

Alver kommune
Pb. 4
5906 Frekhaug

Ulsmågvegen, 28.06.2023

Vår ref: **102780**

Deres ref:

SVAR PÅ MERKNAD TIL NABOVARSEL DATERT 05.06.2023 PÅ GNR. 323 BNR. 203

Eiendom:	Gnr. 323 bnr. 203 i Alver kommune
Tiltakets adresse:	Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug
Tiltakets art:	Pbl § 20-1 bokstav c), d) og dispensasjon fra pbl. § 29-4 (2)
Tiltakshaver:	Petter og Tonje-Lill Heskestad Thorgersen
Ansvarlig søker:	Villanger & Sønner AS, org.nr. 925 580 376

1. Innledning

Gnr. 323 bnr. 203 nabovarselet den 23.5.23 sin nabo med gnr. 323 bnr. 213 om følgende tiltak: bruksendring fra sekundær til primærrom, fasadeendring og dispensasjon fra nabogrense, samt dispensasjon fra TEK17 jf. pbl. § 31-2. Nabo på gnr. 323 bnr. 213 leverte den 5.6.23 inn nabomerknad v/ advokatfirmaet Judicium for varslet tiltak.

A/STAB representerer tiltakshaver og hjemmelshaver til gnr. 323 bnr. 203, Petter og Tonje-Lill Heskestad Thorgersen, i saken.

A/STAB har i saken gjennomgått nabovarselet med vedlegg, nabomerknad og tidligere nabomerknad i saken, tidligere byggetegninger og tilhørende vedtak, samt tidligere avgitt samtykke til avstand fra nabogrensen.

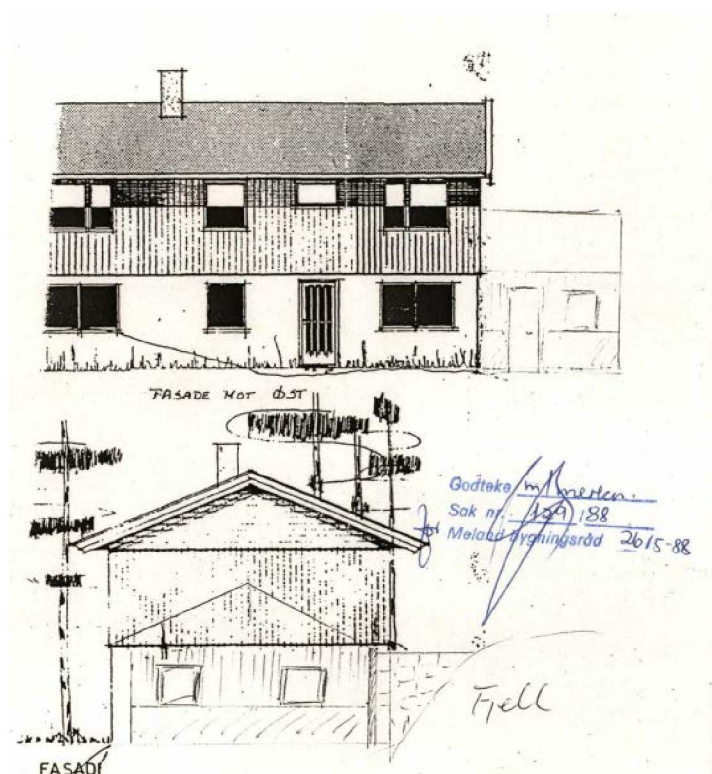
I det følgende vil vi gjennomgå sentrale deler av eiendommens historikk og bakgrunn for søknad, samt inngi tilsvar til nabomerknad fra bnr. 213 på vegne av tiltakshaver.

