

Alver Kommune
Plan og Bygningsetaten
Postboks 4
5906 Frekhaug

Dato: 10.08.2022

Gnr. 138 Bnr. 21 – Kyrkjevegen 30A, 5911 Alversund – Søknad om tillatelse til tiltak

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket innebærer påbygg i form av vinterhage på eksisterende balkong.

Nabovarsel

Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21 nr 3, varslingen er basert på digital innhenting fra Holteportalen. Det er kommet inn 1 anmerkninger til nabovarselet.

Nabomerknad:

«Det ser ut for meg at taket på tilbygg heller ut mot vei fra felles garasje. Om vinteren med mye snø, vil det bli et problem, da snø fra tilbygget vil falle ned i veien til hinder for andre beboere.

Det har også en annen side ved seg med dette tilbygget. Det er ikke arkitektonisk riktig i henhold til resten av boligmassen. Dette blir ikke pent!! Jeg vil derfor gå imot dette tilbygget»

Tilsvar:

Vinterhagen vil oppføres med snøfangere som sikrer at snøen ikke faller ned i veien. Hva gjelder visuelle kvaliteter har vi en helt annen oppfatning enn merknadsstiller. Vinterhagen er godt tilpasset eksisterende byggverk. At tiltaket har en annen materialbruk enn øvrig bygningsmasse medfører ikke at det ikke er arkitektonisk riktig. Eksisterende fasade vil være synlig gjennom glasset i vinterhagen, selv om dette ikke fremgår av tegningene. Balkongens runde avslutning mot sjøen er også medtatt i vinterhagens utforming.

Det er vanlig at arkitektur er en smakssak, og det bemerkes at ingen andre naboer har kommet med lignende innspill etter nabovarslingen. I tillegg er det søkt om flere endringer på samme bygget som har vært tema i årsmøtet for Alver Brygge Boligsameie. Her ble flere vinterhager og tiltak godkjent av styret, og det vurderes som urimelig om en enkeltstående nabo skal medføre at flertallets oppfatning ikke gjør seg gjeldende. Som nevnt er vår vurdering at vinterhagen har de visuelle kvalitetene som plan- og bygningsloven § 29-2 skal ivareta.

Påbygg vinterhage var godkjent på «årsmøte», datert 01.09.2021. – se vedlegg «Q2_ Protokoll».

Vi mener at naboens merknad er ivaretatt gjennom vårt tilsvar, og ber om at merknaden ikke tas til følge.

Kommuneplanens arealdel / detaljregulering / eldre reguleringsplan

1263-201701 -> Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031

1263-201104 -> Tveiten Garveritomta G.nr. 138 B.nr.21

1263-22112006 -> Tveiten Gnr 138 Bnr 11

Beregning av utnyttelsesgrad

BYA = uendret

BRA = økt med 28,0m² som er ca. 0,63% av utnyttingsgraden

MUA = uendret

Parkering = uendret

Avstandskrav

AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA

Storebotn 57A, 5309 Kleppstø Tlf: +47 40 58 38 38 email: post@advisorwest.no

Web: www.advisorwest.no



Tiltaket omsøkes plassert på eksisterende betong fundament med eksisterende bod under.

Vinterhagen plasseres på eksisterende balkong som er nærmere enn 4 meter til nabogrense. Se vedlagt signert avstandsdokument.

Avstand til vei

Kommunal vei er plassert ca. 11 meter fra boligen i dag, og tiltaket er da i utgangspunktet betinget av dispensasjon fra veglova § 29. Se vedlagt dispensasjonssøknad. – «B1_Søknad om dispensasjon_Byggegrense mot veg (AW P609 V2_2022)». Det bemerkes at det likevel ikke er krevd søknad om dispensasjon i opprinnelig byggesøknad for byggene, og ber om at det denne søknaden kun behandles dersom kommunen finner at den gjør seg gjeldende.

Avstand sjø:

I dag er bygning plassert ca. 2 meter fra sjøen og omsøkt vinterhage ønskes plassert ca. 34 meter fra sjøen. Byggegrense mot sjø fremgår av kommuneplanens arealkart. Bygget i sin helhet er ikke plassert innenfor byggegrense mot sjø og vi vurderer derfor at tiltaket ikke krever dispensasjon fra bestemmelsen.

Reguleringsplan / arealformål - dispensasjon

Omsøkt vinterhage er plassert på en balkong som i reguleringsplanen er regulert til felles gatetun. Det søkes derfor om dispensasjon fra arealformålet, ettersom vinterhagen er ment for privat bruk tilknyttet tilstøtende leilighet og ikke til fellesareal. Se vedlagt dispensasjonssøknad. – «B2_Søknad om dispensasjon_Arealformål f-GT1»

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen
AdvisorWest
Mobil: 40 58 38 38
E-post: post@advisorwest.no