

Alver kommune
Byggesak

C04

Eikangervåg, 16.11.2022

**Kommentar til nabomerknad ved søknad om dispensasjon - gbnr. 326/6 (45)
Littlebergen**

Det er søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen si byggegrense, søknaden er nabovarsla og det er mottatt ein merknad i saka. Vi går gjennom denne punkt for punkt under. I hovudsak går den på dei same tinga som vart sendt merknad på i sjølve byggesaka, me gjentek difor ein del av det som også er kommentert der.

Nabotilhøve / merknader og vår vurdering

Søknad om dispensasjon er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven, det er mottatt 1 merknad i saka frå eigar av bnr. 326/44.

Merknaden er vedlagt i sin heilhet. Under har vi saksa inn ulike avsnitta og gitt vår kommentar. Utdrag frå merkningen er saksa inn i kursiv, våre kommentar i vanlig font.

Jeg kan ikke se at denne byggesøknaden ligger tilgjengelig på saken under Alver Kommune sine postlister. Etter hva jeg kan se er fristen overskredet av tiltakshaver for å sende inn byggesøknad. Jeg mottok nabovarsel det refereres til over i mars 2022 som omfattet rehabilitering av låve / uthus / garasje på Littlebergen 23. Til dette sendte jeg inn merknad til Lars Alvær Hagesæter 28.03.2022 (innenfor 14 dg. Frist). Denne merkningen finner dere også vedlagt her.

Dette skyldes nok at saken i postlistene er registrert på 326/6 mens vi har brukt både 326/6 og 326/45 i vår behandling. Denne «forvirringa» skyldes at tilsynssaken vart journalført av kommunen på 326/45, vi brukte difor dette som utgangspunkt for vårt tilsvar og vidare saksgang. I ettertid har dette vorte endra til 326/6 som er det riktige bruksnummeret for aktuell bygning. Saka er registrert i postlistene, inkludert omtalt nabomerknad, og vi seier oss leie for at det har vore forvirring rundt dette. Det framstår likevel som heilt klårt at både kommunen og aktuell nabo er godt kjent med kva bygning og eigedom det er tale om slik at alle praktiske hensyn omkring varsling og kommunikasjon er ivaretatt fullt ut.

«Som før er det ingen endring i faktisk plassering av tiltaket, saka gjelde rehabilitering og gjenoppbygging av eksisterande løe og plassering er identisk som før – eksisterande grunnmur er gjenbrukt med enkelte forsterkingar og «ny betong» i åpninger i muren men altså med eksakt samme plassering».

Dette stiller jeg spørsmål ved, da bygget mot 326/107 er etter mine observasjoner blitt bredere enn opprinnelig bygg på kortsiden av bygget (mot 326/107). Dette ser man på kart som er vedlagt nabovarsel, samt foto vedlagt i forrige merknad til tidligere nabovarsel. Viser til foto s. 7 vedlagt merknad datert mars 2022.

Grunnmuren på eksisterande bygg er gjenbrukt, med forsterkning der dette er påkrevd. «Avviket» som vert kommentert her skyldes nok at kartutsnittet av eksisterande bygning viser takflate sett ovenfra. Bygningen vist i kart er basert på flyfoto og vert difor slik som dette.



På kartutsnittet som då er basert på flyfoto vises difor takutspringet på bygningens langsider, medan «havltekke» i sør ikkje har takutspring og dermed ser smalare ut. Ny takkonstruksjon følg møne og er lik for heile bygget slik at også delen mot sør får takutspring og dermed ser større ut. Det kan på kartet sjå ut som det er marginalt smalare frå fasadeliv på halvtekke og ut til hjørne mot vest en på motsatt side, me har ikkje kontrollmålt dette og kan ikkje slå fast om det skyldes uklarhet i foto eller andre ting. Det er uansett ein margin på maks 15-20cm med forskyvning i denne veggjen i forhold til det kartutsnittet viser - og då mot vest som er bort frå klagar og heller ikkje i direkte konflikt med byggegrense.

Tiltakshaver vurderer at søknaden om dispensasjon ikke vil berøre naboane sine interesser utover det som allerede er kjent frå tidlegare varsling. Dette sier jeg meg uenig i, da en endring av fotavtrykket til bygget som igjen medfører større byggeflate som blir trekt opp, vil føre til et større tap av lys og sol på min tomt som allerede er undersolt, med en forringelse av verdi som konsekvens.

Som beskrive over er det ingen endring i fotavtrykk, føresetnaden i denne delen av merknaden er difor feil. At det no er komme takutspring (kiste) også på denne delen av bygningen er uansett ikkje i konflikt med solforholda på klagar sin eigedom etter vårt skjønn.

Det står informert at det er innhenta samtykke til plassering fra aktuell nabo på 326/107. Den direkteberørte naboen har samtykka til plassering. Jeg vil tørre å påstå at jeg som også grenser direkte til den tomten låven står på, også blir direkteberørt av dette tiltaket. Det er i underkant av 8 meter fra byggets hjørne til grense mot min tomt 326/44. I tillegg er min tomt mye lavere plassert i terrenget ift. byggetomt. Både fordi bygget er blitt vesentlig høyere, og at mønet er blitt trekt ut vesentlig ifht. opprinnelig lengde. Begge disse endringene vil påvirke solforhold på min tomt som fra før er svært «undersolt».