2. Historikk og bakgrunn for søknad

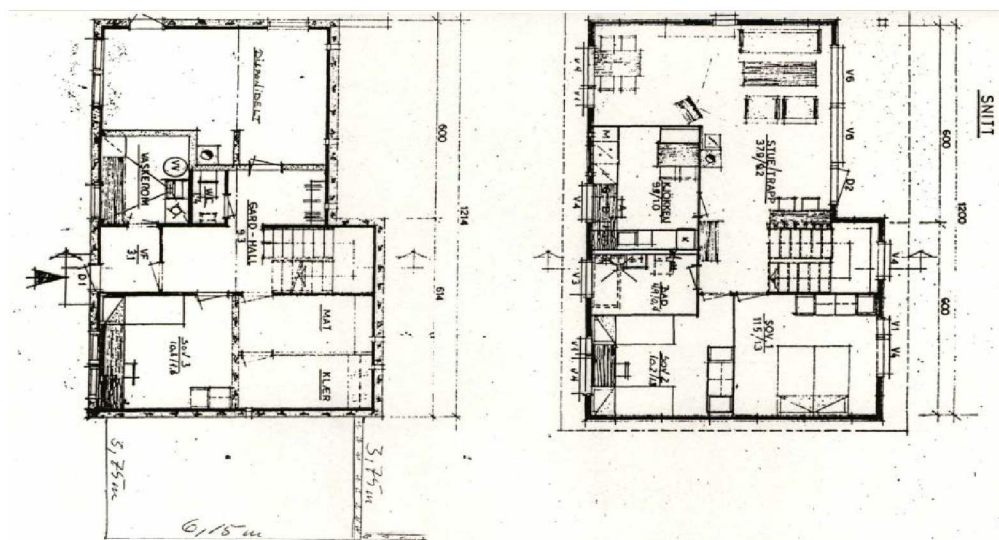
Meland bygningsråd gav den 27.5.1977 tillatelse til å oppføre bolig på gnr. 323 bnr. 203. Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 14.5.1979.

Den 26.05.88 ble det gitt tillatelse til etablering av utvendig bod, inkl. bygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot gnr. 323 bnr. 213. Nabo på gnr. 323 bnr. 213 gav i denne saken samtykke til oppføring av tilbygg på bnr. 203, som kom nærmere enn 4 meter mot sin grense (dat. 28.4.1988).

I byggetillatelsen fra 1988 ble tilbyggets fasade vist med skråtak, jf. tegning 1. Innvendig bruk av tilbygget fremgikk ikke av tegning eller søknad, jf. tegning 2.



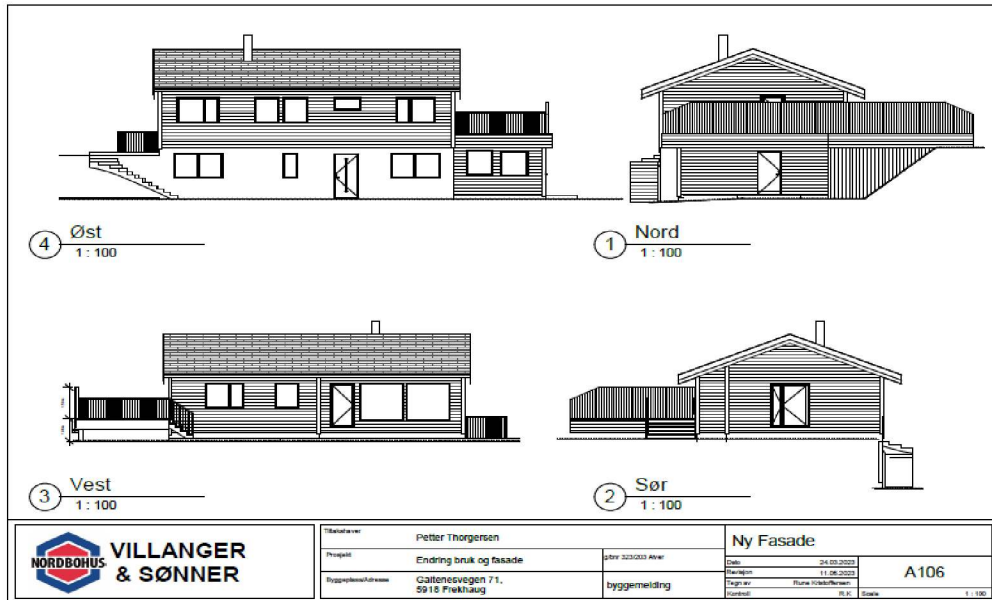
Tegning 1: Tegning av eksisterende godkjente fasade, dat. 28.04.1988.



