

Frå: Larissa Dahl
Send: fredag 27. mai 2022 12:30
Til: Aage Vigleik Nyhammer
Kopi: Vidar Langenes
Emne: SV: Vedr bruksendring Gbnr 137/259 - Definisjon av "privat uteoppholdsareal"

Korrekt, privat uteoppholdsareal skal tilhøre hver av 7 leilighetene, kan bli på altan, eller hage, uteområde. Det må tilhøre konkret leilighet. Felles areal tilhører felles uteoppholdsareal og kan ikke regnes som privat. Det må muligens søkes dispensasjon om dere mangler privat areal per leilighet etter planbestemmelser. Om dere har mer enn nok felles areal og privat kan erstattes med felles areal, kan det brukes som argument i dispensasjonssøknaden. Jeg har begynt på saken, men flere detaljer må avklares.
Mvh Dahl

Frå: Aage Vigleik Nyhammer <aagevn@yahoo.no>
Send: fredag 27. mai 2022 10:33
Til: Larissa Dahl <larissa.dahl@alver.kommune.no>
Kopi: Vidar Langenes <vidar@langenesbygg.no>
Emne: Vedr bruksendring Gbnr 137/259 - Definisjon av "privat uteoppholdsareal"

Hei Larissa,

Jeg prøvde å ringe deg i dag, men må visstnok vente til tirsdag eller torsdag for å snakke med deg.

Jeg har goglet og googlet i flere dager nå for å finne ut betydningen med "privat uteoppholdsareal innanfor delområdet" (ref 3.7.2 Isdalstø reg plan).

Det kan se ut som TEK17 har tatt i bruk begrepet MUA (minimum uteoppholdsareal). Men Alvernesetplanen var ferdig i 2016 før TEK17 trådte i kraft. I Alverneset vises det bare til området "LEIK" innenfor planen. Men dette arealet gjelder også som uteoppholdsareal for beboerne i planen. I reguleringsplanen Alverneset "båndlegges" 600m² av totalt 780m² til boliger innenfor planen:

Områdeleikeplass 250m², 4 x einebustad a 25m², femannsbustad 5 x 50m² = 600m²

De resterende 180 m² er tiltenkt for gbnr 137/259. Krav til 137/259 for leikeplass er 7 x 15m² = 105m² (ref 3.6.3 Isdalstøplanen)

Rest er da 75 m² meter for uteoppholdsareal for gbnr 137/259.

I tillegg har alle leiligheter altaner (ca 6,6 - 12m²). Gjennom vilkårene for å gi meg dispensasjon fra Isdalstøplanen, var at ålmenta fikk fri

passasje over 137/259 til friområde på 1440m². Dette friområdet med badeplass grenser til min eiendom og gir et stort positivt supplement til uteoppholdsareal for hele Isdalstø og tilstøtende områder.

Men definisjonen på "privat uteoppholdsareal" stusser jeg på. Jeg fant flere plasser at det gjelder hage og noen plasser gjelder altaner.

Det er både opparbeidet hage med benker og opparbeidet lekeplass på planområdet "LEIK" i Alvernesetplanen.

Som du forstår er jeg litt usikker på hva som skal med i regnestykket? Eller om det er greit det jeg har skissert her.

Forøvrig er gbnr 137/259 eier av ideell andel 7/17 av "LEIK" (137/28) i Alverneset.

Mvh

Aage Vagleik Nyhammer