

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:
Adelin Hanstveit Hjellvik

Dato:
27.10.2020

KOMMENTARER TIL NABOKLAGE I FORBINDELSE MED VEDTAK OM DISPENSASJON OG OPPFØRING AV GARASJE VED GBNR. 323/500, ALVER KOMMUNE

1 Innledning

Det vises til kommunens vedtak i saksnr. 20/14140-20/55330 datert 08.09.2020 der det blir gitt dispensasjon fra grad av utnytting for oppføring av garasje på gbnr. 323/500 og plasseringen er godkjent etter pbl. §29-4.

Det er fremsatt én klage fra hjemmelshavere av gbnr. 323/439, Anne-Lene Sundby Flatøy og Trond Flatøy.

Naboene kom også med merknader til nabovarsel. Vi mener at innsendt klage på vedtaket ikke tilfører ny informasjon til saken, og at innholdet i stor grad er svart ut i våre kommentarer til nabomerknadene. Det bemerkes også at vi ikke kan se at naboene klager direkte på vedtaket om dispensasjon fra grad av utnytting, men generelt på utformingen av omsøkt garasje. Dette bør derfor vektlegges i vurdering av klagen.

På vegne av tiltakshaver vil vi uansett gi en uttale til innsendt klage, og vil i det følgende gjennomgå det vi mener er de sentrale ankepunkt som naboene fremmer. For de øvrige kommentarer vises det til klagen i sin helhet.

2 Kommentarer til klage

1) Høyde

Nabo opplyser om at det er den ekstra høyden på bygget som utgjør en vesentlig forskjell for de. Ny garasje er gjenoppbygging av garasje etter brann. Ny garasje har tilnærmet identisk utforming som opprinnelig garasje. Arealet på loftet er som i opprinnelig garasje ikke målverdig på grunn av for lav takhøyde. Dette arealet kan dermed ikke brukes til varig opphold eller beboelse. Loftet kan heller ikke anses som en etasje, jf. TEK17 §6-1 c). Loftets utforming har som i opprinnelig garasje stor nytteverdi som bod og skal ikke benyttes til varig opphold.

II) Plassering

Det opplyses i klage at grunnen til at nabo godtar en garasje uten loftsetasje selv om de egentlig ikke ønsker å ha et bygg så nært deres eiendom, er fordi de forstår det slik at deres nabo i denne saken ikke har andre steder på tomten å plassere garasjen. De forstår også viktigheten av å ha garasje.

Omsøkt garasje er plassert i tråd med opprinnelig plassering hvor brannskadet garasje stod i over 15 år. Tomten ble opparbeidet og bebyggt i 2004, og garasjens plassering ble da optimalisert i forhold til eneboligen.

I forhold til naboenes muligheter for utnytting av tomten vil det ikke ha påvirkning på om garasjen er med eller uten loft. Samlet areal er under 50m² BRA og BYA, og naboer har dermed muligheten til å føre opp et tilsvarende bygg på sin eiendom med avstand på 1m mot nabogrense.

III) Brannsikkerhet

Når det gjelder brannsikkerhet bemerker nabo at å bygge med brannhemmende materialer ikke vil være tilstrekkelig ved eventuell brann. Hvis for eksempel garasjen skulle brenne utvendig, vil brannen spre seg utover. Nabo vurderer derfor å kreve at det settes opp brannmur mellom ny garasje og deres tomtegrense.

Tiltak mot brannspredning mellom byggverk er ivaretatt når garasjen er under 50m² BRA/BYA og har avstand på minimum 1m fra nabogrense. Vi viser også til preaksepterte ytelser (punkt 2) i TEK17 §11-6 (2) der det oppgis at byggverk i risikoklasse 1 med bruttoareal til og med 50m² og liten eller middels brannenergi, kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet (enn 8m) uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Om avstanden er mindre enn 2 meter mellom byggverk i ulike bruksenheter, må disse være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som til sammen gir samme motstand.

Omsøkt tiltak oppfyller ovennevnte preaksepterte ytelser og avstanden til byggverk i annen bruksenhet er over 2m.

Kommunen skriver også følgende i sitt vedtak: *«Med omsyn til brann og branntryggleik så skal byggverk først opp i samsvar med byggt teknisk forskrift, tiltakshavar har no redusert bygget slik at ein oppfyller vilkår for plassering inntil 1m frå nabogrense, då med tanke på lave byggverk og avstandskrav for å hindre brannsmitte.»*

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å kreve verken tiltak mot brannspredning eller brannmur mellom ny garasje og tomtegrense mot nabo.

