 137/451 og ca. 29m frå bustad på gbnr 137/602. Med tiltaka vert det ein ny situasjon, der naboar mister noko utsikt og sol med tiltaka.

Administrasjonen legg til grunn at naboar ikkje mister meir utsikt og sol enn det som er pårekneleg med tiltak i samsvar med plan i eit tettbygd strøk.

Det er ingenting som skiller dette prosjektet fra andre hus i nabolaget mtp utsikt. Administrasjonen skriver de ikke mister mer utsikt og sol enn det som er påregnelig med tiltak i samsvar med plan i ett tettbygd strøk.

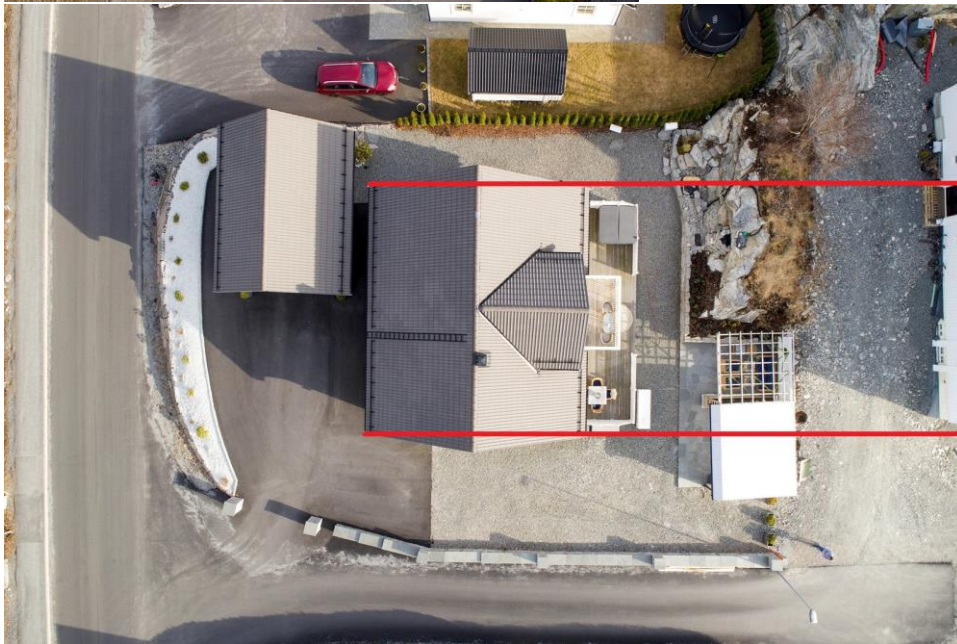
Vi har endret garasje tegninger tidligere for å imøtekomme klager sine ønsker. Vi har tegnet inn vinduer så bygget skulle se visuelt fint ut utenifra da klager har klaget på at ferdigstilling av tegninger ville se estetisk stygt ut. Kommunen skriver også;

Eksisterende bustad og tilbygg er på fasadeteikningane vist med like vindauge og likt fasadeuttrykk. Garasjen er vist med tilsvarende vindauge og likt fasadeuttrykk. Eksisterende bustad, tilbygg og garasje harmoniserer i sitt fasadeuttrykk.

Om det ikke var nødvendig med 3 vinduer for ett likt fasadeuttrykk for å harmonisere sitt fasadeuttrykk har vi ikke behov for alle disse vinduene. Disse ble kun tegnet inn for å imøtekomme tidligere klagepunkt. Om dette er ønskelig kan ett par vindu fjernes for å imøtekomme klager enda engang. Vi kan også være imøtekommende ang plassering av garagen ved å flytte den 1-2 meter så han kan beholde litt sjøutsikt og solforholdene blir det samme som før.

Eksempler på andre prosjekter i nabolaget:

1.) Ser man på rekken bak oss, gbnr 137/727 de har en stor enebolig (gbnr 137/361) på samme plan foran seg som tar all utsikt fra terrassen, vårt prosjekt er ikke like rungende som gbnr 137/361 og dette har blitt godkjent i samme nabolag. Vårt hus og gbnr 137/451 ligger også på forskjellig plan hvor vi ligger lavere.



Det er flere garasjer i samme nabolag som har loft med større størrelse som også har blitt godkjent. Disse garasjen har både vindu og egen inngang.

2.) En garasje i rekken bak oss. Ikenberget 21A/Gbnr 137/563. Mønehøyde på 6,7M.



3.) Ett annet hus bortenfor oss er (Tuftamyra 12) gbnr 137/294 det er også en garasje som ikke har mønehøyde under 5,2m som har bruksarealet over annet enn bod/loft. Garasjen på bildet under har en mønehøyde på 9,4M.



4.) Bilde under viser utsikt fra Kubbaleitet 30 (gbnr 137/532) sin terrasse. Som du ser har hovedbygget (gbnr 137/128-536) og garasjen lik mønehøyde og tok vesentlig mye mer utsikt enn det er søkt om i vår søknad.



Som du ser er det flere vinduer og egen inngangsdør til overetasjen/loft, ikke ulik vår søknad.



Konklusjon av klage.

Vår omsøkte garasje ikke er til vesentlig ulempe for våres naboer på noen måte og i tråd med tidligere byggesakspraksis, bygging og presedens i Alvermarka/Ikenberget.

utsiktstapet/ulempen til naboen som har huset sitt 34 meter lenger øst er **ikke vesentlig** med omsøkt garasje.

Vi er ikke enig med at vi skal endre mønehøyden. Vi har prøvd å være imøtekommende med dies krav så langt det lar seg gjøre, som resulterte i at kommunen godkjente søknaden (Saksnr 346/20) av både tilbygg og garasje. Vi kan strekkes til å flytte garasjen lenger nord og østover for å opprettholde utsikten mellom garasjen og huset. Da må Alver kommune vedta en ny plassering av omsøkt garasje for å ivareta utsikt til nabo, men då må kommunen skriva klart antall meter som garasjen må flyttes, og vise ny plassering på tomten våres i sitt endelige vedtak.