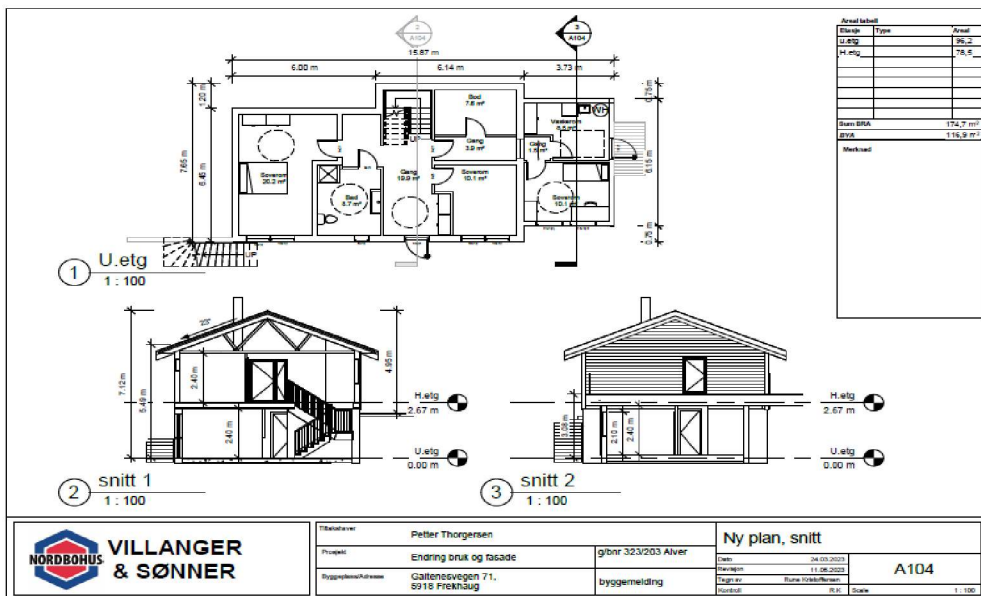
Tegning 2: Tegning av eksisterende godkjent plantegning, dat. 28.04.1988.

Som del av byggesøknad i 2023 ble nabo på gnr. 323 bnr. 213 varslet om at tiltakshaverne ønsker å bruke en bod i tilbygget fra sekundærom til primærom, samt bruke et disponibelt rom sør i

boligen. Tiltaket medfører også mindre fasadeendringer utvendig med enkelte vinduer og dører. I tillegg ønsker tiltakshaver å endre taket på tilbygget fra saltak til flatt tak, samt oppføre en levegg. På denne måten kunne tilbyggets tak benyttes som terrasse og kobles sammen med eksisterende terrasse og levegg på boligens vestside.



Fasadetegning av omsøkt tiltak.



Plan- og snittegning av omsøkt tiltak.

I nabovarselet ble det også opplyst om at det vil søkes om dispensasjon fra 4-meters grense mot nabo etter pbl. § 19-2, samt dispensasjon fra TEK17.

Nabo har v/advokat Judicium inngitt merknader til tiltaket som vil gjennomgås under.

3. Tilsvar til nabomerknad

3.1 Formelle og tekniske forhold

Det vises til inngitt nabomerknad fra gnr. 323 bnr. 213 v/ advokatfirmaet Judicium. Merknaden ligger vedlagt søknad i sin helhet, jf. vedlegg C-3.

Nabo viser for det første til at det kun er én av eiendommens hjemmelshavere som står som søker. Dette er riktig - eiendommen har to eiere; Petter og Tonje-Lill Heskestad Thorgersen. Hjemmelshaverne er gift med hverandre. Merknaden anses imidlertid lite relevant ettersom tiltakshaver har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter jf. pbl. § 21-6.

Nabo mener videre at ansvarlig søker har opplyst at avstand fra eiendomsgrense til naboens bolig er 8,4 meter. Dette beror trolig på en misforståelse. Ansvarlig søker har korrekt vist at avstand fra omsøkt tiltak til naboens bolighus er 8,49 meter. Merknaden anses derfor ikke relevant.

Nabo har påpekt at utspringet under terrassen går lenger mot nord enn eksisterende bygning. Forholdet tas til etterretning og den mindre endringen i utspringets avstand mot nabogrensen er derfor inntatt i dispensasjonssøknaden, jf. vedlegg B-1.

Nabo mener også plantegning manglet i nabovarselet. Ansvarlig søker/tiltakshaver la ved samtlige tegninger, inkl. plantegning, i nabovarselet til alle naboer. Innvendig planløsning vil ha liten/ingen relevans for nabo på bnr. 213 men for ordens skyld oversendes plantegning igjen til nabo.

3.2 Bruksendring og fasadeendring

3.2.1 Anførte påbegynte arbeider

Innledningsvis anfører nabo 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. Boden har før dette kun hatt utvendig tilkomst fra øst. Min klient tok forholdet opp med kommunen i e-post 24.05.2021. Min klient hadde den gang innsigelser til bruksendringen, bl a begrunnet i avstand til eiendomsgrensen. Dette komme jeg tilbake til under pkt 3.».

Kommunen konkluderte i 2021 med at saken med at innvendig arbeid ikke var søknadspliktig.

Følgelig ble saken avsluttet, jf. kommunens sak 21/5376 – 21/38859 og 21/39644, samt 21/43765. Vi

kan derfor ikke se at dette forholdet – knyttet til grunnmursarbeidet - er relevant for gjeldende søknad.

3.2.2 Ombygging og fasadeendring

Naboen mener at tiltaket med ombygging og fasadeendring av tilbygget vil medføre endring i solforhold og utsikt, samt økt innsyn til nabo. Det hevdes også at vilkårene for dispensasjon fra nabogrense ikke er oppfylt. Det vises særlig til at fasadeendring – særlig endring av fasade/tak og terrasse på selve tilbygget – medfører en høyere topp på tilbygget enn hva dagens situasjon har, herunder at levegg vil bli høyere enn topp møne på eksisterende tilbygg, samt at gesimsen utvides i øst og vest.

Tiltakshaver er av en annen oppfatning enn nabo. Den anførte høydeforskjellen i møne og gesims medfører minimale endringer i solforhold og utsikt for nabo. Ansvarlig søker og tiltakshaver har – så langt som mulig – forsøkt å tilpasse tiltaket slik at ulempene reduseres for nabo. Det vises bla. til at leveggen mot nabo skrår nedover i sørlig og vestlig retning hvor naboen har deler av sin utsikt. På denne måten vil tiltaket ikke påvirke sol- og utsikt i nevneverdig større grad enn dagens situasjon og eventuelle ulemper for nabo minimeres, jf. bilde fra nabos terrasse jf. fasadetegning retning øst/nord under.



Nabo mener at endringen av tak og terrassedør på tilbygget vil «forsterke ulempen med innsyn betraktelig», ettersom hans bolig ligger 1 meter lavere i terrenget. Tiltakshaver mener dette ikke er riktig og at leveggen - som er planlagt 1,6 meter høy - i stor grad avhjelper eventuelle innsynsulemper naboen mener at tiltaket medfører.

Det vil også vises til at leveggen som utgangspunkt vil være unntatt søknadsplikt opptil 1,8 meter etter SAK § 4-1 bokstav f) og derfor som utgangspunkt kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense uten søknad. Leveggen kan dermed justeres i høyden og plasseres uten søknad, uten krav til nabovarsling.

Tiltakshaver har imidlertid søkt å tilpasse tiltaket best mulig for nabo med at leveggen skrår nedover og eventuelle innsynsulemper for nabo blir minimert ved at levegg oppføres.

Vi kan videre ikke se at de inngitte merknader til fasadeendringen som gjelder endring av to vinduer til terrassedør over tilbygget medfører noen negative konsekvenser for nabo. Innsyn mot nabo vil derimot reduseres ved at vinduer i 2.etg fjernes som omsøkt, og terrassedør plasseres bak omsøkt levegg.

Øvrige merknader knyttet til størrelse på terrasse og alternativ plassering anses ikke relevant for søknaden, og derfor ikke kommenteres nærmere.

Samlet sett er de påståtte ulemperne fra nabo små og påregnelige i et tettbygd strøk. Tiltaket er tilpasset for å avhjelpe potensielle ulemper for nabo, og vi kan ikke se at naboens merknader dermed skal være til hinder for tiltaket.

