

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
25.03.2021

**KOMMENTARER TIL NABOMERKNADER I FORBINDELSE MED SØKNAD OM
ENDRING AV GITT TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 196/150 I ALVER
KOMMUNE**

1 Innledning

I forbindelse med nabovarsel til søknad om endring av gitt tillatelse har det kommet inn to merknader som er identiske fra eiere av gbnr 196/194 i Alver kommune.

Merknader er fremsatt av hjemmelshavere av gbnr 196/149, Naustdalslia 4A. Susanne Moe og Espen Simmenes Nordheim som har sendt inn identiske merknader og de blir derfor behandlet under ett under.

Merknadene er mottatt av ansvarlig søker 07.03.2021, og fristen for å komme med merknad gikk ut 19.03.2021.

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.
- Grunnen til at man har mottatt merknader har sammenheng med det faktum at man her snakker om en resttomt i et allerede etablert byggefelt som er bratt. At naboene ikke ønsker bebyggelse er normalt i slike tilfeller, men ikke et forhold som skal ha betydning for byggesaken.

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

2 Kommentarer til nabomerknader fra Susanne Moe og Espen Simmenes Nordheim, hjemmelshavere av 196/149.

Varsling om endring av byggehøyde på bolig (fra kotehøyde + 44,20 til kotehøyde + 45,00) og en

endring i høyde på mur C fra under 1 meter til 1,9m. Max. gesimshøyde i henhold til reguleringsplan er 6.5 meter, ved disse endringene vil gesimshøyden være på ca 9.5 m.

Det ble ved en glipp sendt ut nabovarsel der terrenget ikke var justert i tråd med gjennomsnittlig planert terreng. Det er kun rundt boligen det blir aktuelt, og det vil ikke få konsekvenser for naboene. Gesimshøyden etter endringen vil dermed bli på 6,5 meter og kotehøyde på +45, som er i tråd med reguleringsplanen. Se vedlagte tegninger for endringssøknaden.

Første nabovarsel ved oppstart av dette prosjektet ble returnert med merknader fra vår side. Endringene som da ble gjort før nytt nabovarsel ble sendt ut var tilfredsstillende for oss som nabo, og ble derfor returnert uten merknader.

Vi stiller oss uforstående til denne påstanden. Det kom ingen merknader til opprinnelig søknad, og dermed ble det heller ikke sendt ut nytt nabovarsel med reviderte tegninger.

Grunnen til at det må søkes om endring er at det viser seg dessverre at terrenget ikke stemmer overens med kart, og det blir også nødvendighet med noe justering i forhold til etasjeskiller. Det er uansett små differanser som vi ikke kan se skal få de store konsekvensene for naboene. Det er så stor avstand mellom byggene at det vil liten grad få noen betydning for naboene. Bergknausen bak boligen vil være naturlig høyere enn boligen, og mur c vil føres opp i naturstein samt mur B har fått et fint estetisk uttrykk selv om den er bygd i betong. Det er ikke slik at det er en nabo i et byggefelt som skal bestemme hva som kan bygges på en eiendom, det er reguleringsplanen som skal bestemme hva som kan bygges. En reguleringsplan vurderer området som helhet og bestemmer kotehøyde og gesims/mønehøyde, byggegrenser, utnyttingsgrad etc basert på all bebyggelse som skal bygges innenfor planområdet. Det er dermed gjort grundige vurderinger at dersom det bygges i tråd med planen skal det ikke få negative konsekvenser for naboene.

Den nye kotehøyden vil bidra til lavere innslipp av naturlig lys på vår eiendom jmfør § 29-2 Visuelle kvaliteter i plan og bygningsloven. Det vil også føre til mer innsyn på vår tomt.

Vi har forståelse for at det er negativt med innsyn for naboene, men man må påregne innsyn i et etablert boligområde. At ubebygde tomter blir bebygget og kanskje i en annen byggestil enn hva nabohuset har er påregnelig i et område som er så utbygd med mange forskjellige byggestiler. Det er dessuten en beskjedent endring i byggehøyden (80 cm), og tiltaket vil fremdeles være i tråd med reguleringsplanen. Avstanden mellom husene er dessuten over 19 meter, slik at det er et godt stykke fra tiltaket til naboens hus. Det ligger blant annet en vei i mellom huset til naboene og der tiltaket skal plasseres. Naboens bolig ligger dessuten slik at innsyn kun vil være i vinkelen sør øst. Tiltaket vil ligge lavere enn bergknausen på eiendommen, slik at denne uansett vil ta mer av solgang enn hva huset i alle tilfeller vil kunne medføre av skyggevirkning. De visuelle kvalitetene til tiltaket er dessuten ivarettatt på en god måte med god terrengtilpasning og med så skånsomme terrenginngrep som mulig.

