

**KOMMENTARER OG TILLEGGSINFO VEDR
SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ETABLERING AV ALTANER/BALKONGER PÅ
ISDALSTØBAKKEN 101 (Gbnr 137/259 og 826)**

Jeg viser til utsendt nabovarsel vedrørende søknad om etablering av altaner på Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259, og 826), samt til tilsvarende fra Reigstad Bygg og Eigedom AS (heretter kalt Reigstad).

Dessverre har det ikke lyktes i å komme til enighet med Reigstad (gbnr 137/798,799) om en omforent løsning. Jeg har innhentet samtykkeerklæring fra 4 av leilighetene på gbnr 137/800 (se vedlegg 1-4). Søknaden sendes nå videre til Alver kommune for behandling.

1: Kommentarer til skriv fra Reigstad:

Reigstad viser til at altaner på bygget blir dominerende for bebyggelsen i området. Her vil jeg vise til vedlagte bilder (vedlegg 5 og 6), som viser altan ut fra Reigstad sin eiendom gbnr 137/33 (Garveriet - vegg i vegg med mitt bygg), er hele 6 meter ut fra byggelivet og totalt godt og vel 80m2 meter stor. Altaner på gbnr 137/259 vil være 2 m ut fra byggelivet for at underliggende areal / leilighet / kontor ikke skal få større lystap, eller at det blir for dominerende. Det hadde også vært mulighet for å ha ulike dybder på altanene, men for å fremheve det estetiske, er det valgt å holde samme dybde på 2 m.

Reigstad bruker så argumenter som at følelsen for allmenheten får av innsyn fra de 3 altanene i vestveggen vil være "særs stor". Leilighetene har mange vinduer og dører (godkjent fransk altan) i gavlveggen og utsyn derfra vil være det samme som om beboere sitter ute på en altan og nyter ettermiddagssol. At altaner skal medføre en forringelse av friluftsområdet er for undertegnede uforståelig. Jeg må her også vise til at Reigstad har oppført en større terrasse på gbnr 137/798 (for øvrig ikke søkt om) med direkte og mye nærmere innsyn mot friarealet. Se helt til venstre på bildet vedlegg 5 og 6. Se også bilder fra taksten om verdiforringelse i selve søknaden.

Arealet BKS2 - gbnr 137/826:

Videre viser Reigstad til avtale om overdragelsen av BKS2 (gbnr 137/826). Vedlagt er skjøtet for gbnr 137/826 (vedlegg 7) med tinglyst veirett, som viser at eiendommen ble kjøpt for 50.000,-. Dette var bare en liten del av den totale avtalen. Men det viser at overdragelsen ikke var vederlagsfri slik Reigstad hevder.

I samme avtale viser Reigstad til at det er en avtale om at dersom det skal bygges PÅ dette arealet, må der foreligge samtykke fra eiere av gbnr 137/800 og gbnr 137/798. Vedlagt er kopi av forsiden av avtalen Reigstad refererer til (vedlegg 8) der det essensielle i avtalen vedr BKS2 er at de 7 leilighetene i gbnr 137/259 skal ha gangtilkomst rundt bygget og for vedlikehold. Av skjøtet på gbnr 137/826 går det klart frem at det er gangretten som er det vesentlige i avtalen. Her er ingen servitutt om signerte avtaler for å bygge PÅ dette arealet. Jeg har nå søkt om altaner som er fra ca 4 - 10 meter OVER gangarealet. De som er høyere en 5 meter blir heller ikke å inngå i BYA dersom det er utkragede bygningsdel (eks balkong). Gangretten blir på ingen måte berørt. Det sier seg selv at jeg

ikke kan oppføre en bod el.l når andre har en gangrett der. Men dette er altaner høyt over et normalt gangareal. Understøtting av altaner/balkong kan utføres på mange måter. En måte er søyler ned til bakken, noe som kanskje er mest naturlig i dette tilfellet. Søyler kan plasseres slik at gangarealet ikke blir særlig berørt. Eksempelvis ca 1,8-1,9 m ut fra fasaden. Alternativ kan det føres understøtting med skråstag inn mot fasadelivet eller oppheng over altanens plan.

Skjøtet på gbnr 137/826 med påført servitutt for gangretter dekker det som er avtalt. Om det var andre moment som var det viktigste; Hvorfor førte ikke da Reigstad dette inn som en servitutt på arealet før overskjøting? Jeg kan ikke se at dette er noe kommunen skal ta stilling til i saksbehandlingen. Dette er en uoverenstemmelse av privat karakter kommunen ikke skal ta stilling til.

