

Fra: Sameiet Knarvik Terrasse
Kvassnesvegen 55
5914 Isdalstø

Til: Alver kommune
Plan v/ Arealforvaltning
Postboks 4
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

27. desember 2021

Spørsmål om boligprosjektet Kvassnesbakken - planid 1263201904

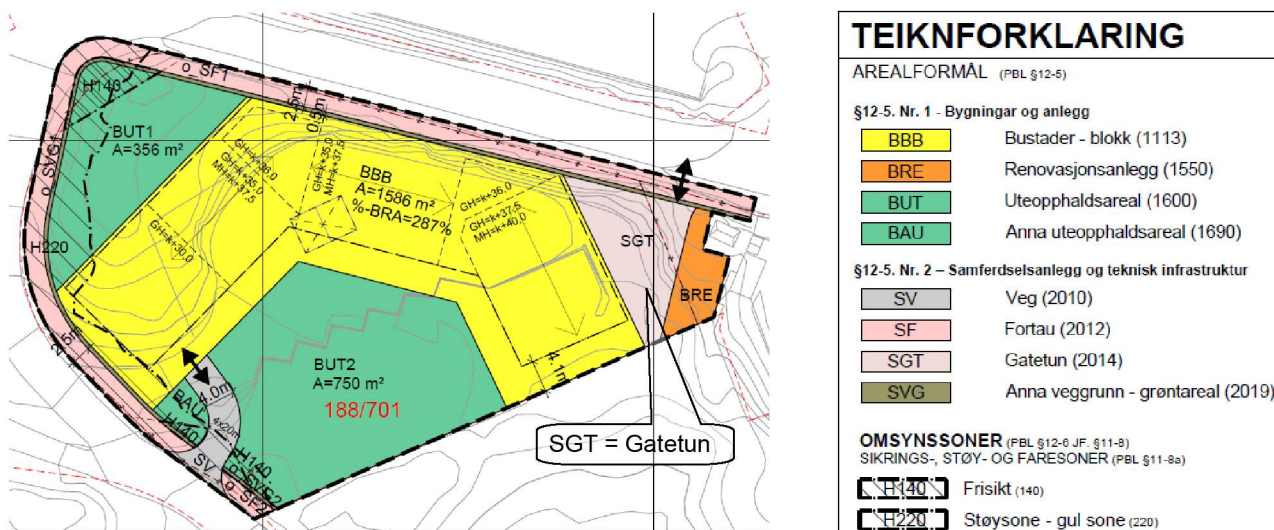
Vi viser til alver.kommune.no/innhold/politikk-og-hoyringar/hoyringar-og-kunngjeringar/detaljreguleringsplan-for-kvassnesbakken-pa-hoyring/ hvor boligprosjektet i Kvassnesbakken i sak 174/21 er lagt ut til offentlig ettersyn med merknadsfrist 14. februar 2022.

Vi har i den forbindelse noen spørsmål som ønskes besvart i løpet av januar, slik at vi kan komme med relevante merknader innen fristen 14. februar utfra en korrekt forståelse av planene.

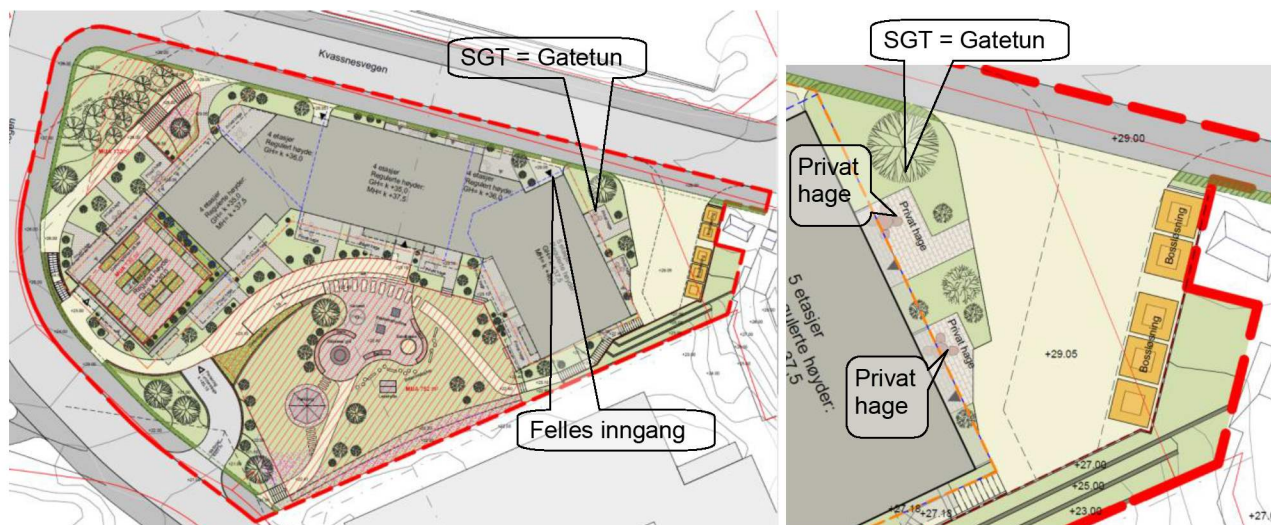
1. I saksforslaget i dokument nr. 24 står det at Utval for areal, plan og miljø den 8. desember 2021 vedtok å legge ut "Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904" til "Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming" med enkelte vilkår om innarbeiding av nye bestemmelser i vedtektene (føresegnene) m.m. "Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming".

Når reguleringsvedtektene er oppdatert til 2. gangs behandling, kan det være behov for ettersyn av de nye formuleringene i reguleringsvedtektene og andre justeringer. Blir det anledning til å komme med merknader også ved 2. gangs behandling? Eller er det offentlige ettersynet etter 1. gangs behandling den siste muligheten til å komme med merknader før detaljreguleringsplanen blir vedtatt?

2. Nedenfor vises utklipp fra detaljreguleringsplanen for gnr. 188 bnr. 701 med siste revisjonsdato 22. november 2021 og saksnummer 20/2403 (dokument nr. 4):



Til sammenligning viser illustrasjonsplanen datert 10. juli 2020 i dokument nr. 5 følgende bruk av gatetun-arealet merket SGT i detaljreguleringsplanen:



I tegnforklaringen i reguleringsplanen står SGT (Gatetun) oppført under henvisning til plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Denne bestemmelsen lyder: "2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder areal for veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur".

Åpenbart er ikke private hager omfattet av gatetun etter § 12-5 nr. 2 og en slik arealbruk er derfor i strid med reguleringsplanen. Er tanken at den 1,5 år gamle illustrasjonsplanen skal oppdateres før 2. gangs behandling slik at den samsvarer med reguleringsplanen ved at de to private hagene fjernes fra illustrasjonsplanen? Det vil bl.a. være en fordel at ambulanser og brannbiler kan gjøre nytte av hele gatetunet i kort avstand fra felles inngang til den høyeste blokken på 5 etasjer.

3. Reguleringsvedtektene (føresegnene) i dokument nr. 6 datert 25. november 2021 inneholder ingenting om gjesteparkering. Men i saksforslaget i dokument nr. 24 står det at "Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal: " det tas inn ... "Føresegn som sikrer at 3 parkeringsplasser blir merka gjesteparkeringar til planområdet". Videre står det: "Det er ikkje stilt krav til gjesteparkering i områdeplanen, men rådmannen set som krav at minimum 2 av parkeringsplassane i detaljplanen skal vera til bruk for gjester forbeholdt Kvasnesbakken, og 1 plass skal vera tilgjengeleg for vedlikeholdspersonell, heimhjelp m.m. for Kvasnesbakken. Dette blir sett som vilkår før 2. gongshandsaming. Vilkår: 2 gjesteplasser, og 1 for vedlikeholdspersonell."

a) Hvorfor er ikke bestemmelsene om gjesteparkering allerede tatt inn i reguleringsplanen slik at kommunen kunne få merknader allerede nå til utformingen av denne vedtektsbestemmelsen?

b) I sitatene ovenfor står det en gang at kravet til gjesteplasser er et minimumskrav, mens de andre gangene er ordet "minimum" utelatt. Er dette et eksakt krav eller et minimumskrav?

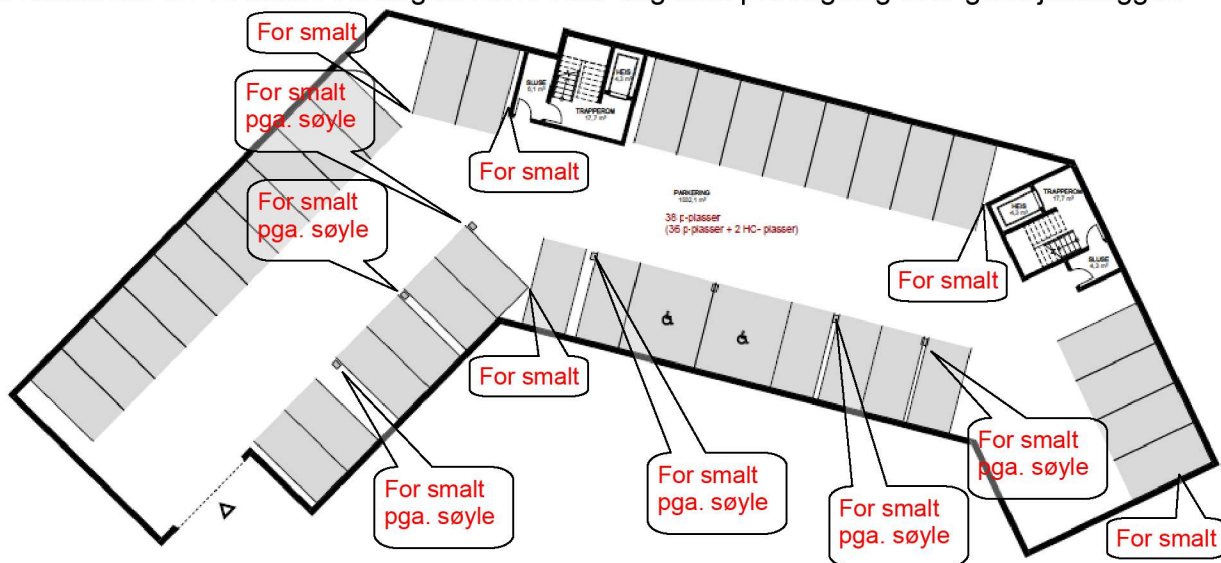
c) Det står at kravet til gjesteplasser gjelder plassene "i detaljplanen". Betyr det at de (minimum) 3 gjesteplassene skal avsettes i garasjelegget til Kvasnesbakken? (Dette antas i spørsmålene nedenfor)

4. Hvordan skal man sikre juridisk at krav om gjesteparkering i reguleringsvedtektene (føresegnene) blir oppfylt etter at bygget er ferdigstilt? Hvis det bygges 38 garasjeplasser, så vil utbygger erfaringsmessig kunne omgå kravet ved å søke om å seksjonere den som en egen garasjeeksjon med 38 eierandeler, dvs. 1 eierandel per garasjeplasse som da kan selges med eksklusiv bruksrett til bestemte leiligheter.

Gjesteplasser i et garasjeanlegg må i seksjoneringstegningene merkes som fellesareal (dvs. ikke seksjonert areal) i garasjeanlegget iht. eierseksjonsloven. Videre må eierandelene til de seksjonerte (private) garasjeplassene med eksklusiv bruksrett gis eierandel $1/(38 - \text{antall gjesteplasser i garasjeanlegget})$. Hvis det eksempelvis avsettes 3 garasjeplasser til gjester, skal eierbrøkene i garasjeeksjonen være $1/(38-3) = 1/35$ og ikke $1/38$, for å være i samsvar med reguleringsvedtektene. Kommer kommunen til å kontrollere dette før utbyggers søknad om seksjonering sendes videre til Kartverket for tinglysing, slik at kommunens krav blir håndhevet?

