



Langenes Bygg AS  
Kvassnesvegen 19  
5914 ISDALSTØ

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/2069 - 23/25442

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
11.04.2023

## Løyve til endring av rammeløyve for oppføring av altanar - gbnr 137/259 Alver

**Administrativt vedtak:**        **Saknr: 353/23**  
**Tiltakshavar:**                Nyhammer Eiendom  
**Ansvarleg søkjar:**            Langenes Bygg AS  
**Søknadstype:**                Søknad om endring av tiltak

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå §1-8 byggjegrænse mot sjøen i kommunedelplan for Knarvik- Alversund – Alverstraumen og dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav for oppføring av fasadeendring i form av 4 nye altanar på gbnr 137/259 Alver.

Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår:

1. 3 altanar mot vest skal ha breidde på 1 meter frå fasadelivet og skal oppførast utan søyler.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av rammeløyve, datert 24.06.22, vert godkjent på vilkår ovanfor. Nye teikningar med situasjonskart skal sendast inn. Endring inneheld fasadeendring i form av 4 nye altanar.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 c) , jf. § 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt rammeløyve til bruksendring av fabrikkbygget til bustad med 7 bueiningar med fasadeendringar, jf. vedtak datert 24.06.22. Endringa gjeld fasadeendring i form av 4 nye altanar: 3 altanar i fasade vest og 1 i fasade nord.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.01.23.

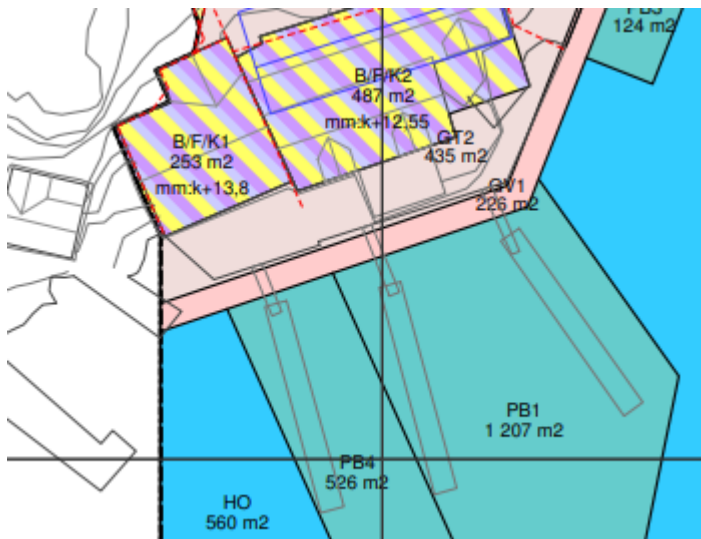
### Sakshandsamingsfrist

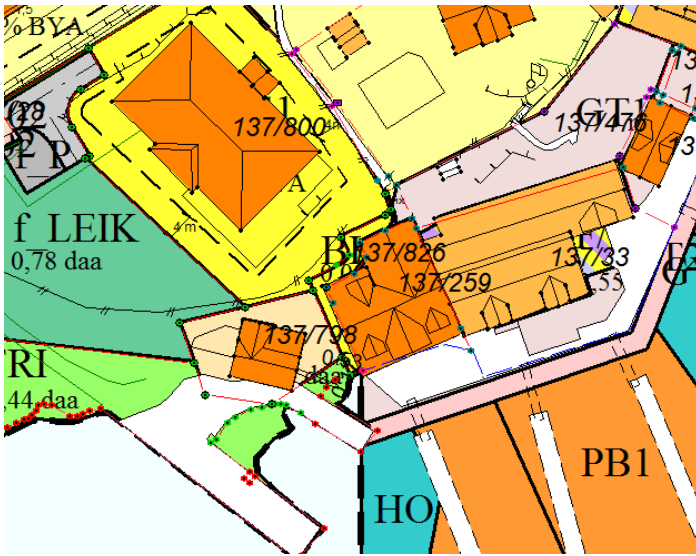
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.01.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato pluss 4 veker for høyring. Fristen er 11.05.23.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdalstø kai er definert som B/F/K1-føremål (bustad, forretning, kontor). Kommunedelplan for Knarvik- Alversund- Alverstraumen skal supplere reguleringsplanen for manglande punkta i reguleringsplanen. Altanar i fasade vest kjem i konflikt med avsatt byggjegrænse i KDP Knarvik – Alversund - Alverstraumen og krev dispensasjon. Altanar ligg i område regulert for konsentrert småhusbygging BKS2 i reguleringsplanen for Alvarneset 1263-201402.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan for isdalstø kai er 253 m2 BYA.





### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå både §1-8 byggjegrænse mot sjøen i kommunedelplan for Knarvik - Alversund – Alverstraumen og dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav for oppføring av fasadeending i form av 4 nye altanar. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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

Jeg viser til avholdt forhåndskonferanse 5.10.2022, sak 22/6705 vedr ønske om etablering av altaner på Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259, og 826).

