

Judicium

VILLANGER & SØNNER AS
KNARVIK

5914 ISDALSTØ

Pr e-post til: rune.kristoffersen@villanger.no

Advokatfirmaet JUDICIUM DA
Org nr NO 981 566 351 MVA

Advokater MNA:
Nils E. Tangedal
Helge Posner
Lasse Solberg
Hilde Skare
Mona Mellingen

Duc Van Nguyen
Romina Ørvig
Håkon Sæle

Bergen, 05.06.2023
posner@judicium.no
Sak nr.: 10784

Merknad til nabovarsel – Galtnesvegen 71

Undertegnede representerer Ove Geir Mikkelsen, eier av Galtnesvegen 69 og nærmeste nabo til Galtnesvegen 71. Henvendelser kan rettes hit.

Min klient har mottatt nabovarsel datert 23.05.2023 fra Villanger & sønner AS på vegne av tiltakshaver Petter Torgersen.

Det er gitt to ukers frist for merknader, og disse merknadene er således rettidig.

Det er opplyst i nabovarsel og i vedlegg Q-1 at Petter Torgersen er eier og hjemmelshaver til eiendommen. Dette er bare delvis riktig. Petter Torgersen er i grunnboken registrert som hjemmelshaver til en ideell ½ av eiendommen, slik at kun én av to hjemmelshavere står som søker.

Det er opplyst at søknaden omfatter tre forhold:

- Bruksendring fra sekundær- til primærrom, Plan- og Bygningsloven § 20-1 d
- Fasadeendring, Plan- og Bygningsloven § 20-1 c
- Dispensasjon fra avstandskrav, Plan- og Bygningsloven § 29-4 andre ledd

Disse kommenteres i samme rekkefølge nedenfor.

1. Bruksendring

Det er i forord til søknaden opplyst at det er planlagt å bygge om eksisterende bod til soverom og vaskerom. Det er fremlagt plantegning som viser eksisterende bod i underetasje, men ikke plantegning med ny plan for underetasje, vi ber om å få denne tilsendt.

Min klient er kjent med at tiltakshaver allerede for to år siden var i gang med arbeid med bruksendring av bod til soverom og vaskerom. I den forbindelse ble det meislet ut hull i grunnmur, der det skulle settes inn dør fra kjeller til tilstøtende utebod. Bodene har før dette hatt utvendig tilkomst fra øst.

Min klient tok forholdet opp med kommunen i e-post 24.05.2021.

Bilag: E-post 24.05.2021 fra Ove Geir Mikkelsen til Alver kommune, vedlagt blider og to grunnkart med avstandsmål

Min klient hadde den gang innsigelser til bruksendringen, bl a begrunnet i avstand til eiendomsgrensen. Dette komme jeg tilbake til under pkt 3.

2. Fasadeendring

Det er i forordet også vist til at eier ønsker å gjøre «andre endringer», som vi forstår er listet opp i punktet «hva skal gjøres». Etter det vi kan se er det to fasadeendringer som berører min klient, det er planlagt takterrasse med levegg – som skal bygges oppå eksisterende bod i nord – og etablering av terrassedør ut på denne.

Min klient motsetter seg dette, og også her kan det vises til hans merknader i e-post som er bilag ovenfor.

I og med at tiltaket krever dispensasjon, knyttes de videre kommentarene til pkt 3 nedenfor.

3. Dispensasjon fra avstandskrav

I dispensasjonssøknad vedlegg B-1, som er direkte tatt inn som avsnitt i søknaden, er det vist til at eksisterende bod har en avstand på ca 2,3 meter til grense mot min klients eiendom bnr 213 i nord. Det er videre opplyst at avstand fra grense til min klients bolig er ca 8,4 meter. Riktig avstand fra min klients bolig til grense er ca 5,4 meter.

Det er opplyst at planlagt tiltak ikke vil føre til større bygningsmasse, hverken i høyde eller bredde. Det er ikke fremlagt målsatte fasadetegninger som gir grunnlag for å sammenligne eksisterende og ny fasade, men tegningene synes klart å vise at topp levegg på ny terrasse er høyere enn møne på dagens utebod. Tiltaket gir derfor større høyde ved møne, men i enda større grad ved gesims i øst og vest.

Ut fra de fremlagte tegningene, ser det også ut til at utspringet under den planlagte takterrassen går lenger mot nord enn eksisterende bygning. Det innebærer at avstand til grensen blir mindre enn dagens 2,3 meter. Dette er i så fall et forhold som i seg selv krever dispensasjon.

Det er i søknaden vist til at tiltaket ikke gir endring i solforhold eller utsikt for omkringliggende boliger. For min klients vedkommende er dette ikke riktig. Det ene bildet som er del av bilaget ovenfor, er tatt fra min klients terrasse. De to boligene er samme husbankfinansierte typehus, og min klients bolig ligger ca 1 meter lavere i terrenget en naboens bolig. Bildet viser klart at deler av min klients utsikt blir berørt.