5. Erfaringsmessig vil antall samtidige gjester for 31 leiligheter tidvis langt overstige 3. Hvor er det meningen at gjestene til Kvassnesbakken skal parkere når de 3 gjesteplassene er opptatt, eller når håndverkere ankommer med biler som er for lange, brede eller høye til å kunne benytte det relativt trange garasjeanlegget?

6. Dokument nr. 16 datert 16. august 2021 viser følgende plantegning over garasjeanlegget:



Ut fra målestokken er alle garasjeplassene (med unntak av de to handicap-plassene) kun 2,5 meter brede. Dette er et minimumsmål som er for trangt for vanlige biler på 2,2 meters bredde, særlig når barn og eldre skal ha plass til å åpne dørene for å komme seg ut og inn av bilen. Alle garasjeplassene er kun 5 meter lange. Dette er et minimumsmål uten margin til å åpne bagasjelokket for vanlige personbiler med 5 meters lengde.

Denne plantegningen er i strid med gjeldende rett (se rødfargede snakkebobler ovenfor), da minimumskravene i høst ble fastlagt i rettspraksis ved dom i Eidsivating lagmannsrett 2. juni 2021 (LE-2020-66633), se eksempelvis finansavisen.no/nyheter/jus/2021/07/24/7709919/lagmannsrettsdom-klargjor-breddekrav-for-parkeringsplasser:

"I overensstemmelse med SINTEF Byggforsks anvisninger konkluderte lagmannsretten med at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller

lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. I visse tilfeller hele 3 meter."

Se også boligstyret.no/hvor-stor-skal-en-biloppstillingsplass-i-et-garasjeanlegg-vaere:

*"Parkeringsplasser og systemparkering med tilkomst og innkjøringsvinkel på 90 grader skal etter Byggforskeriens Planløsningsblad 312.130 punkt 312 oppfylle følgende krav:
«Parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m. [951] angir at plasser med bredde 2,3 m og 2,4 m kan benyttes på visse vilkår. Breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler. Med vegg på den ene siden bør bredden på plassen være 2,8 m og med vegg på begge sider bør bredden på plassen være 3,0 m. Om breddetillegg ved søyler, se pkt. 55.»"*

Det vil også være i utbyggers interesse at det ikke kommer reklamasjonssaker fra boligkjøpere når de oppdager at garasje plassene er for trange og kan kreve erstatning fra utbygger i samsvar med dommen fra lagmannsretten. I tillegg vil ubrukelige garasje plasser bli stående tomme, og vil føre til at beboere og gjestene til Kvassnesbakken må parkere andre steder utenfor garasjeanlegget. Til sammenligning er de fleste garasje plassene i naboblokken fra 2018 2,8 meter brede, noe som passer for de fleste personbiler.

Hvorfor er det ikke i plantegningen over garasjeanlegget satt av 0,3 meter (helst 0,5 meter) ekstra bredde alle steder hvor garasje plassene er plassert inntil vegg, se avmerkinger i plantegningen over?

7. Som kjent er det mye mer lettvent for gjester å benytte overflateparkering enn å benytte et trangt garasjeanlegg som er strengt med en garasjeport. Det vil åpenbart bli for tungvint om gjesten må ringe opp en beboer som deretter må ta turen ned i garasjen for å åpne garasjeporten hver gang det kommer en gjest eller leverandør av tjenester (hjemmehjelp, vaskebyrået som vasker fellesgangene, heiskontrollørene, rørleggere, elektrikere, m.m.)

Hvordan er det tenkt at gjestene inkludert håndverkere skal kunne åpne garasjeporten på en enkel måte for å kunne benytte seg av gjesteplassene? Eksempelvis en porttelefon ved nedkjørselen til garasjeanlegget, hvor gjester kan be en av beboerne om å åpne garasjeporten ved å trykke en knapp på veggen i leiligheten?