

**SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ETABLERING AV ALTANER/BALKONGER PÅ
ISDALSTØBAKKEN 101 (Gbnr 137/259. og 826)**

Jeg viser til avholdt forhåndskonferanse 5.10.2022, sak 22/6705 vedr ønske om etablering av altaner på Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259, og 826).

Dette er en søknad om dispensasjon (ref Pbl §19-1) for endring av løyve i sak 22/2069.

Hva det søkes om (se vedlagte tegninger):

Det søkes dispensasjon for byggegrense mot sjø for altanene 1, 2, og 3 (på gbnr 137/826).

Det søkes dispensasjon etter Pbl §29-4 om etablering av altanene 1, 2, og 3 (på gbnr 137/826) helt inn mot nabogrense til gnr 137 bnr 798 (fritidseiendom) og gnr 137 bnr 799 (allment friområde).

Det søkes dispensasjon etter Pbl §29-4 om etablering av altan 4 (på gbnr 137/826) helt inn mot nabogrense til gnr 137 bnr 800 (5 mannsbolig med parkeringskjeller), og ca 2 meter fra nabogrense mot gnr 137 bnr 476.

Altanene på vedlagt tegninger, er merket med:

altan 1 tilhører leilighet H0102 (forlengelse av eksisterende godkjent altan rundt hushjørnet)

altan 2 tilhører leilighet H0203 (forlengelse av eksisterende godkjent altan rundt hushjørnet)

altan 3 tilhører leilighet H0302

altan 4 tilhører leilighet H0201 (utkraget altan i forlengelse av godkjent "innvendig" altan)

Litt historikk:

Isdalstøbakken 101 ble i 2011 en del av Isdalstø reguleringsplan. Eiendommen ble regulert til BFK (bustad, forretning, kontor). Kjelleretasjen kan ikke benyttes som bolig, og skal benyttes til forretning og/el kontorer. De tre øverste etasjene kan benyttes til leiligheter. Imidlertid ble Isdalstø reguleringsplan så komplisert med svært kostbare rekkefølgekrav at den nærmest er skrinlagt.

I 2016 ble Alverneset reguleringsplan, som grenser helt inn til bygget Isdalstøbakken 101, en realitet. I den planen ble det tatt høyde for at jeg kunne få all infrastruktur fra den planen. Det være, vann, avløp, tilkomst, parkering, uteområde, og lekeareal. Samt at jeg kjøpte arealet BKS2 (gbnr 137/826) regulert som konsentrert småhusutbygging i Alverneset reguleringsplan.

Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259) er et bygg som ble oppført i 1937 og er nylig totalrenovert. Det pågår nå etablering av leiligheter i bygget. Området er nå et urbant strøk i kraftig utvikling og fortetting. Tett inntil eiendommen ligger et offentlig friområde (gbnr 137/799) som også er en svært populær og mye brukt bade og fiskeplass. Det er også vederlagsfritt gitt gangveg over gbnr 137/259 for allmennheten frem til friområdet.

Fordeler med altaner/balkonger:

Uten tvil vil de omsøkte altaner/balkonger føre til en klart større bokvalitet for alle de 4 leilighetene. Det med bakgrunn i at ettermiddagssol for de 3 leilighetene (altan/balkong 1, 2, og 3) mot sørvest samt for leiligheten mot nordvest (altan/balkong 4) der den delen av bygget mistet mye av ettermiddag/kveldssol da 5-mannsboligen (137/800) ble etablert. Ved etablering av en altan/balkong vil beboerne her kunne nyte ettermiddags- og kveldssol.

Leilighetene H0201 (altan/balkong 4) og H0302 (altan/balkong 3) har privat uteoppholdsareal på kaiplan fremfor bygget mot øst. Ved å etablere altan/balkong 3 og 4 vil leilighetene få et privat uteoppholdsareal som er av langt mere privat karakter og av langt høyere kvalitet.

Arealet på kaiplan vil kunne frigjøres til mere publikumsrettede areal. Ved en godkjenning av altaner/balkong ønskes det private uteoppholdsareal for leilighetene H0201 og H0302 å flyttes til altan/balkong.

Brannprosjektering av bygget (sak 22/2069) er foretatt MED altaner 1,2, og 3 slik det søkes om her. Altan 4 var ikke med i brannprosjekteringen, men der er samme boenhet i begge etasjer, slik at brannprosjektering av denne altanen ikke er nødvendig. Tegning fra brannprosjektering er vedlagt.

Estetisk sett vil det klart finere med altaner i den høye gavlveggen. En får brudd i den store flaten. Dessuten blir det enklere å vedlikeholde fasaden, vinduer mm der det kommer altaner. Ytterste hjørnet på altanene som går rundt hushjørnet øst - sør vil bli "avrundet" med 2 x 45gr vinkler (og ikke en 90gr vinkel). Dette gjelder altan 1 og 2. Se vedlagt planskisse.

Ulemper med altaner/balkonger:

Etter dialog og anmodning fra eier av gbnr 137/798 og 799, Reigstad bygg og Eigedom A/S, er der foretatt en takst for en eventuell verdiforringelse av fritidseiendommen gbnr 137/798 ved etablering av altaner på Isdalstøbakken 101. Takst er foretatt av Arne Brandsdal i Lonaleite AS. Han konkluderer med at det er ingen verdiforringelse av gbnr 137/798 ved etablering av altaner. Takst sendes vedlagt. Jeg er åpen for dialog med Reigstad etter sendt søknad for å se om vi kan finne en akseptabel løsning for partene.

Jeg har også vært i dialog med naboer i gbnr 137/800 og invitert til møte og dialog for å se på løsninger. Den ene av naboene vil ikke kommentere planene før etter søknad foreligger. Jeg er åpen for å komme i dialog og finne løsninger om noe er problematisk.

Altanene blir festet til bygget på gbnr 137/259 og bygd ut over areal på gbnr 137/826. Det er i utgangspunktet kun søyler som føres ned til bakken. For altan 4 er søylene ført inn mot vegglivet for å ikke hindre gangveien på plassen.

Oppsummert:

Etter Pbl §19-1 skal det være en klar overvekt for fordeler sett opp mot ulemper for at en dispensasjonssøknad kan godkjennes. Jeg kan ikke se at etablering av altaner forringer på noen måter omkringliggende eiendommer eller miljø. Tvert imot vil etablering av altaner først og fremst klart øke kvaliteten til leilighetene på uteoppholdsarealene for boenhetene. I gavlveggen grenser ca halvparten av altanenes lengde til friområdet som er åpen for alminnelig ferdsel. For altan 4 grenser det mot et felles gangareal som alle beboere i området bruker. Jeg vil også påpeke at gbnr 137/800

har altaner plassert i samme himmelretning - der solen er på ettermiddag/kveld. Jeg kan rett og slett ikke se at etablering av altaner vil skape ulemper for noen.

Primært / subsidiært:

Primært søkes det om at altanene kan bygges slik omsøkt. Jeg har et ønske om å komme til enighet med naboer, så håper det fører frem etter søknad er sendt.

Subsidiært at en noe mindre altan kan bygges evt som balkong uten søyler til bakken. Gjør oppmerksom på at utkragede bygningsdeler (balkong) kan stikke 1 meter ut fra byggelivet uten at det medregnes i BYA og tas heller ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense. Viser her til forklaring TEK17 § 6-3 Avstand.

Isdalstø 15.11.2022



Aage Vagleik Nyhammer
Nyhammer Eiendom