IV) Lys og utsikt

Det bemerkes i klagen at et høyere bygg vil i større grad hindre for lys og utsikt enn et lavere bygg. Når det gjelder høyden på ny garasje kan vi ikke se at denne skal medføre store ulemper for nabo i forbindelse med lys og utsikt.

Vi forstår det slik at naboen synes de taper lys og utsikt, men vi kan ikke se at situasjonen endres i særlig grad i forhold til opprinnelig garasje som stod på eiendommen i over 15 år.

Vi viser også til kommunens vedtak i saken: *«Kommunen kan ikke sjå at planlagd garasje vil vere til monaleg ulempe og sjenanse for nabo når det gjeld tap av utsikt. Ulempe som følgje av den omsøkte garasje er ikkje større enn det ein må påregne i tettbygde strøk.»*

V) Ang. tidligere kommentarer til nabomerknader ifm. nabovarsel

I klagen anmerkes det at nabo ikke forstår hvorfor det i kommentar til nabomerknad nevnes repos på trapp. Når søknad om tillatelse til tiltak først ble innsendt til kommunen var det søkt om garasje med utvendig trapp. I ettertid ble tegninger revidert, og trapp ble trukket inn. Kommentarer til nabomerknader ble ikke revidert etter reviderte tegninger ble sendt til kommunen, og dette er grunnen til at repos på trapp er nevnt.

Nabo redegjør også for at tidligere kommentar til nabomerknad inneholder faktafeil, og at tidligere nedbrent garasje ble ført opp før enebolig på eiendommen.

Det kan stemme at garasjen ble oppført før enebolig, men i henhold til matrikkelopplysninger ble eneboligen omsøkt før garasjen, og satte dermed premisser for videre utnyttning av eiendommen. I matrikkel er garasje registrert som omsøkt/gitt igangsettingstillatelse 21.09.2004. Enebolig er registrert som omsøkt 18.06.2004 og gitt igangsettingstillatelse 15.07.2004. Selv om da garasje muligens var oppført før eneboligen, var eneboligen og dens plassering omsøkt før garasjen.

Som tidligere nevnt vil vi bemerke at en endring av mønehøyde ikke forringer naboenes muligheter for utnyttning av egen eiendom da de fortsatt kan føre opp et bygg under 50m2 BRA/BYA inntil 1m mot felles tomtegrense. Argumentasjonen fra nabo i forhold til at en garasje som omsøkt vil medføre et større hinder for nabo i forhold til muligheter for utbygging på deres tomt, motsier seg selv. En endring av mønehøyde vil derimot utgjøre et betydelig tap for tiltakshaver, sett opp mot funksjon og nytteverdi i forhold til opprinnelig garasje.

3 Oppsummering:

Oppsummeringsvis kan vi samlet sett ikke se at omsøkt tiltak fører til vesentlige ulemper for naboer. Ny garasje vil få større avstand til nabogrense enn tidligere situasjon, avstanden er tilstrekkelig til å hindre brannspredning mellom bygg, og utvendig trapp som først ble omsøkt er nå trukket inn i bygget slik nabo ønsket.

Når det gjelder ulemper for nabo vil omsøkt plassering av garasje med BRA og BYA under 50m med avstand på over 1m mot nabogrense, heller ikke begrense muligheter for utbygging på naboeiendom, uavhengig av høyden på garasjen. Nabo viser til at garasje med loft vil medføre et større hinder i forhold til utbygging av deres egen eiendom, men dette vil ikke ha noen praktisk betydning som tidligere nevnt.

Det bemerkes også at i siste reviderte tegninger imøtekommer tiltakshaver flere av punktene som ble tatt opp av nabo i merknad til nabovarsel. Vi mener derfor dette bør vektlegges i vurdering av klagen.

Til slutt vil vi poengtere at omsøkt tiltak gjelder gjenoppføring av garasje etter brann, og vi kan ikke se at ny garasje fører til vesentlige ulemper for nabo sammenlignet med tidligere brannskadet garasje.

Tiltakshavers utgangspunkt er å få gjenoppført ny garasje med samme funksjon og nytteverdi på eiendommen etter brann, i tråd med sin eierinteresse.

Konklusjon: klagen bør ikke tas til følge og kommunens vedtak bør opprettholdes.

På vegne av tiltakshaver Per Arne Traa

Adelin Hanstveit Hjellvik
Ingeniør Bygg

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: adelin@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS