

Gnr. 85 Bnr. 39 Tilsvar til nabovarsel angående søknad om dispensasjon

Gnr. 85 Bnr. 39 har rammegodkjent byggehøyde 8 meter innenfor kommuneplanens bestemmelser. Det er i utgangspunktet søkt 2,20/ 2,20 / 2,40 i etasjehøyder. Dette tilsier at søker er kjent med at dette måtte til for å oppnå 3 etasjer innenfor 8 m byggehøyde. Når det da bygges 3* 2,40 fremstår det klart som at det spekuleres i å få godkjent en endring i etterkant, når en må ha visst at en ikke ville fått til dette på forhånd.

Denne endringen er utført på tross av at det er kjent at det foreligger anmerkninger og en klage fra nabo(er) i bunn for rammevedtaket, der blant annet høyde og dominans på bygget spilles inn. Det fremstår da kritikkverdig og umoralsk at en i utgangspunktet har tatt valget om å forbigå naboers rett til å uttale seg om forhold som er av betydning for den enkeltes eiendom.

Når et firma står ansvarlig må en forvente, i særlig grad, at byggherren ivaretar og har kompetanse til å kvalitetssikre prosjektet innenfor hva loven krever. Det søkes nå dispensasjon for å «oppfylle krav» om 2,40 i etasjehøyder. Er dette påkrevd skulle en tatt høyde for dette i opprinnelig prosess ved å søke om dispensasjon samtidig, eller i det minste før oppstart av byggeprosessen. I dette tilfelle har en valgt å bygge boligen uten å søke på ny; og det er et varsel, i tillegg til kommunens oppfølging, som er grunnlaget for søknaden nå i ettertid. Dette forteller at en har sett det som sin rett til å avvike fra det som er tillat.

Det opereres i denne søknaden med gjennomsnitts gesims, i motsetning til det som fremstår som klare mål ved opprinnelig søknad til rammegodkjenning. I dokumenter mellom kommunen og ansvarlig søker kan en se at kommunen ber om riktige mål på tegninger. Det er fremdeles uklart for meg hva den reelle høyde er; når det i søknad opereres med «gjennomsnittsgesims **rundt** 8,00», blir en usikker. Når jeg i tillegg får to nabovarsel på samme dag, med fem timers mellomrom, med ulike tall på høyde for dispensasjonen (8,37m og 8,47 m), kan det se ut som det også for ansvarshaver fremstår uoversiktlig.

God byggeskikk i fortetnings øyemed burde ta hensyn til helheten, også med tanke på omkringliggende tomters nivå. Boligen er oppført, om riktig, fra godkjent kote 19,5 og fremstår ruvende i forhold til omgivelsene da eiendom mot nord og spesielt eiendom mot øst ligger på lavere nivå enn nybygget. I søknaden nevnes at «Omkringliggende terreng linjer videreføres inn mot bolig». Terrenget var opprinnelig beviselig relativt flatt. Det er uforståelig at det er mulig å legges frem en enda høyere gjennomsnitts kote etter at boligen er oppført.

I søknaden like etter at det nevnes at terrenglinjer videreføres sies det at «Fordel med terrengendring er også at naboer fra vest og sør får jevnt terrengovergang gjennom felles grense, uten unødvendige skjæring eller murer.» Nabo mot sør er tiltakshaver selv; meg som nabo mot vest har aldri erfart at det har vært ujevn terrengovergang, unødige skjæringen eller behov for murer, egentlig før nå.

En kunstig påfylling av jordmasser utover hva som er naturlig, i forsøk på å konstruere en ny byggehøyde, fremstår mer som en illusjon på bakkenivå. Dette har imidlertid ingen ting å si for den reelle høyden på boligen som fremstår som en massiv vegg for meg.

Det trekkes frem i ny søknad at omsøkt bolig kun bruker 20% i BYA (mot gjeldende BYA=40%). Som nevnt i min opprinnelige klage handler dette om at tomten er utformet på en slik måte at en stor del av den består av selve veien inn til boligen sammen med påkrevd snuplass og parkering. På grunn av tomtens størrelse er nabogrense mot sør (eid av tiltakshaver) satt så nært som 1,4 m. Denne bruken av bygningsgrad, om enn innenfor de formelle kravene, gjør at boligen fremstår stor og ruvende for tomten den står på. Dette reduserer kvaliteten på min eiendom med tanke på åpenhet og lysforhold generelt, og spesielt ved utvidet høyde på bolig.

Imidlertid må det spesielt bemerkes at når det i søknaden trekkes frem *lav utnyttelsesgrad* på tomten som et argument når boligen er bygget for høyt, så burde det tale imot at en dispensasjon skal innvilges. En burde da ha planlagt og utnyttet arealet en selv hevder en har til disposisjon og legge opp til å bygge innenfor lovlige rammer.

Tiltakshaver har i søknadsprosessen om rammegodkjenning lagt opp til at mine ledninger som går over hans tomt skal flyttes. Dette bekrefter han selv i brev til kommunen 20.7.19. Dette er også noe fylkesmannen har bemerket:

«I klagen vises det til at klagers eiendom har vann og kloakk over tomt som er søkt bygd på. Kommunen har vist til at dette er et privatrettslig forhold som må tas opp med tiltakshaver. Fylkesmannen vil bemerke at tiltakshaver i sin kommentar til klagers anførsel av 20.7.2019 sier at kloakken til klager legges om ifølge ny rørleggermelding.»

Tiltakshaver har valgt å ikke flytte ledningen som han, godt dokumentert, flere ganger har formidlet han skal gjøre. Det er i stedet tatt et valg, uten min viten og aksept, om å bygge boligen over mine ledninger. Med et uklart påkoblingspunkt og sprikende forklaringer fra tiltakshaver i ettertid, er det ikke grunnlag for å kunne inngå en avtale. At det i tillegg nå er fylt opp større jordmasser mot vest er også en ulempe for mine nå både overbygde og overfylte ledninger, og bør tale imot at en dispensasjon skal gis.

Jeg ber samtidig kommunen vurdere det at ledningene ikke er lagt om, slik premisset for rammetillatelsen var, er forhold som kommunen bør følge opp i forbindelse med denne prosessen som nå pågår.

Som nabo oppleves byggeprosessen som fragmentert; uten helhet i forhold til hvem som har eller tar ansvar. På samme måte som jeg etter å ha prøvd min rett må forholde meg til rammevedtaket, er det utover enhver tvil at ansvarlig søker og tiltakshaver har et særlig ansvar for å oppfylle de vilkår det opprinnelige vedtaket innebærer. Jeg mener jeg i dette tilsvaret har klart vist at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfelle vil det være klare ulemper som er mer tungtveiende enn søkers behov for å rette opp i en allerede ulovlig utført handling.

Med hilsen

May Elise Tennefoss Sørbø / Gnr. 85 Bnr. 41