Dette er en søknad om dispensasjon (ref Pbl §19-1) for endring av løyve i sak 22/2069.

**Hva det søkes om** (se vedlagte tegninger):

Det søkes dispensasjon for byggegrense mot sjø for altanene 1, 2, og 3 (på gbnr 137/826).

Det søkes dispensasjon etter Pbl §29-4 om etablering av altanene 1, 2, og 3 (på gbnr 137/826) helt inn mot nabogrense til gnr 137 bnr 798 (fritidseiendom) og gnr 137 bnr 799 (allment friområde).

Det søkes dispensasjon etter Pbl §29-4 om etablering av altan 4 (på gbnr 137/826) helt inn mot nabogrense til gnr 137 bnr 800 (5 mannsbolig med parkeringskjeller), og ca 2 meter fra nabogrense mot gnr 137 bnr 476.

Altanene på vedlagt tegninger, er merket med:

altan 1 tilhører leilighet H0102 (forlengelse av eksisterende godkjent altan rundt hushjørnet)

altan 2 tilhører leilighet H0203 (forlengelse av eksisterende godkjent altan rundt hushjørnet)

altan 3 tilhører leilighet H0302

altan 4 tilhører leilighet H0201 (utkraget altan i forlengelse av godkjent "innvendig" altan)

**Litt historikk:**

Isdalstøbakken 101 ble i 2011 en del av Isdalstø reguleringsplan. Eiendommen ble regulert til BFK (bustad, foretning, kontor). Kjelleretasjen kan ikke benyttes som bolig, og skal benyttes til forretning og/el kontorer. De tre øverste etasjene kan benyttes til leiligheter. Imidlertid ble Isdalstø reguleringsplan så komplisert med svært kostbare rekkefølgekrav at den nærmest er skrinlagt.

I 2016 ble Alverneset reguleringsplan, som grenser helt inn til bygget Isdalstøbakken 101, en realitet. I den planen ble det tatt høyde for at jeg kunne få all infrastruktur fra den planen. Det være, vann, avløp, tilkomst, parkering, uteområde, og lekeareal. Samt at jeg kjøpte arealet BKS2 (gbnr 137/826) regulert som konsentrert småhusutbygging i Alverneset reguleringsplan.

Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259) er et bygg som ble oppført i 1937 og er nylig totalrenovert. Det pågår nå etablering av leiligheter i bygget. Området er nå et urbant strøk i kraftig utvikling og fortetting. Tett inntil eiendommen ligger et offentlig friområde (gbnr 137/799) som også er en svært populær og mye brukt bade og fiskeplass. Det er også vederlagsfritt gitt gangveg over gbnr 137/259 for allmennheten frem til friområdet.

### **Fordeler med altaner/balkonger:**

Uten tvil vil de omsøkte altaner/balkonger føre til en klart større bokvalitet for alle de 4 leilighetene. Det med bakgrunn i at ettermiddagssol for de 3 leilighetene (altan/balkong 1, 2, og 3) mot sørvest samt for leiligheten mot nordvest (altan/balkong 4) der den delen av bygget mistet mye av ettermiddag/kveldssol da 5-mannsboligen (137/800) ble etablert. Ved etablering av en altan/balkong vil beboerne her kunne nyte ettermiddags- og kveldssol.

Leilighetene H0201 (altan/balkong 4) og H0302 (altan/balkong 3) har privat uteoppholdsareal på kaiplan fremfor bygget mot øst. Ved å etablere altan/balkong 3 og 4 vil leilighetene få et privat uteoppholdsareal som er av langt mere privat karakter og av langt høyere kvalitet.

Arealet på kaiplan vil kunne frigjøres til mere publikumsrettede areal. Ved en godkjenning av altaner/balkong ønskes det private uteoppholdsareal for leilighetene H0201 og H0302 å flyttes til altan/balkong.

Brannprosjektering av bygget (sak 22/2069) er foretatt MED altaner 1,2, og 3 slik det søkes om her. Altan 4 var ikke med i brannprosjekteringen, men der er samme boenhet i begge etasjer, slik at brannprosjektering av denne altanen ikke er nødvendig. Tegning fra brannprosjektering er vedlagt.

Estetisk sett vil det klart finere med altaner i den høye gavlveggen. En får brudd i den store flaten. Dessuten blir det enklere å vedlikeholde fasaden, vinduer mm der det kommer altaner. Ytterste hjørnet på altanene som går rundt hushjørnet øst - sør vil bli "avrundet" med 2 x 45gr vinkler (og ikke en 90gr vinkel). Dette gjelder altan 1 og 2. Se vedlagt planskisse.

### **Ulemper med altaner/balkonger:**

Etter dialog og anmodning fra eier av gbnr 137/798 og 799, Reigstad bygg og Eigedom A/S, er der foretatt en takst for en eventuell verdiforringelse av fritidseiendommen gbnr 137/798 ved etablering av altaner på Isdalstøbakken 101. Takst er foretatt av Arne Brandsdal i Lonaleite AS. Han konkluderer med at det er ingen verdiforringelse av gbnr 137/798 ved etablering av altaner. Takst sendes vedlagt. Jeg er åpen for dialog med Reigstad etter sendt søknad for å se om vi kan finne en akseptabel løsning for partene.

Jeg har også vært i dialog med naboer i gbnr 137/800 og invitert til møte og dialog for å se på løsninger. Den ene av naboene vil ikke kommentere planene før etter søknad foreligger. Jeg er åpen for å komme i dialog og finne løsninger om noe er problematisk.

Altanene blir festet til bygget på gbnr 137/259 og bygd ut over areal på gbnr 137/826. Det er i utgangspunktet kun søyler som føres ned til bakken. For altan 4 er søylene ført inn mot vegglivet for å ikke hindre gangveien på plassen.

#### **Oppsummert:**

Etter Pbl §19-1 skal det være en klar overvekt for fordeler sett opp mot ulemper for at en dispensasjonssøknad kan godkjennes. Jeg kan ikke se at etablering av altaner forringer på noen måter omkringliggende eiendommer eller miljø. Tvert imot vil etablering av altaner først og fremst klart øke kvaliteten til leilighetene på uteoppholdsarealene for boenhetene. I gavlveggen grenser ca halvparten av altanenes lengde til friområdet som er åpen for alminnelig ferdsel. For altan 4 grenser det mot et felles gangareal som alle beboere i området bruker. Jeg vil også påpeke at gbnr 137/800

har altaner plassert i samme himmelretning - der solen er på ettermiddag/kveld. Jeg kan rett og slett ikke se at etablering av altaner vil skape ulemper for noen.

#### **Primært / subsidiært:**

Primært søkes det om at altanene kan bygges slik omsøkt. Jeg har et ønske om å komme til enighet med naboer, så håper det fører frem etter søknad er sendt.

Subsidiært at en noe mindre altan kan bygges evt som balkong uten søyler til bakken. 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. Viser her til forklaring TEK17 § 6-3 Avstand.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Saka ble sendt til uttale til anna styresmakt. Saka om fasadeendringar måtte sendast på høyring til Vestland kulturmynde og Kulturavdelinga i Alver kommune i tråd med §2.1 reguleringsplanen. Det kjem ingen uttale i saka innafor høyringsfristen. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

#### **Nabomerknad**

Det ligg føre 1 merknad frå nabo. Eigar av gbnr. 137/800 s.7, 137/798, 137/33, 137/476 ved brev av 02.12.22 har kommentert følgjande:

## A.

### **Lett historikk og forhold til reguleringsplanen for Alverneset**

Arealet som det søkaste byggast balkongar på er del av Alverneset reguleringsplan og har gbnr 137/826. Innan planen har området beteingning BKS2. Det er vi som har regulert Planen. Planen var endeleg godkjent i 2015.

Arealet BKS2 var tiltenkt som tilleggsareal til gbnr 137/259, fordi partane ønskte det, slik at gbnr 137/259 kunne gå rundt sitt bygg og drive vedlikehald frå eigen grunn. (Det var ikkje krav frå kommunen). Området BKS2 har difor ingen utnyttingsgrad, byggegrense eller er nemnd spesifikt i planen eller føresegna. Eigar av gbnr 137/259 kom med merknad til planen under utarbeidinga, men dette omfatta ikkje område BKS2.

### **Omsøkte tiltak vil etter vårt syn i utgangspunktet vere strid med intensjonen i planen for Alverneset.**

Etter reguleringa vart det utarbeidd ein større avtale mellom oss og eigar av gbnr 137/259. Denne omhandlar mellom anna overdraging av BKS2 til eigar av gbnr 137/259. Overdraginga skjer i avtalen vederlagsfritt men med ei motyting der ålmenta får gangrett over gbnr 137/259 til friområdet på gbnr 137/799. Det er difor ikkje korrekt at eigar av gbnr 137/259 har gjeve denne retten vederlagsfritt.

### **Vilkår i avtale for bruk av omsøkte areal til balkong er ikkje oppfylt**

Arealet gbnr 137/826 er frådelt 137/28 og er ledd i ein større avtale mellom oss og eigar av gbnr 137/259. Avtalen regulerer framtidig bruk av arealet:

Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF).

Vi kan ikkje sjå at vilkåret i avtalen er oppfylt, då det ikkje ligg føre slike samtykker. Vidare at det ligg føre merknader/protester til tiltaket frå naboar

Vi viser elles til tekst i avtalen, der vår intensjon om å avstå gbnr 137/826, har utgangspunkt i at vi ønskjer å sikre eigar(ar) gangrett rundt bygget på gbnr 137/259, til mellom anna vedlikehald av bygg.

**Dersom de likevel vel å sende inn byggesøknad/dispensasjon har vi følgende merknad:**

#### **B. Privatrettslege forhold**

Eigarane og brukarane, samt besøkande til gbnr 137/800 og 137/798 har tinglyst gangrett over gbnr 137/826, fram til fritidsbustad på gbnr 137/798 og elles heilt til sjø og vidare til friluftsområdet på gbnr 137/799. Eigarar og brukarar av 137/800 har ikkje formell gangrett over gbnr 137/798 og lyt nytte gbnr 137/826 for å kome til friluftsområdet (gbnr 137/799)

Ved etablering av balkongar over desse areala vil dette i vesentleg grad privatisere arealet ved at ein lyt gå under andre sine balkongar, vidare at det sitt t.d personar ute på balkong og ser på deg direkte med kort avstand. Det er vist søyler for balkongane med plassering midt i gangarealet mot sjø. Gangretten vert klart forringa og løysinga kan ikkje akseptrast.

Det lyt difor jf gangrett. og punkt over (vilkår i avtale) stillast berettiga tvil til om eigar av gbnr 137/826 har rett til bygge noko på areal som har slikt hefte jf. Pbl § .§21-6.

**Vi ber difor kommunen om å avvise søknaden jf. pbl §21-6**

#### **§ 21-6.Privatrettslige forhold**

*Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.*

Vidare synast det klart at eigar/søkjar ved både førehandskonferanse og no i dispensasjonsøknaden underkommuniserer at det finnast hefte på omsøkte areal i form av avtale og tinglyst gangrett over desse areala.

#### **A. Forholdet til pbl §29-4. Avstand til nabogrense.**

Det er ikkje sendt med kart i målestokk som viser avstand til nabogrense eller nabobygg. Det framstår likevel som at tiltaket vil vere oppført nær eller i grense mot gbnr 137/798 og 799, samt også 800.

Vi viser til pbl §29-4, som seier at om ikkje regulerings eller kommuneplan seier noko anna skal minste avstand til nabogrense vere 4m. Reguleringsplan for Alverneset, viser ikkje byggegrense for gbnr 137/826 (BKS2), slik at hovudregelen om 4m gjeld for dette arealet.

Formålet med regelen om 4m avstand, er i første omgang å ivareta branntyggleik mellom byggverk, vidare også å sikre lys og utsyn.

Vi viser vidare til rundskriv H8/15 frå Regjeringa:

3.2.2 Begrensninger i utbyggingsretten

I plan- og bygningsloven § 29-4 første og andre ledd har lovgiver angitt noen konkrete begrensninger i utbyggingsretten. Det er angitt en minimumsavstand fra byggverket til



nabogrensen og hvilken høyde som kan aksepteres uten krav om nærmere avklaring gjennom plan. Ved å angi disse ytre rammene har lovgiver ønsket å ivareta både offentlige og private interesser. Dersom det omsøkte byggverket er i strid med disse ytre rammene, har tiltakshaver ikke lenger noe rettskrav på å få bygge.

#### **Brannsmitte, luft og utsyn.**

Vidare vil tiltaket ha ein minsteavstand til fritidsbustaden på gbnr 137/798 på ca 4,2m. Balkongane skal byggast i 3 etasjer. Dette vil i vesentleg grad avgrense luft og utsyn mellom dei repektive bygningane, der det er trangt nok slik det er i dag.

Vi ønskjer ikkje at det vert bygd balkonger mot gbnr 137/799, eller gbnr 137/798 nærare grensa enn 4m.

#### **I rundskriv H8\_15 seier dei om dispensasjon frå avstandskravet slik det er søkt om:**

##### *6. DISPENSASJON FRA AVSTANDSKRAVET I § 29-4 ANDRE LEDD*

*For å kunne fravike kravet om minsteavstand til nabogrense, maksimumshøyde og/eller eventuelle plankrav, vil det være nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, dersom tiltaket ikke kan godkjennes etter § 29-4 tredje ledd. Side 15*

##### *6.1 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 andre 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 (23), og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.*

*Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet 24.*

*Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.*

#### **B. Estetikk pbl §29-2.**

Bygget er pr. i dag av dei største i Isdalstø. Nå det vert påmontert balkongar i front slik det er søkt om tidlegare vil bygget «ta» enda meir plass i bygningsmiljøet. Dette er det gjeve aksept for, og det er dette alle partar, naboar og kommune har forhalde oss til fram til no.

Med etablering av nye balkongar også på vestsida, og samanhengande rundt hjørnet vil dette auke massen enda ein gang. Dette vil fortrenge lys og openheita mellom dei bygga som er der i dag, samt gje bygget eit enda meir dominerande utsjånad.

Kommunen og andre instansar har vurdert fasadene som estetisk tilfredsstillande slik det er søkt om tidlegare, då med franske balkongar med dør. Vi er samd i den vurderinga.

Å montere nye balkongar på vestfasaden vil bygningens opphavelige karakter som forsvinne, og vil forringe det eksisterande bygningsmiljøet. Vi vil tru Kulturminnemyndene som skal uttale seg jf. føresegnene til Isdalstøplanen pkt.2.1 heller ikkje vil like dette.

Nye dominerande balkongar vil forringe det estetiske inntrykket av bygget. Vi viser elles til den estetiske vurdering av takstmannen i punkt under.

#### **Bukvalitet for framtidige kjøparar**

Jf. det byggeløyve som er gjeve har både tiltakshavar/søkjjar og kommunen vurdert at uteopphaldsareala inkludert balkongar/franske balkongar, opphald på kaiområde som tilfredsstillande jf. reguleringsplan og krav i plan og bygningslova. Det er dette som er den opphavelige løysinga som alle har forhalde seg til fram til no.

Vi kan vere samd i at bukvalitet for dei berørte bustader vil kunne opplevast som noko betre med store balkongar også på denne sida av bygget (lengre kveldssol).

Men «kostnaden» i høve forringing av buområde for alle andre, meirprivatisering av friluftsområde, estetikk, branntryggleik, luft og utsyn står ikkje i forhold til dette.

I urbane strøk er det ikkje uvanleg at enkelte leilegheiter ikkje har optimale solforhold.

#### **E. Forringing for friluftsområdet.**

Med etablering av balkongar i 3 høgder mot friluftsområdet vil dette forringe dette friluftsområdet. I arealet inngår den mest brukte badeplassen i Knarvik/Isdal/Alver.

Dei balkongane som det er gjeve løyve til i dag (front) vil ha ein fasade på ca 2m vendt mot badeplassen. Dei «nye» balkongane (vest) vil gje ein fasade med 8m (etasje 1+2) samt 6,5 m i 3 etasje. Teikning fasade vest viser den auka belastninga særst godt.

Med å auke balkongfasaden som er vendt mot badeplassen vil løysinga kunne medføre vesentleg auka bruk og personbelastning på balkongane. Endringa i høve følelsen av innsyn frå 3 høgare etasjar, og nærheit mot badeplassen vil vere særstør.

Vil meiner dette vil medføre at badeplassen og friluftsområdet vil verte vesentleg forringa og mindre attraktiv for ein del brukarar. Det er uheldig i høve dette unike området som gjev ålmenta universell tilgang til sjøområde, ei fin badevik for dei minste og badeplass for dei større. Området er også unikt fordi det ligg i gangavstand for så mange.

#### **F. Dispensasjon frå §1-8 byggegrense mot sjø.**

Byggegrense mot sjø har som hovudføre mål å sikre ålmenta tilgang til sjø, hindre privatisering, samt ta i vare det visuelle forholdet mellom sjø og landside. Med etablering av nye balkongar innanfor byggegrensa mot sjø, vil ein belaste området med alle desse negative elementa, slik vi har peika på i alle punkta over.

Byggegrensa i Isdal er ikkje ei generell 100 m grense, men har vorte til gjennom ei fagleg bevisst og konkret vurdering av området.

Andre forhold.

#### **Protest frå gbnr 137/798.**

Vi lyt og ta ein vurdering av bukvalitet for den eksisterande fritidseigedomen på gbnr 137/798 som vi eig. Brukskvaliteten for denne eigedomen vil verte vesentleg forringa. Vi snakkar etablering av nye uteoppholdsareal på balkonger, i 3 etasjar, heilt i nabogrensa. Ingen vil kunne akseptere ei slik løysing 4-5m frå stoveglaset.

#### **Tilhøvet frå gbnr 137/800**

Vi har utforma og sett opp bygget på gbnr 137/800. Ein dominerade balkong mot vest/nord mot gbnr 137/800, samt også dei mot vest vil vere til stor sjenanse for leileghetene som vender mot gbnr 137/259.

#### **Takst.**

Takstmann meiner det ikkje ligg føre verdiforringelse for dei nærliggande eigedomane ved etablering av balkongane. Vi er ikkje samd i dette.

#### Men det viktigaste takstmannen seier er:

*Etter vårt syn vil franske balkonger være å foretrekke. Bygningen får ryddig og god estetikk, Leilighetene får bedre lysforhold og utsyn. Utstikkende balkonger gjør fasaden mer dominerende og tar dagslys for underliggende leiligheter og terreng. Det vil også være betydelig risiko om kostnader ved å etablere utstikkende balkonger kan dekkes inn i økt salgssum.*

Vi kan ikkje seie dette betre sjølv!

#### **BYA**

For BYA gjeld ikkje regelen om at tiltak 1m ut frå bygningsliv ikkje vert rekna med. Jf. TEK17 §6-3 som viser til «grad av utnytting»

#### **Vedlikehald frå eigen grunn.**

Vi oppretta dette arealet for at gbnr 137/259 skulle kunne drive vedlikehald av sitt bygg frå eige grunn. Med etablering av omsøkte balkongar på arealet, må ein då inn på annan manns grunn for både å bygge, men også å vedlikehalde balkongane. Dette aksepterer me ikkje, då me allereie har gjeve gbnr 137/826 til dette føremålet.

#### **G. Subsidiert- kva med mindre balkongar?**

Etablering av mindre balkongar, vil minske graden av belastning på området i forhold til store balkongar. Likevel vil dei fleste ulempene for naboar; luft, innsyn og utsyn, «privatisering» av friluftsområdet, gangrett, estetikk og bygningsmiljø, samt strandsona vere gjeldande. For dei fleste av punkta vil det vere liten forskjell uansett storleik.

