



Isdalstø 25.04.2023

Klage på rammeløyve, saksnr: 22/2069 – 23/25442

Sak: Løyve til endring av rammeløyve for oppføring av altanar - gbnr 137/259 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 353/23

Tiltakshavar: Nyhammer Eiendom

Ansvarleg søkjar: Langenes Bygg AS

Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

**Undertegnede klager på at det i denne sak er gjort saksbehandlingsfeil.
Det er og feil i informasjon fra tiltakshaver.**

Min merknad innsendt 18.11.2022 kl 16.07 med referansenummer AR516142511 er ikke hensyntatt. Ber om at sak sendes tilbake for ny saksbehandling.

Her er kopi av merknad som jeg sendte inn 18.11.2022.

Merknad om planlagte altanar på gbnr 137/259

Jeg har innsigelser angående altanar på fasadevegg vest og fasadevegg nord. Fasadevegg mot sør er ok. Denne fasade har en kaifront som bygget støtter seg på. Bygget er nå slik det er i dag og derfor blir det nå ekstra viktig å være svært forsiktig med endringer på et bygg som står i strandkanten. Jeg mener bygget ikke har riktige proporsjoner. Det er for høyt i forhold til lengden og dominerer hele kaifront. Det skulle i større grad hatt noenlunde samme mønehøyde som nabobygget (garveriet). Derfor skal man være svært restriktiv med ytterlige fasadeendringer.

Fasade vest er svært eksponert og ruvende fra sjøen og friluftsområde med badeplass. Fra sjøen og friluftsområde ser man på en fasadevegg som er 3,5 etg høy. Det sørvestre hjørne på grunnmur står helt i sjøkanten og omsøkte altanar blir hengende ut over sjøen. Det blir også estetisk ubalanse med altanar på 3 forskjellige nivåer. Vil og minne om at det er ikke mindre enn 16 vinduer/dører på denne vegg. Det som kan bli bra for fasadevegg, er såkalte franske balkonger med dør. Det vil være med på å myke opp den store flaten.

Viser til Rammeløyve for bruksendring frå fabrikkbygg til 7 bueininger, av 24.06.2022, Referansar: 22/2069, Admistrativt vedtak: Saksnr: 561/22 side 11. Kommentar til merknader: Punkt 4 sitat: **I fasade vest er søkt om dørar for fransk balkong og det strider ikke med planføresegn eller karakteren på bygget.** Hva er status på denne søknad?

Det kan nå se ut for at utbygger med denne nye søknad om dispensasjon av altanar, har gått bort fra løsning med franske balkonger. Utbygger tar og med litt historikk i begrunnelsen, og da kan jeg ta med litt historikk som Alver kommune bør ha i bakhodet. En utbygger lokalt og nasjonalt, mener alltid at de har de beste og estetisk fineste løsningene på det som bygges, noe som ofte ikke er riktig. Det være seg bygging i strandsonen og utenfor strandsonen. Dette er noe som godkjennende myndighet ikke må glemme.

Det er nok av eksempler på meget dårlige og stygge løsninger på tiltak gjort i strandsonen. Vi må alle ha i tankene årsaken til at strandsonen har fått et ekstra vern mot nedbygging og visuell forsøpling. Dette innebærer at tiltak innenfor 100m sonen skal Alver kommune være svært restriktiv med. Det er ikke uten grunn at PBL er svært streng på dette området. Dette er endringer som er irreversible og blir stående for alltid. Derfor må og et føre var prinsipp taes med i dette.

Fasade mot nord er ikke like synlig fra sjøen, men vi som nabo ser rett bort på foreslått altan. Denne blir og hengende ut med lange skråstag som understøtter. Blir for stor og dominerende. Minner meg mest om et tiltak i en bakgård, men som ikke er like synlig for allmenheten. Her kan det og bli bra med franske balkonger med et utstikk på ca 50 cm for å myke opp en stor veggflate.

Fotnote: Viser til søknad om dispensasjon, side 2: Fordeler med altaner/balkonger. Sitat: **Det med bakgrunn i at ettermiddagssol for de 3 leilighetene (altan/balkong 1, 2, og 3) mot sørvest, samt leilighet mot nordvest mistet mye av ettermiddag/kveldsol da 5 mannsboligen gbnr 137/800 ble etablert.** Påstand fra utbygger om bortfall av ettermiddagssol for altan 1, 2, og 3 pga 5 mannsbolig er ikke riktig. På denne tid har ikke nordvegg sol i det hele tatt. Svært begrenset bortfall av sol midtsommer for altan 4.

Sammendrag. Jeg er positiv til franske balkonger på nordveggen og fasade vest, ikke utenpå hengte balkonger på nevnte 2 vegger. Fasade sør er det ok med altaner.