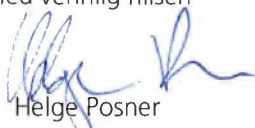
Det som imidlertid er en langt større bekymring, er at terrassen som er planlagt oppført, vil gi mye innsikt til min klients eiendom og uteområde i sør. Kotehøydeforskjellen gjør at omsøkt terrasse oppå bodtaket vil ligge høyere enn min klients terrasse, som har utgang fra hovedetasjen. Den korte avstanden til grensen vil forsterke ulempen med innsyn betraktelig.

Søker viser også til at «alternativt tilbygg ville være mer skjemmende». Det er uklart hva som menes med dette. Eksisterende tilbygg fra er ca 30 år gammelt, og er åpenbart ikke mer skjemmende enn omsøkte tiltak. Noen andre alternativer enn det eksisterende og det omsøkte finnes ikke etter det vi kjenner til.

Søker viser til at ny takterrasse i nord vil tilføre ytterligere uteoppholdsareal i form av takterrasse. Boligen har allerede en stor terrasse i sør, og den har store uteoppholdsarealer i vest. Noe stort behov for ytterligere uteoppholdsareal i nord kan vi derfor ikke se at det er.

Dispensasjon etter § 19-2 kan bare gis der fordelene er klart større enn ulempene, det er altså et krav om *kvalifisert* interesseovervekt. Etter gjennomgangen ovenfor, er det etter vårt syn klart at vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Det pekes spesielt på at dagens tilbygg allerede er satt opp med dispensasjon fra avstandskrav, og at tiltakshaver nå søker om ny dispensasjon for bruksendring og fasadeendring på dette. Om det gis dispensasjon i en sak som allerede bygger på dispensasjon, vil reglene om dispensasjon bli uthult og miste sin effekt.

Med vennlig hilsen



Helge Posner
advokat

Kopi: klient
Alver kommune – Plan, bygg og eigedom, post@alver.kommune.no



Kommentar til byggesak for Galtenesvegen 71

3 e-poster

<ogmikkel@gmail.com>

man. 24. mai 2021 kl. 11:24

Til: post@alver.kommune.no <post@alver.kommune.no>

Kopi: byggesak@alver.kommune.no <byggesak@alver.kommune.no>

Begrunnelsen for innsendelse av dette varsel om pågående byggesak er at det nå nærmer seg ferietid for oss og at vi vil være på reise i Norge når et eventuelt nabovarsel vil bli tilsendt oss, derfor vil vi komme en eventuell byggesak i forkjøpet.

Eiendom i Galtenesvegen 71, Gnr 323 Bnr 203 i Alver Kommune ble solgt og overtatt av nye eiere 19 Januar 2021.

Vi er nærmeste nabo til Galtenesvegen 71 og vår adresse er Galtenesvegen 69 med Gnr 323 Bnr 213 i Alver Kommune.

Boligen i Galtenesvegen 71 har vært under kontinuerlig oppgradering siden overtagelse av de nye eiere.

Lørdag 22/5-2021 var undertegnede i samtale med den nye eier av Galtenesvegen 71, da den nye eier holdt på med byggetiltak i den eksisterende redskapsbod som er 24,3m². Undertegnede ble da fortalt at redskapsbod skulle brukesendres til et soverom og et vaskerom, derfor igangsatte nye eiere tiltak med å meisle ut for ny dør gjennom grunnmur fra hovedbygg.

Da eksisterende redskapsbod ble bygget av forrige eier for ca 30 år siden ble det kun gitt tillatelse til å oppføre redskapsbod på 24,3m².

Når det nå blir gjort tiltak for beboelse i redskapsbod anser undertegnede at tidligere tillatelse for bygging av redskapsbod blir brutt, da redskapsbod blir omgjort med bruksendring til boareal.

Igansettelse av brukerendring av nevnte redskapsbod vil jo også kreve ansvarsrett da både, byggmester, elektriker og rørlegger kreves for dette arbeid, det vil jo da også medføre et nabovarsel, hvilket vi ikke har sett noe til.

Redskapsbod ligger ifølge kart og oppmåling fra Alver Kommune 2,294m fra grenselinje til undertegnede eiendom i Galtenesvegen 69 med Gnr 323 Bnr 213, og det vil derfor ikke bli gitt tillatelse for bruksendring til boligareal av redskapsbod av undertegnede som nærmeste nabo.

Under samtalens forløp kunne den nye eier av Galtenesvegen 71 med Gnr 323 Bnr 203 også opplyse at det er påtenkt et påbygg oppå nevnte redskapsbod.

Påbygg oppå eksisterende redskapsbod vil under ingen omstendighet bli godkjent av undertegnede.

Dette vil jeg begrunne med følgende.

Redskapsbod som er et tilbygg ligger allerede for nærmest tomtegrense, denne avstand er ifølge kart og oppmåling ved Alver Kommune 2,294m.

Et påbygg på denne redskapsbod vil derfor bli altfor dominerende (ruvende) og medføre stor sjenanse for vår terrasse/uteplass.