Vi meiner området, naboar og ålmenta som nyttar området, ikkje er tent med å ta denne kostnaden/ulempa, sett opp mot fordelene; noko betre kveldssol for nokre få framtidige kjøparar.

## Oppsummert.

### **A. Tiltaket er i strid med intensjonen i reguleringsplan for Alverneset.**

Intensjonen er at arealet skal nyttast til vedlikehald av bygget frå eigen grunn og gangmoglegheit for gbnr 137/259.

### **B. §21-6 Privatrettslege forhold gjer at søknad lyt avvistast**

Det ligg føre avtalar og hefte på omsøkt areal som gjer at dette arealet ikkje kan byggast på, søknad lyt avvistast jf. pbl §21-6

### **C. §29-4 Avstand frå nabogrense. Tiltaket bryt med intensjonen til regelen**

Tiltaket ligg inntil 0 m frå nabogrense, og 4 m frå nabobygg, ingen av naboane samtykker til tiltaket. Tiltaket vil forring intensjonen om branntryggleik, luft og utsyn. *Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.*

### **D. §29.-2 Tiltaket vil forringe bygningsmiljøet og det visuelle uttrykket av bygget.**

Tiltakshavarar sin takstmann anbefaler franske balkongar, som er allereie er godkjent.

### **E. Forringing av ålment friluftsområde/badeplassen som er etablert.**

Meirprivatisering, innsyn til badeplass og opphald

### **F. §1-8 Strandsonevern**

Det er tidlegare gjort ei konkret fagleg vurdering ved fastsetting av strandsonelinja i Isdal. Omsøkt tiltak vil bryte med alle prinsipp som gjeld for strandsonevernet

### **G. Subsidiert- Mindre balkongar?**

Vil minske belastninga noko, men alle ulempene vil framleis vere der.

Alle bustadene har med byggeløyve som allereie er gjeve, tilfredsstillande uteopphaldsareal.

For oss synast det klart at tiltaket vil bryte med dei fleste prinsipp i bestemelsane i pbl som er nemd over.

For oss synast det klart at tiltaket vil bryte med dei fleste prinsipp i bestemelsane i pbl som er nemd over.

Når fordelar og ulemper skal vurderast opp mot ein annan, og kravet i §19-2 er at fordelane klart skal vere større enn ulempene, er det vanskeleg å sjå at dette kan la seg gjere.

Etter vårt syn vil difor ingen av dei kumulative vilkåra i §19-2 vere oppfylt. Dispensasjon kan ikkje gjevast.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden med følgjande den 12.01.23:

**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 .....

***Balkonger 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 brannsikkerheten 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 brannsikkerheten 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 brannsikkerheten 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 skjemmende, 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.

## **VURDERING**

### **Kommentarer til nabomerknader**

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr 137/800 s.7, 137/798, 137/33, 137/476 ved brev av 02.12.22 i følgjande punkter:

1. Ingen moglegheit å vedlikehalde på eigen grunn, reduksjon av gangrett.
2. Mangla privat rett på disponering av areal og må avvisast.
3. Negative verknader for naboar ved dispensasjon frå PBL §29-4.
4. Estetikk omsyn.
5. Verknad for allment badeplass langs kyststi (innsyn , privatisering).
6. Strandsonavern omsyn.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 12.01.23. Merknaden er delvis teke til følgje.

### **Vurdering av vedlikehalds moglegheit**

Administrasjonen kan sjå utfordringa knytte framtidig vedlikehald av 3 altanar mot vest og setter vilkår om å redusere breidde frå 2,0 til 1,0 meter frå fasadelivet. Det gir mogelegheit å setje stillaset og vedlikehalde altanar på eigen grunn. Merknaden er delvis teke til følgje.

### **Vurdering av privatrettslege tilhøve**

Det er reist spørsmål om kommunen skal handsame søknad grunna privatrettslege forhold. Dette spørsmålet er særleg knytt til usemje mellom tiltakshavarar og eigar av gbnr. 137/800 s.7, 137/798, 137/33, 137/476 knytt til retten til gangveg under omsøkte altanar.

Utgangspunktet for vurdering av privatrettslege tilhøve følgjer av pbl.§21-6. Det går her fram at dersom ikkje anna følgjer av lova, skal byggingssmynde «ikke ta stilling til privatrettslige forhold» ved handsaming av søknad om løyve. Vidare går det fram at ein søknad skal avvisast dersom det verkar «åpenbart» for byggingssmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset. Ordlyden «åpenbart» indikerer ein høg terskel for avvising. Denne høge terskelen får støtte i prop.99 L s.103 der det går fram at endring av ordlyden i lova frå «klart» til «åpenbart» skulle indikere ein høgare terskel for å avvise søknad, og er meint å tydeleggjere at byggingssmynde ikkje skal bruke tid på å avklare privatrettslege spørsmål.