Det er og punkter i tilsendt svar fra Alver kommune angående «Løyve til endring av rammeløyve for oppføring av altanar - gbnr 137/259 Alver» som jeg har kommentarer på. Dette gjelder kommentarer fra tiltakshaver og Alver kommune ved avdeling «Plan og byggesak». Merknader til Alver kommune kommer lenger nede

Kommentar fra meg omhandler det som ikke kan oppfattes på annen måte enn påstander fra tiltakshaver.

Under avsnitt **Fordeler med altaner/balkonger**, side 5, påstår utbygger at det estetisk sett vil bli klart finere med altaner i den høye gavlveggen. En får brudd i den store flaten.

Dette er en påstand som jeg er sterkt uenig i. Det tiltakshaver skriver, bryter med definisjon av estetisk.

Med balkonger vil det bli visuell ubalanse på gavlvegg. Bygget vil virke «sidetungt» mot det sørvestre hjørne. Det vil bli visuelt dominerende ut mot hushjørne, som og blir hengende ut over sjø.

Med franske balkonger vil en få balanse og harmoni på gavlvegg, da det vil bli luft på begge sider av balkong, og fasade blir mer i balanse.

Estetikk er og har historisk sett alltid vært en ganske subjektiv opplevelse av hva som er harmonisk og vakkert. Tar for ordens skyld med definisjon av estetisk som tydeligvis er nødvendig:

Estetisk er det som stemmer med estetikkens regler, som er *harmonisk og vakkert*. Ordet har sin etymologiske opprinnelse i det greske *αἴσθησις* (*aísthēsis*) som betyr sansning. *At noe er estetisk, innebærer at man bruker sansene i vurderingen av det, og at verdier som harmoni, skjønnhet og balanse er med i vurderingene.*

Det er og andre påstander fra utbygger som ikke kan stå uimotsagt.

Skriv fra utbygger av 12.01.2023, signert Åge Vagleik Nyhammer: «Kommentarer og tillegg info vedr søknad om dispensasjon for etablering av altaner/balkonger på Isdalstøbakken 101 (Gbnr 137/259 og 826)».

Viser til punkt om bnr. 826, gangrett.

1. Utbygger påstår at gangrett over hele bnr. 826 er **overflødig** for bnr.800, da det er 2 andre naturlige veier å bruke for å komme til friområdet bnr. 799.

Svar: Vil bare få si at undertegnede bruker denne gangvei en del. Noe mindre om vinteren, men oftere om vår og sommer. Det er ikke utbygger som har definisjonsmakten av hva som er overflødig eller ikke.

2. Sitat: «Det kan nevnes at jeg til nå (utbygger) enda ikke har sett eiere av leiligheter i gbnr 137/800 bruke denne gangretten for å komme til/fra friarealet». Sitat slutt.

Svar. Det kan sikkert være riktig at utbygger ikke har sett noen bruke gangveien. Hvis utbygger hadde vært utenfor huset 24/7 så hadde ikke utbygger skrevet det som er nevnt over.

3. Sitat fra utbygger: «Det er vel heller ikke noe spesielt ønske, behov, eller nødvendig av eiere av gbnr 137/800 å bruke denne gangveien». Sitat slutt.

Svar. Dette er ikke annet enn ønsketenking fra utbygger og et åpenbart ønske, om at alle skal frasi seg en tinglyst servitutt om gangretten på bnr 137/826.

4. Side 15. Sitat fra utbygger: «Reigstad hevder at det er flere naboer som har klaget på søknaden. Så langt vi har mottatt av klager er det kun en nabo som har klaget på utseende til bygget som har stått slik i 85 år». Sitat slutt.

Svar. Undertegnede tar det som en selvfølge at utbygger kjenner byggets historie godt. Slik bygget fremstår i dag, er ikke slik det var for 85 år siden.

Side 15 nederst. Sitat fra utbygger: «Hva angår samtykke til plassering av altan 4 inn i grensen mot gbnr 137/800 bestemmer flertallet i sameiet» sitat slutt.

Svar. Alverneset sameie diskuterer og stemmer kun over saker som gjelder driften av sameie, ingenting annet. Dette som utbygger skriver angående «plassering av altan 4» er direkte feil. Det at utbygger har underskrifter av seksjonseiere på bnr 800 på at det er ok med altaner, har ingen betydning angående altaner eller ikke.

Administrasjonen skal ikke ta hensyn til dette med underskrifter fra naboer i sin vurdering, da det ikke angår saken.

Hvis det skulle være slik som utbygger skriver, så skulle det kommet 1 nabovarsel til Alverneset sameie. Deretter måtte sameie hatt et møte angående altanene og stemt over det, for deretter å levere stemmeresultatet til utbygger.

