

Gudbjørg og Oddvar Clementsen
Lyngmarka 24
5911 Alversund
Gbnr 137/410

Arkoconsult AS
Kopi: Alver kommune

Merknader til nabovarsel fra gnr 137/422 med tilhørende dispensasjonssøknad.

Viser til nabovarsel og tilhørende søknad om dispensasjoner fra gbnr 137/422 fra 08.09.23. Vi kan ikke godta søknaden, og mener den bør underkjennes på bakgrunn av følgende merknader:

Selv om vår eiendom 137/410 i meget stor grad vil bli berørt av de påsøkte tiltakene, er denne ikke nevnt i dispensasjonssøknaden som berørt. Dermed finner vi søknaden meget utilstrekkelig og at den ikke gir et tilstrekkelig godt bilde av situasjonen.

Som nevnt i søknaden kan det bare gis dispensasjon etter Plan – og bygningslovens §19-2 3. ledd

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne»

Konklusjon: De påsøkte tiltakene vil gi oss klart store ulemper.

Parkering for 3 boenheter på eiendommen

Dette er ikke omtalt i søknaden, noe vi mener er et særdeles viktig moment.

Og ifølge kommunedelplan Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019 – 2031, pkt 2.6.5. Parkering, er normen at eneboliger skal ha minst 2 parkeringsplasser per enhet. Tremannsbolig (3 boenheter) skal ha minimum 5 parkeringsplasser a 18 m2 med tilkomst. Dette er ikke oppfylt.

«Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredstillande parkeringsløyising.»

Henviser her til tidligere sak nr. 22/6638 (dokument 23/35825 og 23/43424) i Alver kommune der det har blitt parkert i området slik at beredskapen til eiendommene blir svekket. Det er derfor særdeles viktig at det er tilstrekkelig med parkering ved eiendommene.

137/422 og vår eiendom 137/410 ligger i enden av en kommunal blindvei. Husene ligger tett, og det er trangt. 137/422 sin garasje ligger i grenselinjen mellom eiendommene, denne er dog tidligere godkjent. Det er ikke tilstrekkelig med parkering på eiendom 137/422 slik det er i dag. For å komme til og fra med de bilene som idag parkerer på eiendommen, må de via vår eiendom for å gjøre dette. Det er heller ikke mulig for 137/422 å drive utstrakt byggeaktivitet eller levering uten at det berører vår eiendom eller tilkomst til denne i stor grad. Vi vil ikke være komfortabel med at veien i blir sperret av kjøretøy, da dette vil påføre oss ekstra utrygghet i egen bolig. Vi er et ektepar som nå er i slutten av 70-årene, og har bodd på eiendommen siden 1979. Til tider, og over lengre perioder har det vært utstrakt byggeaktivitet på naboeiendommen, som har gjort at vi har blitt stengt inne.

Konklusjon: Både parkeringssituasjon og tilkomst vil bli sterkt berørt, og er heller ikke søkt om, eller nevnt i søknaden. For oss vil disse forholdene medføre en så stor ulempe at søknaden bør avslås i sin helhet.

Videre er det søkt om dispensasjon for 6 forhold, som vi mener alle bør avslås:

1. Utnyttelsesgrad maksimalt 400 m² jf KDP bestemmelse 3.1.1:

Det blir søkt om dispensasjon for utnyttelsesgraden på eiendommen. Her vil vi påpeke at store deler av eiendommen er så bratt at den ikke kan utnyttes, og at dette ikke burde blitt tatt høyde for i beregningen. Utnyttelsesgraden av eiendommen bør anses som mye høyere enn her skissert. Slik bygget framstår idag (mange av de påsøkte tiltakene er allerede bygget) ligger bygningsmassen helt i grensen mot vår eiendom. Blant annet en stor terrasse som er bygget opp på høye påler i terrenget. Dette har tatt fra oss utsikt mot Hagelsundet som vi tidligere hadde fra vår eiendom.

Det er også interessant at man argumenterer med å få høyere bokvalitet ved at man kan følge solgangen. Ved å gjøre disse tiltakene med en ekstra etasje vil man redusere vår tilgang på det samme, så dermed får vi lavere bokvalitet hvis dette blir utført. Vi henviser igjen til Plan og bygningsloven § 19-2 3. ledd og at vi får en vesentlig ulempe. Det er også henvist til «hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger», og kan ikke se at det noe sted er nevnt at 2. etasje i vår bolig ligger litt under høyden til eksisterende 1. etasje (kjeller) i 137/422. Ved en ekstra etasje, vil denne bygningen ruve 2 etasjer over vårt hus.

Konklusjon: Så stor ulempe at vi ikke godtar dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

2. Takform og vinkel jf. Reguleringsplanen bestemmelse §7

Det er interessant hvordan man beskriver at reguleringsplanen er utdatert, og 50 år gammel. Er ikke dette noe kommunen i tilfellet burde gjøre noe med på generelt grunnlag? Har reguleringsplaner en best før dato? Og så skal det være fritt fram, fordi man mener at man skal følge «moderne byggestil»? Når det gjelder Nedre Mangerbua, som det er referert til, er det en del av byggefeltet som er av nyere dato, og der de fleste husene er bygget med flatt tak, men de ligger i et begrenset og avgrenset område, langt i fra den påsøkte boligen. Boligen som det her er søkt om ligger i en eldre del av boligfeltet, fra slutten av 1970-tallet, der byggestilen, takform og vinkel er ganske ensartet. Alle i umiddelbar nærhet er bygg med saltak. Vi mener det er viktig å beholde denne særegenheten fra denne tidsperioden, hva er ellers meningen med å ha en reguleringsplan? Vi mener det vil være særdeles upassende med et annet type tak midt innimellom husene rundt. Slik huset framstår i dag, avviker det allerede godt i fra husene rundt. Sees best i fra sjøsiden.