Det går fram av prop.99 L (2013-2014) s.87 at dersom tiltakshavar legg fram ei avtale, eit tinglyst dokument eller liknande som tilseier at tiltakshavar på ein eller anna måte kan ha rett til å bygge på ein annan manns eigedom, er utgangspunktet at søknad skal takast under realitetshandsaming. Det presiserast vidare at det ikkje er tilstrekkeleg å avvise på grunnlag av at det er uklårt om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettane. I dette tilfellet har eigar av gbnr 137/259 kjøpt areal på gbnr 137/826 for å realisere fasadeendring som er omsøkt her.

Tiltakshavar legg her fram ei tinglyst avtale frå 12.03.20 som syner at det ligg ein gangrett over gbnr 137/826 og delar av gbnr 137/259 til eigare på gbnr.137/800 s.1-7, 137/795, 137/796, 137/797, 137/798 . Det er klår usemje mellom partane knytt til plassering av altanar og storleik.

Tiltakshavar skrivar følgjande om gangrett 12.03.23:

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.

Kommunen har vurdert at det ikkje er grunnlag for å avvise saka etter plan- og bygningslova. Det blir her lagt særleg vekt på den høge terskelen for avvising etter ordlyd i lov og førearbeid. Det er i tillegg vedlagt kart som tyder på at tiltakshavar har ein rett til å etablere altanar på eigen grunn, samstundes er administrasjonen samd med eigar av gbnr 137/798 m.fl. i at altanar må vedlikehaldast på eigen grunn og at søylar kan hindre gangrett. Administrasjonen vurderer at gangrett vert ikkje sperre eller redusert av 3 altanar mot vest i 2. og 3.etasjar, då søyler vert fjerna og breidde på altanar vert redusert. Søknad blir tatt til handsaming.

Pbl.§21-6 set vidare ei viktig avgrensing ved at løyve gitt etter plan- og bygningslova ikkje inneber avgjerd av privatrettslege forhold. Byggingssmynde kan dermed handsame søknad, utan at dette inneber at ein avgjer privatrettslege forhold gjennom vedtak etter plan- og bygningslova. Handsaming av den føreliggjande sak tek i dette tilfellet ikkje stilling til utfall av privatrettsleg tvist. Eventuell tvist knytt til omtalte rettar må løysast mellom partane privat.

Merknaden er delvis teke til følgje.

### **Estetikk**

Administrasjonen kan ikkje sjå at endringar på bygget er vesentleg og gir dominerande utrykk frå sjøen. Altanar vert redusert frå 2,0 m til 1,0 m utifrå veglivet og søyler vert fjerna. Saka ble sendt til både Vestland fylkeskommune og Kulturavdelinga i Alver kommune. Mynde har ikkje vurdert fasadeendringar i form av 4 nye altanar som negative, då ingen uttale kom i saka.

Merknaden er delvis teke til følgje.

### **Verknad på strandsona, badeplass**

Administrasjonen har vurdert verknad på strandsona under dispensasjonsvurderinga nedanfor. Når det gjeld innsyn og privatisering av badeplass kan ikkje administrasjonen sjå vesentlege endringar og meiner at det skal påreknast private uteopphaldsareal på altanar i område regulert til BKS2 - småhusbygg.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan motteke 19.01.23 og reviderte teikningar datert 14.11.23, motteke 19.01.23.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigare av gnr. 137 bnr. 800 seksjonar 1-4 har i dokument datert 23.02.23 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Eigare av gnr. 137 bnr. 800 seksjonar 5 og 7 har ikkje samtykka til avstand på 0 meter. Det er gjeve dispensasjon frå §29-4 på vilkår om reduksjon av altanar og fjerning av søyler. Råka naboar får vedtaket til klagevurdering.

Merknaden er delvis teke til følgje.

Tiltaket er plassert ikkje i samsvar med byggegrense mot sjøen i kommunedelplan. Dispensasjon frå § 1-8 er gjeve på vilkår.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

### **Terrenghandsaming**

Ingen endringar i terrenghandsaming.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at:

Eстетisk sett vil det klart finere med altaner i den høye gavlveggen. En får brudd i den store flaten. Dessuten blir det enklere å vedlikeholde fasaden, vinduer mm der det kommer altaner. Ytterste hjørnet på altanene som går rundt hushjørnet øst - sør vil bli "avrundet" med 2 x 45gr vinkler (og ikke en 90gr vinkel). Dette gjelder altan 1 og 2. Se vedlagt planskisse.

3 av 4 altanar går ikkje utover 1,0 m utifrå veglivet. Administrasjonen har satt vilkår i dispensasjonen slik at altanar gir ikkje ulempa for naboar. Fasadeendringar strider ikkje med heiltaleg fasadeuttrykk eller karakteren på bygget.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

### **Dispensasjon frå byggegrense mot sjø**

Omsynet bak bestemmelsen er at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftssinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona.