Men en gangrett over hele gbnr 137/826 er egentlig overflødig for gbnr 137/800, da det er 2 andre naturlige veier gå fra gbnr 137/800 til friarealet gbnr 137/799. Det er disse veiene/stiene alle ved gbnr 137/800 bruker i dag. Gangveiene fra gbnr 137/800 er merket 1) og 2) på vedlagt kart (vedlegg 9) hentet fra NHdigi.no. Jeg viser her til vedlegg 9 med påtegnet veier å gå til friarealet på gbnr 137/799. Gangarealet er i dag kun i bruk til/fra gbnr 137/798 på nordsiden av bygget - merket 3) på kartet. Det kan nevnes at jeg til nå enda ikke har sett eiere av leiligheter i gbnr 137/800 bruke denne gangretten for å komme til/fra friarealet. Det er vel heller ikke noe spesielt ønske, behov, eller nødvendig av eiere av gbnr 137/800 å bruke denne gangveien. Terrenget også er til dels kupert og store steiner på vestsiden av bygget og ender opp i sjøen. Ei heller står det noe om formålet med gangveiretten for gbnr 137/800. For gbnr 137/798 har man gangvei til/fra eiendommen over gbnr 137/826 på nordsiden av gbnr 137/259. Men altanene 1-3 i gavlveggen er en helt annen plass enn denne gangvei og hindrer uansett på ingen måte den.

Reigstad skriver at hovedintensjonen med overføringen av BKS2 var at jeg kunne utføre vedlikehold på egen eiendom. Det er helt klart at det IKKE vil være behov for ytterligere bruk av naboeiendom for vedlikehold. Nødvendig vedlikehold (eks maling, skifte av vinder etc) vil nå bli utført fra selve altanene. Den del av veggene der det ikke blir altaner, vil det bli nødvendig å sette opp stillas for vedlikehold på gbnr 137/826. Det vil ikke være nødvendig å bruke gbnr 137/798 og 799 for vedlikehold av gbnr 137/259. Altanene vil bli oppført i glass og syrefast stål som ikke trenger vedlikehold. Evt skifte av glass utføres direkte på selve balkongen det gjelder.

Etter dette kan det ikke legges vekt på at noen få naboer har gangrett over arealet gbnr 137/826 som engang ikke benyttes. En "normal" bedde for gangrett er angitt til 1,2 meter (googlet på nettet). Gangretten blir ikke berørt eller på noen måte forringet når en flytter de 2 søylene slik at de ikke hindrer bruk av gangarealet. Det er korrekt at inntegnede søyler for understøtting er tegnet i gangarealet. De kan en flytte ut mot grenselinjen som foretrukket løsning, evt med skråstag inn mot byggelivet. Søknad blir oppdatert ihht dette. Se Vedlegg 11.

Samtykke for oppføring av altan 4 mot grensen til gbnr 137/800:

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. Riktignok har begge i samme leilighet (Dieseth) kommentert søknaden. De 4 andre eiere av leiligheter i gbnr 137/800 har uttrykt positivitet og ønsker tiltaket velkommen. De har godkjent og signert samtykke (vedlegg 1-4) til hele tiltaket - også til plassering av altan 4 på nordsiden av bygget inn i grensen mot gbnr 137/800. Hva angår samtykke til plassering av altan #4 inn i grensen mot gbnr 137/800 bestemmer flertallet i sameiet. Det gjøres også oppmerksom på at gbnr 137/800 også omfattes av 2

seksjoner i tillegg til de 5 leilighetene. Dette er parkeringsplasser i kjelleren av bygget. Undertegnede eier her 11 av 20 parkeringsplasser i kjeller på gbnr 137/800.

2: Forhold til Reguleringsplaner:

Tre av de omsøkte altaner; altan 1, 2, og 4 ligger delvis i Isdalstø reguleringsplan og delvis i Alverneset reguleringsplan. Se vedlegg til søknaden der reguleringsgrenser er skisset inn på tegning. Nærmere detaljer kan en finne ut fra plankartene til reguleringsplanene.

For Alverneset reguleringsplan, er gbnr 137/826 satt av til BKS2 - konsentrert småhusutbygging (40% BYA). Det er ikke angitt byggegrense for BKS2, men at arealet i seg selv er satt av til småhusutbygging tilsier at det kan bebygges.

Følgende står beskrevet i føresegner for Isdalstø reguleringsplan:

§ 3.2.4

Balkongar kan tillatast ut til 3 meter frå dagens veggiv/føremålsgrenser i ei høgde min. 3m over kainivå.

Dette må skape presedens for hva som er lov å oppføre av altaner på selve bygget som ligger i Isdalstøplanen.

3: Vurdering av brannikkerheten mellom byggene:

Avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd er først og fremst begrunnet ut fra brannsikringsmessige hensyn samt hensynet til naboer, ved at den sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom. Rom, utsikt, og lysforhold vil nevneverdig ikke bli berørt ved etablering av altaner.

I anledning prosjektering av leiligheter på gbnr 137/259 foretok firmaet Firesafe brannprosjektering av bygget/prosjektet - inklusive altaner slik det søkes om nå. Vurdering av brannikkerheten mellom eiendommene gbnr 137/259 (Isdalstøbakken 101) og gbnr 137/798 (Isdalstøbakken 85) var en del av vurderingsgrunnlaget. Vedlagt sendes kopi av den delen av prosjektrapporten fra Firesafe side 26 - 28 hva angår vurdering av brannikkerheten mellom byggene på de 2 nevnte eiendommer (vedlegg 10).