Konklusjon: Så stor ulempe at vi ikke godtar dispensasjon fra takform og vinkel.

3. Etasjeantall i reguleringsplan jf § 5.

Vi henviser til det vi har nevnt under punkt 1. I tillegg vil vi presisere at selv om tomten er skrå, og det er høyere terreng bak huset, vil man fra sjøsiden og fra retning fra oss, oppfatte huset som at det står høyt, og man ser alle etasjene. Slik huset er i dag ruver det allerede godt i terrenget, og dette vil forsterkes betraktelig ved en ekstra etasje. Anbefaler å ta en tur ut i båt for å se hvordan det allerede nå ser ut fra denne vinkelen, eller en tur til vår eiendom, Lyngmarka 24. En ekstra etasje vil påvirke vår opplevelse av lys og luft betraktelig. Vår 2. etasje ligger på høyde med 137/422s 1. etasje. Det vil bli enorm forskjell på takhøydene på disse to husene, ettersom to fulle etasjer og tak vil ligge over vårt hus, med minimal avstand mellom husene.

Det er vis til naboeiendom 137/472 som har tre etasjer. Dette er ikke sammenlignbart, da denne ligger mye lavere i terrenget, og ikke ruver på samme måte.

Det er også sagt at det «idag er viktig å bygge i høyden for å få boliger der flere familier kan bo på samme eiendom». Ja, og vi ser at kommunen har tatt høyde for dette der nye boliger blir bygget. Det passer ikke i et allerede etablert boligområde. Som sagt tidligere, så er det heller ikke mulighet til parkering for flere familier på eiendommen.

Konklusjon: Så stor ulempe at vi ikke godtar dispensasjon på antall etasjer.

4. Krav til uteoppholdsareal jf KDP bestemmelse 2.6.4 – krav til 200 m² og 50 m² pr sekundærleilighet.

Her skriver søker det samme som jeg har påpekt tidligere, tomten er svært bratt.

Mesteparten av uteoppholdsarealet er bygget uteareal, fra grense til grense i tomtens bredde, (helt i vår grense, og som en forlengelse av garasjen), og som «heng» over en stor del av den svært bratte tomten. Dette er allerede bygget.

Konklusjon: Så stor ulempe at vi ikke godtar dispensasjon fra uteoppholdsareal.

5. Byggegrense mot kommunal vei vist i reguleringsplankart.

Her vil vi først og fremst presisere unøyaktighet i beskrivelse av tiltaket. Her er det beskrevet som «opp» til veien «Alvermarka». Dette skal være «ned» til veien Alvermarka.

Denne trappen er allerede bygget.

6. Avstand til nabogrense, jf plan -og bygningsloven §29-4

Her reagerer vi på at omsøkt tiltak bare beskrives som nært gbnr 137/404. Hva med avstand til vår eiendom? 137/410. Garasjen som tilhører 137/422 ligger i grensen til vår eiendom (godkjent for mange år siden). Utearealet som også er bygget som terrasse i treverk ligger også i grensen mot vår eiendom. Når det gjelder høyden på huset i forhold til vår enebolig vil den, som sagt tidligere, ruve 2 etasjer over vårt hus og det vil definitivt påvirke vår opplevelse av lys og luft. Vi vil også påstå at brannsikkerheten vil bli påvirket, da vår hoved rømningsvei er mellom husene.

Konklusjon: Så stor ulempe at vi ikke godtar dispensasjon fra avstand fra nabogrense.

Vår konklusjon er at de påsøkte tiltakene vil være til stor ulempe for oss.

Det vil ikke være tilstrekkelig med parkeringsplasser ved boligen.

En ekstra etasje vil påvirke vår tilgang til lys og luft, samt forverre brannsikkerheten.

En ekstra etasje med tilhørende flatt tak vil skille seg for sterkt ut fra omkringliggende bebyggelse, og en uforholdsmessig inngripen.

Det er bygget i hele eiendommens bredde, helt i grensen mot oss.

Reguleringsplanen bør følges.

Vi finner ulempen er klart større enn fordelene. Jf. Pbl § 19-2, andre punktum. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Vi vil også påpeke at mye av tiltakene allerede er bygget, fler enn de vi har notert over, blant annet en vinterhage og et karnapp, og at vi i den forbindelse aldri tidligere, fra nåværende eier, har mottatt nabovarsel annet enn muntlige bemerkninger, og disse alltid har vært bagatellisert i forhold til endelig resultat. Vi har heller ikke vært klar over omfanget før vi i september 2022 sendte vi inn en klage til Alver kommune, fordi det ble satt opp et stillas som var så høyt at vi mistenkte at det skulle bygges på en etasje. Etter klagen var sendt ble stillaset tatt ned. Nå kommer altså et nabovarsel på en ekstra etasje, samt tidligere utført

arbeid. Trappen ned til veien Alvermarka har kommet nå nylig, det virker som det spekuleres i at man bygger, og at det er lettere å få tilgivelse enn tillatelse.

Vi ber også Alver kommune tenke godt igjennom hvis man her gir søker medhold på dispensasjonssøknadene, at man da sier seg enig i at reguleringsplanen er gammel og utdatert. I så tilfellet bør kommunen snarest komme med en ny reguleringsplan, for å ha noe kontroll på utviklingen i området, ellers vil det bli oppfattet som om her er det «fritt fram» til å gjøre som man vil. Vi synes vi allerede ser tendenser til at man i slike søknader henviser til tidligere gitte dispensasjoner, og at dispensasjonene blir mer og mer omfattende.

Vi krever befaring av området med berørte naboer og representanter fra plan og miljø i Alver kommune.

Oddvar Clementsen