

Alver kommune  
Plan og byggesak

deres ref.:  
22/5386-22/83600

vår ref.:  
Knarvik, Alverporten 19000

dato:  
11.01.2023 Trondheim

## ALVERPORTEN - KLAGE PÅ DELER AV VEDTAK OM RAMMETILLATELSE

Viser til vedtak om dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av forretnings- og boligbygg på vilkår – gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188/187 og 188/283 Gjervik ytre.

Arc Arkitekter uttaler seg til vedtaket på vegne av vår oppdragsgiver Alverporten AS, og vi er i hovedsak fornøyd med den grundige behandlingen og vurderinger gjort i vedtaket.

Følgende deler av vedtaket mener vi imidlertid virker urimelige:

1. Avslag på dispensasjon for utkragede balkonger mot Kvassnesvegen i bygg B1 og B2
2. Vilkår om at bygg C skal trappes ned mot sør.

**På vegne av vår oppdragsgiver påklages ovennevnte deler av vedtaket, med begrunnelse som følger.**

### 1. Utkragede balkonger mot Kvassnesvegen (B1 og B2)

Vi forstår at avslaget er begrunnet med grunnlag i en helhetlig tankegang om utforming av Kvassnesvegen som ei sentrumsgate, men vi kan ikke se at konsekvensene av en slik tankegang er tilstrekkelig vurdert i detalj og nyansering med tanke på konsekvensene for boligkvaliteter dette medfører. Vi finner det derimot ikke grunnlag i planen for at denne delen av Kvassnesvegen, som ligger helt i sentrumsplanens vestre avgrensing, faktisk er del av den sentrale gatestrukturen i områdeplanen slik kommunen vurderer det til i vedtaket. Ved å se til kvalitetsprogrammet for sentrumsplanen står det følgende på s. 62 om forholdet mellom bebyggelsen og Kvassnesvegen:

I forlenging av Bygata, SKV9, kan ein ha private forhagar ut mot gata, eller felles areal/uteservering for serveringsstader etc.

Dette understøttes videre mer konkret i bestemmelse §3.2.6e i planen, der o\_SKV9 ikke er spesifikt nevnt:

- e. Balkongar ut mot o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV17 og E39 er inntrekt i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

Dersom intensjonen hadde vært som kommunen hevder er ikke dette forenelig med private forhager eller fellesareal ut mot gata og o\_SKV9 skulle inngått i bestemmelsen, noe den altså ikke gjør.

I tillegg stilles det krav etter tabell 4 i §3.17 om min. 7m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal pr. boenhet for feltet. For at disse arealene skal holde gode kvaliteter for boligene mot Kvassnesvegen er det viktig at disse får nok sol til tross for at de er nord-nordvestvendt. Ved å krage balkongene delvis ut fra fasaden og delvis inntrukket oppfylles minimumskravet på 7m<sup>2</sup> samtidig som at balkongene får kveldssol på de utkragede delene. Dersom arealkravet skal innfris uten utkragingen, vil dette skape mindre rasjonelle innvendige planløsninger og mer skygge på uteoppholdsareal.

Forholdene er også omtalt i dispensasjonssøknaden og vurdert som en klar fordel ved å gi dispensasjon, men da i forhold til at balkongene krager over formålsgrensen. Forholdet som tas opp i avslaget ble ikke vurdert i den forbindelse, da det heller ikke da ble vurdert til at utkragede balkonger i seg selv er i strid med sentrumsplanen.

Ved nærmere undersøkelse ser vi at balkongene kan trekkes inn 150mm fra omsøkt utforming og fortsatt oppfylle arealkravet på 7m<sup>2</sup>, og vil kunne omtegnes med en slik inntrekning til igangsetting.


Balkong som krysser grensen mot o\_SF5 på vestre side av B1 omfattes ikke av ovennevnte forhold, og vil innrettes etter sentrumsplanen før igangsetting.

## 2. Vilkår om nedtrapping av bygg C mot sør

Vi ser av saksutredningen at kommunen i utgangspunktet er enige med oss om de positive følgene av omfordelingen av volum i feltet, men allikevel så følges det ikke opp i vedtaket der det stilles vilkår om reduksjon av utbyggingsvolum i form av nedtrapping mot sør. Bestemmelse §3.1.4, som det vises til i vedtaket, angir kun byggehøyder mot o\_SKV9 (nord) og o\_SKV10 (sør) der høyde mot o\_SKV8 (øst) ikke er omtalt. Det vil si at det ikke er et uttrykt krav om nedtrapping i bestemmelsene, men en differensiering av byggehøyde mellom nord og sør. I kvalitetsprogrammet er nedtrapping kun trukket frem som et prinsipp for å sikre mest mulig lys og sol i gårdsrommene fra sørvest, noe som helt klart er sikret i det omsøkte tiltaket. Kravet om byggehøyde mot sør etter §3.1.4 ansees dermed som innfridd da omsøkt bygg er trukket i overkant av 4m tilbake fra gesims mot o\_SKV10. Da dette ikke påvirker sol og lysforholdene i gårdsrommet kan vi derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket, og at det kan gis dispensasjon med forutsetning om at fordelene er klart større enn ulempene.

Fordelene er, som kommunen sier seg enige i ellers, at en omfordeling av utbyggingsvolum gir bedre solforhold mot sør og vest, samt viser større hensyn til eksisterende naboer enn om bebyggelsen hadde vært spredd mer utover feltet som tidligere skissert. Men en omfordeling er ingen reell omfordeling med mindre det totale volumet forblir likt før og etter. Dersom en skal stå på at både volumet skal opprettholdes og at bygg C skal ha en nedtrapping, må nødvendigvis det reduserte volumet omfordeles ved økt byggehøyde mot Kvassnesvegen i nord. Noe vi ikke ser som heldig, da høyden mot Kvassnesvegen allerede er presset som følge av tiltaket, og vil kreve ny behandling av søknad om dispensasjon.

For  
Arc Arkitekter AS



Håkon Hasslan Skarshaug  
Arkitekt MNAL

Kopi:  
- Alverporten AS v/Laila Tvedt