Som konklusjon skriver Firesafe at: **Løsningen vurderes til å tilfredstille TEK**

Etter dette anser jeg at det branntekniske er fullt ut ivaretatt mellom byggene inklusive altaner.

4: Forhold til Plan- og Bygningslov

Pbl § 19-2. *Dispensasjonsvedtaket*

Jeg viser til rundskriv:

Det kongelige kommunal og moderniseringsdepartement:

- Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven §29-4, Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Skrivet er datert 26.06.2015.

Kapittel 6 tar for seg dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 andre ledd.

Det er strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon fra § 29-4 andre ledd. Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det ande vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter. Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.

Pkt 6.3 tar for seg **Relevante momenter ved vurdering av om dispensasjon kan gis**

Som konklusjon her står der:

Ombudsmannen har gitt uttrykk for at utvidelse av uteoppholdsareal kan være et areal- og ressursdisponeringshensyn som skal vektlegges i en dispensasjonsvurdering og som etter forholdene også kan tillegges avgjørende vekt.

Dessverre er det i vårt tilfelle ingen andre alternativer til plassering av det kvalitetsmessige privat uteoppholdsareal mot vest i direkte tilknytning til leilighetene.

Gjør oppmerksom på at utkragede bygningsdeler (balkong) kan stikke 1 meter ut fra byggelivet uten at det medregnes i BYA og tas heller ikke med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense.

Utkragede bygningsdeler høyere en 5 meter over bakken medtas ikke i BYA. Viser her til forklaring TEK17 § 6-3 Avstand.

5: Det estetiske

Ved etablering av utkragede altaner vil eksisterende godkjente altandører bli benyttet. De godkjente franske balkonger vil ikke bli etablert. For altanene 1 og 2 vil en ikke da ha 2 store "hull" i veggflaten når de franske balkongene åpnes. Dette vil etter min mening være langt mere skjjemmende, en at dagens fasade i vegglivet blir beholdt (se bilder - vedlegg 5 og 6) og oppført utkragede altaner i glass.

6: Konklusjon

Jeg kan ikke se at Reigstad har et eneste argument som tilsier at dette er en vesentlig ulempe for dem. Viser her også til fremlagt takst for null i verditap for eiendommen gbnr 137/798. Det er et urbant område i sterk utvikling/ending. Det branntekniske er fullt ut ivaretatt mellom byggene, og det blir ikke lystap for noen. Ei heller endret innsyn/utsyn i forhold til godkjent fasade.

Men løsningen om privat uteoppholdsareal mot vest i direkte tilknytning til leilighetene vil være av svært stor betydning, spesielt med tanke på lysforhold og å kunne bevege seg- og sitte ute i sol og frisk luft for alle beboere i de 4 leilighetene.

Altanene 1 og 2 vil bli tilleggsareal mot vest for allerede godkjente mindre utkragede altaner mot sør (litt sør-øst). For altanene 3 og 4 som der leilighetene i dag ikke har utkragede altaner, vil denne løsningen bli et svært stort pluss ved at en får direkte tilgang til uteoppholdsareal.

Med bakgrunn i at det branntekniske, lysforhold, og det estetiske for området blir fordelene for utbygger langt større enn ulempene for nabo.

Med bakgrunn i dette kan søknaden godkjennes

Søknad/vedtak:

1. Primært ønskes løsningen med altaner slik omsøkt. (
2. Subsidiært med at altan 1 og 2 gjøres mindre i lengden slik at de to altanene blir bare ca 3 meter fra fasadelivet i sørveggen innover vestveggen på gbnr 137/259. Altanene 3 og 4 som omsøkt.

Isdalstø 12.1.2023



Aage Vigleik Nyhammer
Nyhammer Eiendom

Vedlegg 1 - 4. Samtykkeerklæring fra 4 naboer i gbnr 137/800

Vedlegg 5: Bilde av området slik det er i dag. Altan ved Garveriet gbnr 137/33 - Primær søknad.

Vedlegg 6: Bilde av området slik det er i dag - subsidiær søknad.

Vedlegg 7: Skjøte gbnr 137/826 med kart over tinglyst gangrett

Vedlegg 8: Forside av avtale med Reigstad bygg og eigedom AS for bla kjøp av BKS2 (137/826)

Vedlegg 9: Kart fra NHdigi.no - inntegnet gangveier 1), 2) , og 3)

Vedlegg 10: Utdrag av brannprosjekteringsrapport fra Firesafe hva angår brannsikkerhet mellom byggene gbnr 137/259 (Isdalstøbakken 101) og gbnr 137/798 (Isdalstøbakken 85)

Vedlegg 11: Oppdatert tegning med søyler under altaner lenger ut fra vegglivet. Alternativt Skråstøtte mot vegglivet.