Vi beklagar om det var ein uheldig ordlyd her, det er ikkje vår meining å gje inntrykk av at klagar ikkje er berørt. Utsagnet er basert på at nabo mot 326/107 ligg innafor lovens krav til 4 meter avstand og derfor må gje samtykke - altså direkte berørt reint «lovmessig». At bygget er vorte vesentleg høgare er ikkje riktig basert på våre opplysningar. Høgden aukar med ca 30 cm på grunn av endra konstruksjon på takstolene. Auken er lik avstand frå bunn undergurt målt loddrett opp til topp sperr.

Når det gjeld solforholda på klagar sin eigedom, og tiltaket sin påverknad på desse, er vår vurdering framleis at solreduksjonen må sjåast som lite, særskilt med tanke på dei svært gode solforholda eigedomen har resten av dagen. 1 % utgjer endringa den 3. mai kun 3,8% og 21. juni marginale 1% av totalen for dagen. Dette meiner me er pårekneleg for eigedomar i regulert området. Begge desse forholda er grundig redegjort for i følgebrevet til byggesaken og me viser til dette for utfyllande opplysningar.

Ser også at det fortsatt står "garasje" som tiltaksformål nevnt i dette nabovarselet. Dette kommenterte jeg også i forrige runde, da bygget nå går fra en til to etasjer, samt får utseende som et bolighus og ikke en garasje eller låve som tidligere. Jeg mener nabovarsel er uklart ang. hva dette bygget er tenkt brukt til.

Tiltaksformål i søknaden er angitt til «annen garasje og hangarbygning» medan det under beskrivelsen av tiltaket er presisert at det gjeldt gjenoppbygging av eksisterande uthus / løe. Med bakgrunn i at det ikkje skal brukast til løe eller landbruksformål meiner vi det er riktig angitt det på denne måten.



Me presiserer igjen at bygningen ikkje har innlagt straum og heller ikkje vatn og avløp, dette i seg sjølv tilseier at anna bruk ikkje er aktuell. Endring av vinduer, dører og takform er utelukkande gjort for å få ein visuelle profil som harmonerer med området samt sikra tilstrekkeleg med lys i og med at det ikkje er innlagt straum. Bygningen har alltid hatt to etasjar og det er ingen endring på dette.

Oppsummering og vurdering

Me kom inn i saka etter at eit pågåande tiltak vart stoppa via tilsyn, det viser seg då for tiltakshavar at omfanget er av ein slik karakter at det vert krevd søknad med ansvar og me er engasjert for bistand til dette. Deler av tiltaket var allereie utført på det tidspunkt me vart engasjert og våre teikningar og dokumentasjon i saka baserer seg difor delvis på ein allereie bygd situasjon, «gammel» situasjon finst det ikkje teikningar av og det vi veit om dette er basert på bilete og elles muntlege opplysninger frå tiltakshavar.

Saka i seg sjølv er grundig redegjort for i opprinneleg søknad, det er også gitt samtykke til plassering frå nabo der men sidan bygningen strekkjer seg utover regulert byggegrense må det søkjast dispensasjon frå denne - det er dette som vert behandla og kommentert her.

Så langt vi kan sjå gjentar merknaden her stort sett det same som den i sjølv byggesaka og tilføyer få nye moment. Alle punkt er redegjort for på ein god måte og våre tidligare vurderingar - som er delvis gjennteke her - står vi fortsatt fast på. Vår vurdering er at ein dispensasjon frå regulert byggegrense ikkje medfører vesentleg ulempe for klagar, vi opplever vel heller ikkje merknaden som ein reaksjon på sjølv dispensasjonen isolert sett men meir på byggesaken som heilhet og då først og fremst tap av sollys,


Den reduksjon i sollys, som i alle hovudsak er det som vert påklaga, har vi redegjort grundig og objektivt for. Basert på blant anna ei konkret solanalyse for den aktuelle eigedomen kjem vi i til at det vert 3,8% reduksjon i sollyset den 3. mai, og deretter vert dette redusert til kun 1% fram mot midtsommar. Dette er objektivt sett ein låg reduksjon vurdert opp mot totalt antall soltimar pr. dag for eigedomen og må derfor reknast som påreknleg i regulert området.

Tiltaket vil være positivt for området, bygget i seg sjølv og for tiltakshavar ved at ein får sikra eksisterande bygningsmasse frå forfall og slik fjerna risiko for skade på personar og dyr. Utforminga har gode visuelle kvalitetar og ivaretek heilskapen i bygningsmassen og i området elles. Tiltaket er gjenoppbygd på eksisterande steinmurar og gjenbruker store deler av eksisterande tre-konstruksjon. Dette ser vi som svært positivt i eit bærekraftsperspektiv, for trafikkbelastning i byggeperioden og reint økonomisk for tiltakshavar sin del.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg søkjar