Det vil også medføre ulemper for oss ved et fremtidig salg av vår eiendom, som eksempel på det vil det medføre verdiforringelse av vår eiendom, samt at potensielle kjøpere klart vil merke seg dette dominerende (ruvende) bygget som kommer for nært vår eiendom.

Vår konklusjon blir derfor at det ikke under noen omstendighet vil bli godkjent brukerendring av eksisterende redskapsbod til boareal, det vil heller ikke bli godkjent påbygg oppå eksisterende redskapsbod fra undertegnede.

Håper med dette at vi har fått klargjort våre standpunkt til ovenfornevnte byggesak.

3 vedlegg til byggesak innsendt.

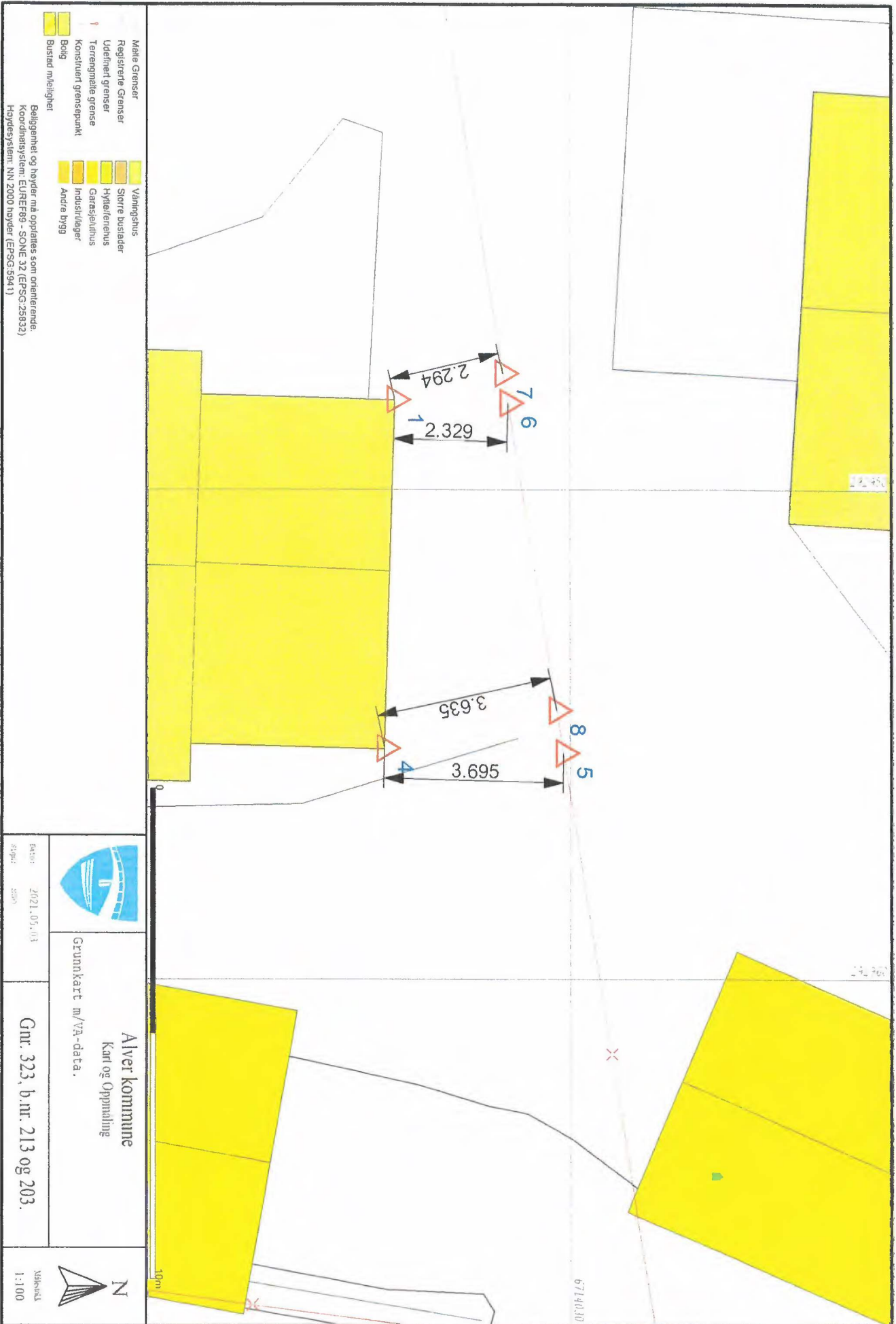
Postadresse til oss er : Postboks 105. 5906 Frekhaug.

Mvh

Ove Geir Mikkelsen









- Målte Grenser
- - - Registrerte Grenser
- Udefinert grense
- † Terrengmålte grense
- Konstruert grensepunkt
- Bolig
- Bustad m/leilighet
- Våringshus
- Større bustader
- Hytte/feriehus
- Garasje/uthus
- Industri/lager
- Andre bygg

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Alver kommune
 Kart og Oppmåling
 Grunnkart m/VÅ-data.



Dato: 2021.05.03
 Skala: 1:250

Gnr. 323, b.nr. 213 og 203.

Målestokk
 1:250