Vernet av strandsona er skildra generelt i pbl.§1-8, samt i kommunedelplan for Knarvik -Alversund -Alverstraumen føresegn 2.6.1. Pbl.§1-8 viser til at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser innanfor 100-metersbeltet mot sjø. I det konkrete tilfellet fråvik byggegrensa det generelle forbodet på 100 meter etter pbl.§1-8, og er lagt om lag ca.6 meter frå sjø. Kommunedelplanen har følgjeleg tatt konkret stilling til kvar byggegrensa er lagt i det gjeldande området og lagt byggjegrense langs eksisterande byggets kropp. Utgangspunktet er at det ikkje opnast for tiltak i strid med fastsett byggegrense.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrensa mot sjø jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Knarvik -Alversund -Alverstraumen ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av etablering av 3 nye altanar i fasade vest. Det er opning i reguleringsplanen for Isdalstø kai å oppføre altanar nærare sjøen og 1 meter breiare enn omsøkt -i fasade sør. 3 altanar i fasade vest er ikkje meir synleg frå sjøen enn andre godkjente altanar i samsvar med reguleringsplanen i fasade sør.

Saka ble sendt på høyring til både Statsforvaltaren, fylkeskommune og Kulturavdelinga i Alver kommune og det kjem ingen negative innspel i saka. Endringar går på 3 altanar i fasade vest og 1 altan i fasade nord, kun tre altanar i fasade vest krev dispensasjon frå avsatt byggegrense mot sjøen. Altan i 2.og 3.etasje kan ikkje privatisere strandsona på bakkeplan som er meint å ivaretas i KDP. Søyler på bakkenivå kan, etter vår meining, hindre ålmenta å bevege seg fritt til strand og eigedommar difor ble det satt vilkår i dispensasjon om fjerning av søyler og reduksjon av breidde på 3 av altanar mot vest. Sjølv om topografi på tomten gbnr 137/826 dannar naturleg avgrensing på kven kan nytte denne snarvegen, vil etablering av 3 søyler til altanar i fasade vest verke privatiserande i strandsona. Administrasjonen meiner at fjerning av søyler vil hindre stenging av gangvegrett.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er større enn ulempene på satt vilkår.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit mindre tiltak som vil ikkje gi negative verknader for bruk av strandsona av allmenta. Det er vurdert at tiltak vil ha lita grad av landskapspåverknad.

Det er i området rundt mange mogelegheiter for rekreasjon og tilkomst til sjø. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at tiltak i svært lita grad medfører ytterlegare privatisering av området, sett mot dagens situasjon.

Det er vektlagt i dispensasjonssøknad at det er her tale om ingen inngrep i tilknytning til land i strandsona. Det er vurdert at tiltak ikkje vil medføre negative følgjer for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske.

Kommune er samd med søkjar at bokkvalitetar for 4 leilegheiter aukar ved etablering av omsøkte altanar.

Efter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommunedelplan for Knarvik - Alversund -Alverstraumen.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

### **Dispensasjon frå avstandskrav**

Saka omfattar dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter mot nabogrense i pbl. § 29-4 for oppføring av altanar på avstand 0 meter frå gbnr 137/798 og 137/800 og 2,0 meter frå gbnr 137/476.

Omsyna bak avstandskravformålet er i hovudsak å verne nabointeresser knytt til branntryggleik, utsyn, lysforholda, utsikt, etc.

Søknaden har vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til eigedoms grensar
- Omsynet til eigedoms verdi og nabointeresser

Administrasjonen er samd med søkjar og tolkar tilhøve slik at framføring av omsøkt tilbygg i form av altanar på avstand minst 0 meter frå grense mot gbnr 137/798 og 137/800 skal ha ikkje betydeleg verknad for evt. framtidig byggjetiltak på nabotomt.

Næraste bygg – fritidsbustad på gbnr 137/798 ligg 6,0 meter frå veglivet på eksisterande bygg på gbnr 137/259.

Etter kommune sin vurdering er det kurant med dispensasjon frå §29-4 - avstandskrav i denne saka på vilkår at breidde på 3 altanar mot vest vert redusert til 1,0 meter og søyler skal fjernast. Altanar skal plasserast slik at de skal ikkje utløysa brannspreiing i større grad enn i dag. Det er lagt fram branntryggleik notat frå fagkyndig revidert 24.10.19.

I forhold til naboomsyn som lys og utsikt meiner administrasjonen at utbygginga av altanar i 2. og 3. etasjar utan søyler er innanfor det som er pårekneleg ved utnytting av naboeigedomane og at utbygging har ingen konsekvensar for miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Regelverk**

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**



Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2069**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Gjennomføringsplan  
Brannprosjektering av altaner i gavlvegg  
Fasadeendringer

### **Kopi til:**

Reigstad Bygg Og Eigedom As	Osterfjordvege n 124	5914	Isdalstø
Rolf Dieseth	Isdalstøbakken 79e	5916	Isdalstø
Rønnaug Ingrid Tennebø Dieseth	Isdalstøbakken 79e	5916	Isdalstø

**Mottakarar:**

Langenes Bygg AS

Kvassnesvegen 5914  
19

ISDALSTØ

Nyhammer Eiendom

Kubbaleitet 18 5916

ISDALSTØ