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 fortetningspolitikk». Det vil dermed ikke være grunnlag for å gi naboene medhold i at det skal gis avslag på endringssøknad i dette tilfellet.

Endringene som er spesifisert i dette nabovarslet, da spesielt kotehøyden på boligen vil bidra til å forringe verdien på boligen vår med tanke på videresalg.

Vi stiller oss undrende til hvordan den lille endringen av kotehøyde og byggehøyde på boligen skal kunne medfører et verditap på omkringliggende eiendommer. Det vil dessuten bli et praktfullt hus med god terrengtilpassing i moderne byggestil når tiltaket er ferdigstilt. Dette vil ofte gjøre et byggefelt mer attraktivt og vil kunne heve boligprisene for området.

Angående mur C er det registrert at den allerede er bygget.

Mur C er bygd i naturstein og er under 2 meter høy. Den er dermed i tråd med reguleringsplanens sin bestemmelse om at den kan plasseres utenfor byggegrensen. Det er uheldig at muren er bygd før den er omsøkt, men det sendes nå inn endringssøknad for å bøte på dette. Denne merknaden bærer mer preg av å være innmelding av avvik enn en nabomerknad ettersom det ikke er skrevet noe om muren annet enn at den ikke er i tråd med gitt tillatelse. Det har vært tilsyn på eiendommen og vi har sendt inn svar i tilsynssaken. Det er uheldig at det har foregått arbeid som ikke er i tråd med tillatelsen, det skal ikke skje.

Mur B er også ferdig bygd, og langt over oppgitt mål i henhold til byggesøknad. Mur B er oppgitt å være 2,4 m x 2,7 m (ink. knekk). Denne muren er idag satt opp med mål ca 2,6 m x 6,4 m (uten knekk).

Her er det en mindre endring ettersom muren ikke er i knekk, og terrenget er ikke etterfylt enda. Muren vil ikke bli så høy når terrenget er etterfylt, og den er i riktig kotehøyde i forhold til omsøkt mur. Muren ble endret for å tilpasses terrenget og skal bli kortere og med knekk bak. Den ble endret fordi det ble behov for lengre murfot pga massene, og for å holde på masser når tiltaket er ferdigstilt. Muren er dessuten bygd i betong med innslag av det som estetisk ser ut som natursteinsfelt. Denne merknaden bærer også preg av å være innmelding av avvik enn en nabomerknad ettersom det ikke er skrevet noe om muren annet enn at den ikke er i tråd med gitt tillatelse.

Muren er også satt opp i betong, noe som også er utenfor gjeldene reguleringsplan. Punkt 4.1.1 i reguleringsplan av område FS6 sier at murer på tomten skal oppføres i naturstein. Denne er i betong.

Det er kun mur c som må være i naturstein (det er krav til at murer utenfor byggegrense skal være i naturstein). Byggegrensene i planen er kun i framkant og bakkant av tomten, og det er dermed kun mur c som ligger utenfor regulert byggegrense. Her er det ikke sagt noe annet enn at man mener at mur C og B ikke er i tråd med planen, og det er da ikke å anse som en

merknad, men som innmelding av et avvik som ikke er i tråd med reguleringsplan, noe vi er uenig i.

Vi har også observert og målt at avstand ifra vårt hushjørne til gjeldende hus skal være 19,6 meter, den er idag målt til å være ca 18,8 m. Dette er derfor også utenfor gjeldene byggesøknad sendt i oktober 2020.

Her er vi usikker på hvor naboen har tatt mål. Vi har forholdt oss til mål fra kartdata, og har kontrollmålt plassering av bolig, og dette er i tråd med omsøkt plassering. Uansett er målet satt på for å vise at avstand mellom bygg er over 8 meter, og det er god margin for det.

5.Oppsummering

Oppsummeringsvis vil vi framheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og i tråd offentligrettslige rammene som foreligger. Det er en krevende tomt å bygge på fordi det er veldig bratt terreng og behov for støttemurer for å holde på masser. Det er på bakgrunn av et ønske om å terrengtilpasse og ta hensyn til eksisterende terreng i størst mulig grad at det søkes om endring av gitt tillatelse.

Den sjenansen naboene føler synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er hus på tomten. Forverringen huset medfører er således av en subjektiv karakter idet naboene har vært vant til den eksisterende situasjon. De andre naboene har krysset av for at de ikke har merknader.

Med vennlig hilsen

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