Det har aldri vært diskutert eller vært til avstemming i Alverneset sameie noe om altaner på brn 259. Dette er heller ikke noe seksjonseiere i sameie skal diskutere for deretter å stemme over. Alle seksjonseiere i sameie har fått nabovarsel, og da kan alle helt fritt gjøre seg opp en selvstendig mening angående altaner, og eventuelt komme med merknad.

Det må være en forutsetning og et minstekrav i saker som angår tiltak i strandsonen at all informasjon og påstand fra utbygger er riktig. Hvis ikke riktig informasjon følger alt av papirer og dokumentasjon, tar dette form av å bli en meningsløs gjettekonkurranse, og da blir seriositeten til utbygger og Alver kommune satt på en alvorlig prøve. Feile avgjørelser kan bli resultatet, og det er ingen tjent med.

Dette er tiltak som ikke bare angår naboer, men i like stor grad brukere av det omkringliggende området på land og brukere av sjøen.

Merknader til Alver kommune:

Altan 4, mot nord.

Denne altan vil komme i nesten samme kotehøyde som vårt soverom med nesten direkte innsyn. Dette er noe som vi ikke vil akseptere.

Med en bredde på 2 m fra fasadeliv vil det ikke være mulig å vedlikeholde altan fra egen grunn. Stiger eller stillas vil da bli stående på bnr 800, noe som ikke er tillatt.

Administrasjonen kan ikke gi tillatelse til at fremtidige eiere i bnr 259 bare kan ta seg til rette og sette opp stillas eller bruke stige inn på annen manns grunn, i denne sak gbnr 137/800. Viser til hva administrasjonen selv har skrevet. Se under.

Vurdering av vedlikehalds moglegheit

Side 19 22/2069 - 35 Administrasjonen kan sjå utfordringa knytte framtidig vedlikehald av 3 altanar mot vest og setter vilkår om å redusere breidde frå 2,0 til 1,0 meter frå fasadelivet. Det gir moglegheit å setje stillaset og vedlikehalde altanar på eigen grunn.

Side 20. Estetikk

Administrasjonen kan ikkje sjå at endringar på bygget er vesentleg og gir dominerande uttrykk frå sjøen. Altanar vert redusert frå 2,0 m til 1,0 m utifrå veglivet og søyler vert fjerna. Saka ble sendt til både Vestland fylkeskommune og Kulturavdelinga i Alver kommune. Mynde har ikkje vurdert fasadeendringar i form av 4 nye altanar som negative, då ingen uttale kom i saka.

Svar. Det Administrasjonen skriver over er faktisk det stikk motsatte av definisjonen på estetisk. Endringen på bygget blir vesentlig og gir et dominerende uttrykk fra sjøen.

Jeg vil invitere dere med på en synfaring fra båt, så kan dere se det fra sjøsiden.

Kanskje vi etter det snakker om samme sak. Bare ta kontakt.

Side 21.

3 av 4 altanar går ikkje utover 1,0 m utifrå veglivet. Administrasjonen har satt vilkår i dispensasjonen slik at altanar gir ikkje ulempa for naboar. Fasadeendringar strider ikkje med heiltaleg fasadeuttrykk eller karakteren på bygget.

Svar. Hvis Administrasjonen på alvor mener at Fasadeendringene ikke strider mot fasadeuttrykk eller karakteren på bygget, da skjønner jeg ingenting og blir faktisk bekymret for vurderingsevnen til Administrasjonen.

Beklager å måtte si det, men dette er skuffende. Med dette vedtak mener Administrasjonen tydeligvis at det er helt ok med en bredde på 2 m på altan 4 med tilhørende ulemper for oss. Kan ikke akseptere dette.

Side22.

«3 altanar i fasade vest er ikkje meir synleg frå sjøen enn andre godkjente altanar i samsvar med reguleringsplanen i fasade sør.»

Svar: Hvis Administrasjonen i fullt alvor mener at fasade vest ikke er mer synlig fra sjøen enn andre godkjente altaner i fasade sør, da snakker vi ikke lenger om samme sak. Det er skuffende at Administrasjonen kan komme med en slik påstand.

Bekrefter bare nødvendigheten av en synfaring.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre tiltak som vil ikkje gi negative verknader for bruk av strandsona av allmenta. Det er vurdert at tiltak vil ha lita grad av **landskapspåverknad**.

Svar. Det er vel akkurat landskapspåvirkning dette tiltaket med altaner i fasade vest vil ha. Bygget blir enda mer massivt og dominerende, og det er vel ikke akkurat det man ønsker i strandsonen, eller!!!!

Kort oppsummert.

Jeg mener at franske balkonger er det som ivaretar vestvegg/gavlvegg på en mest harmonisk og balansert måte.

Er ikke enig i at balkonger er best.

Balkong 4 mot nord må reduseres og annen manns grunn skal respekteres.

Mvh Rolf Dieseth