3.3 Dispensasjon

Når det gjelder den varslede dispensasjonen fra avstandskrav mot nabo, mener nabo at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt. Dette er tiltakshaver ikke enig i og det vises til vedlegg B.1, som klart illustrerer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vi vil likevel kort gjengi sentrale forhold knyttet til dispensasjonssøknaden her;

Innledningsvis vil vi påpeke at naboeiendommen (bnr. 213) i 1988 gav den omsøkte eiendommen samtykke til oppføring av tilbygget som er gjenstand for søknadsendringen, uten nærmere begrensninger av bruken i tilbygget, jf. kopi av samtykke under;

29. 04. 88 Erklæring Frekling 28/4-88
 Jeg gir hermed tillatelse til at Tore Aablen
 kan fore opp tilbygg på gnr 23 bnr 203
 samt at dispensasjon fra 4m regel vedrørende
 grenselinje tilsvarende.
 Per Bernt Luithe
 Galtensson 69 gnr 23 bnr 213
 5110 Frekling

Nabo har med dette ikke angitt privatrettslige begrensninger i samtykket – verken for bruken av tilbygget eller hvilken utforming tilbygget kan ha. Samtykke er fortsatt gjeldende og kan dermed tas til inntekt for at tiltakshaver i utgangspunktet kan endre bruk og fasade, uten behov for nytt samtykke fra bnr. 213 eller ny dispensasjon. Det er likevel – for enkelhetens skyld - søkt om dispensasjon etter pbl. § 19-2 hvor det er forsøkt å tilpasse tiltaket etter naboens interesser så langt det har vært mulig. Intensjonen har vært å ivareta godt naboskap og minimere eventuelle ulemper.

Fordeler ved dispensasjonen er at tiltaket i seg selv medfører en hensiktsmessig utvidelse av uteoppholdsareal for familieboligen. Det er en fordel at tiltaket ikke medfører utvidelse av eiendommens fotavtrykk i nevneverdig grad, og en omdisponering av eksisterende bygningsmasse medfører høy arealutnyttelse. Dette er også i tråd med overordnede retningslinjer for arealbruk, blant annet statlige planretningslinjer for BATP samt nasjonale føringer om reduksjon av klimautslipp.

Ellers er tilbygget allerede godkjent oppført nærmere nabogrensen enn 4 meter. Forholdene knyttet til luft, lys, utsikt, innsyn etc. er i hovedsak vurdert i tidligere byggesak. De reelle endringene for nabo ved en bruksendring og fasadeendring i denne saken er små, da tiltaket vil medføre minimale endringer i solforhold og utsikt. Det er også vår oppfatning at tiltaket medfører en *forbedring* når det gjelder eventuelt sjenerende innsyn mot nabo, samt at den nye konstruksjonen vil ha bedre branntekniske egenskaper. Leveggen gir som nevnt mindre innsyn mot nabo (bnr. 213), og når to vinduer fjernes og erstattes med en dør i 2. etg. mot nabo begrenser dette også eventuelt innsyn. Vi kan dermed ikke se at tiltaket medfører relevante ulemper.

Med dette mener vi at tiltaket «klart» medfører større fordeler enn ulemper. Hensynene bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 vil videre ikke tilsidesettes ved dispensasjonen, jf. også bilag B-1.

3.4 Oppsummert

Tiltakshaver/ansvarlig søker mener vilkårene i pbl. § 19-2 for omsøkte dispensasjon er oppfylt. Eventuelle ulemper ved tiltaket er små og påregnelige i tettbygde strøk. Det er søkt å avhjelpe eventuelle ulemper for nabo ved tiltakets utforming, samt vektlagt å finne gode løsninger, bla. levegg som forhindrer innsyn, at leveggen skråner for å ivareta sol- og utsikt for nabo, samt fjerning av vinduer for forhindrer innsyn. Samlet sett foreligger det rettslig grunnlag for å innvilge søknaden som omsøkt, og vi anmoder kommunen følgelig om å innvilge søknaden.

Vennlig hilsen
for A/STAB AS

Ellen Høysæter-Fjelddalen
Avdelingsleder eiendomsutvikling/ jurist

M / 901 963 56
E / ellen@a-stab.no