

Kjell Kallestad Stople  
Nedre Alver 19  
5911 Alversund

12.05.2022

Arkoconsult AS  
v/Inge Andre Johannessen  
Postboks 103,  
5291 Valestrandsfossen

### **Merknader til Byggeplaner Gnr 137 Bnr 142 – Nedre Alver 29**

Viser til nabovarsel mottatt via Altinn 29/4-2022 og oversender herved merknader til byggeplanene på Gnr 137 Bnr 142 – Nedre Alver 29.

Undertegnede er eier av Gnr 137 Bnr 268 – Nedre Alver 19, beliggende vest for tiltaket, og er således nærmeste nabo til varslede tiltak. Etter en gjennomgang av oversendt nabovarsel, dispensasjonssøknad og tegningsunderlag har jeg følgende merknader til varslet tiltak og byggeplaner:

#### **Tiltakets- og byggets utforming og plassering:**

Tiltaket er avhengig av flere dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, kan «vesentlig tilsidesettes». Videre må fordelene ved dette tiltaket være «klart» større enn ulempene. I tillegg er arealplanene det her søkes om dispensasjon fra av nyere dato. Det legges således til grunn en høy terskel for å få innvilget dispensasjonene.

Vi kan ikke se at det er «klart» større fordeler enn ulemper ved dette tiltaket. Særlig ulempene vil gjennomgå i det følgende.

Det argumenteres i dispensasjonssøknaden med at tiltaket ikke vil stjele verken luft eller lys fra omgivelsene da det er gode arealer rundt byggene. Videre diskuteres det utelukkende konsekvenser for nabobygget på Gnr 137 Bnr 143. Alle øvrige tilstøtende eiendommer er utelatt i tiltakshavers vurderinger lagt til grunn for dispensasjonssøknaden. Det er heller ikke vist noen visualiseringer som tydeliggjør tiltakets påvirkning på og utforming sett i forhold til øvrig bebyggelse.

I dispensasjonssøknaden fremheves at planlagt bygg er trukket frem, vestover, på tomten for å sørge for at nabotomten på Gnr 137 Bnr 143 forblir usjenert.

Dette stemmer overhodet ikke for min eiendom. Det planlegges en 32 meter lang og 3 meter høy betongmur avsluttet på cote 33,1 som er ca 10 meter fra boligen min slik den er plassert i dag. Uteområdet til boligen min er til sammenligning planert ut på cote 21. I tillegg er det planlagt ytterligere avtrapping opp mot selve bygningskroppen som er planlagt etablert på cote 34,6. Inkluderer vi høyden på selve bygget til ca cote 42 utgjør planlagt tiltak en mer enn 25 meter lang og massiv vegg som strekker seg hele 21 høydemeter over boligen min, bare 16 meter fra denne.

Dette i seg selv bryter vesentlig med eksisterende horisontlinje fra min eiendom. Bygget som er planlagt vil også ta bort det meste av morgensol og luft mot øst-sør/øst fra min eiendom. Dette utgjør en vesentlig ulempe.

Utformingen av fasaden på bygget med store glassflater, tett på og like overfor min eiendom, vil medføre vesentlig innsyn både på min eiendom og rett inn min bolig. Det vil ikke være mulig å oppholde seg utendørs på nord-, øst- eller sørsiden av boligen min uten at jeg og min familie er til utstilling for leilighetene i det planlagte bygget.

Vi mener også at det er fullt ut mulig å gjennomføre en utbygging av tomten mer i tråd med eksisterende miljø og tilstøtende eiendommer i området. I områdereguleringsplan for Alverstraumen (PlanID 1263-200902), som direkte grenser til Gnr 137 Bnr 142 er det lagt vekt på at tiltakene skal tilpasses omliggende landskap, terreng og tetthetsstruktur. Det er heller ikke tillatt med høge og skjemmende skjæringer, murer eller skjæringer som dominerer landskapet. Planen fremhever også at ethvert tiltak skal ses i sammenheng og omsyn til den lokale byggeskikken i Alver. Området Nedre Alver er et boligområde preget av spredt eneboligbebyggelse med tradisjonell arkitektur på romslige tomter. I tillegg er området fremhevet som kulturhistorisk viktig som del av helheten rundt Alverstraumen.

Planlagt tiltak vil fremstå som særlig dominerende og sjenerende både for min eiendom og fra Alverstraumen med store dominerende betongmurer og en massiv bygningskropp som bryter med all øvrig byggeskikk og områdebebyggelse i området.

Det vises i dispensasjonssøknaden at planlagt bygg ikke er vesentlig større enn bygget på Gnr 137 Bnr 143. Dette er ikke tilfelle. Planlagt bygg er vesentlig større med en grunnflate på over 400m<sup>2</sup> mot grunnflate på ca 230m<sup>2</sup> på nabobygget, og er dermed ulikt alt annet i området.

Et stort leilighetsbygg med 5 leiligheter som her er planlagt vil sette en uønsket presedens for området og vil også vesentlig forverre områdets karakter. Veien inn fra fylkesvei 565 til Gnr 137 Bnr 142 er i dag en viktig gangvei/skolevei for elevene ved nye Alversund skole. Veien er allerede i dag smal og uoversiktlig. Det er også etablert en egen gangvei fra eiendomsgrensen ved Gnr 137 Bnr 142 opp til nye Alversund skole. En utbygging med 5 nye boenheter vil medføre en vesentlig økning og forverring av trafikksituasjonen på veien. Dette da særlig under oppføring av boenhetene, men også etter at disse er etablerte.

Ulempene knyttet til lys og luft for oss, økt belastning på infrastruktur (vei, vann og avløp), dårlig harmoni mellom tiltaket og området som helhet, og størrelsen på tiltaket i seg selv utgjør klare ulemper for oss som naboer, samt at det utgjør ulemper på et planmessig nivå. Samlet sett er det ikke fordeler ved tiltaket som er «klart» større enn ulempene.

Vi mener også hensynet bak plankravet og grad av utnytting blir «vesentlig» tilsidesatt gjennom å dispensere. Plankravet og grad av utnytting hensyntar viktige infrastrukturforhold, helhetlig planlegging med bla. krav til utforming, lys og luft og tilpasning til naboforhold. Dette er også illustrert gjennom de ulempene vi har vist til over.

Vi kan derfor ikke se at det foreligger rettslig grunnlag for å innvilge søknaden som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

#### **Øvrige forhold tilknyttet Gnr. 137 Bnr. 142:**

Vi kan videre ikke se at tiltaket vil være i samsvar med bestemmelsene i områdeplanen pkt. 3.2.3 som setter forbud mot «høge og skjemmende skjæringer og murar eller fyllingar som dominerer landskapet». Videre i pkt. 6.1.6 skal «terrengmurar... ikkje vere høgare enn 1 meter». Slik vi ser det vil den 32 meter lange og 3 meter høye muren som er kommentert over, i tillegg til den andre illustrerte terrengmuren som er 28 meter lang og 1,5 meter høy, klart være i strid med

bestemmelsene. Det er ikke søkt dispensasjon for disse bestemmelsene, noe vi heller ikke kan se at man bør få innvilget med hensyn til de ulempene vi som naboer vil få.

Den omsøkte eiendommen, Gnr 137 Bnr 142, er sterkt skrånende vestover, ned mot Alverstraumen og min eiendom. Det oppleves allerede i dag, i perioder med mye nedbør og frost, nedfall av stein og jordmasser fra eiendommen. Dette utgjør en vesentlig risiko for personer og eiendeler på min eiendom.

Ethvert tiltak som planlegges eller gjennomføres må ta hensyn til dette og sikre min eiendom mot nedfall/utrasing av stein og andre masser både i anleggsperioden og etter ferdigstilt tiltak. Eventuelle forstøtningsmurer og byggverk må også sikres tilstrekkelig mot utrasing.

Det må også etableres system for overvannshåndtering for å hindre at overvann fra eiendommen forringer min eiendom. I perioder med nedbør oppleves overvann allerede i dag som et problem. Planlagt tiltak vil tilnærmet fjerne alt tilgjengelig fordrøyningsareal på Gnr 137 Bnr 142 og dermed forverre overvannssituasjonen vesentlig. Det er mulig å lede overvann ut i naturlig bekkeløp i den sørlige delen av eiendommen. Denne løsningen bør vektlegges for hele tomtearealet.

#### **Konklusjon:**

Planlagt tiltak vil medføre en vesentlig ulempe for meg og min eiendom. Dispensasjonssøknaden og nabovarselet er mangelfullt og hensyntar ingen andre eiendommer enn Gnr 137 Bnr 143 og tiltakshavers eiendom. Tiltakets utforming og karakteristikk strider også totalt med øvrig byggeskikk og eksisterende miljø i området. Vi mener det ikke foreligger rettslig grunnlag for å innvilge en slik dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Basert på merknadene mine som beskrevet over ber jeg om at Alver kommune avslår dispensasjonssøknaden og krever utarbeidelse av detaljreguleringsplan for eiendommen hvor tilsvarende føringer som i områdereguleringsplan for Alverstraumen (PlanID 1263-200902) legges til grunn før det tillates gjennomføring av tiltak på Gnr 137 Bnr 142. Merknadene mine må også hensyntas i enhver plan for eventuelle tiltak eller gjennomføring av tiltak på eiendommen.

Med vennlig hilsen



Kjell Kallestad Stople

Kopi  
Postmottak Alver kommune