

Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon – Orresteinen 15C – GNR/BNR 185/327 – ALVER KOMMUNE – SAKNR. 23/1711

Alver kommune

[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Postboks 4

5906 Frekhaug



Utarbeidet av tiltakshaver:

Sigve Haugsdal

Dato: 13.06.23

Deres referanse: 23/1711

## **Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon for fasadeendring og oppføring av altan på GNR./BNR 187/327 – Orresteinen 15C, ALVER KOMMUNE**

Det vises til saksnummer 23/1711 - "Avslag på søknad om fasadeendring og oppføring av altan, samt søknad om dispensasjon fra tillaten tomteutnytting", datert 26.05.23. Avslaget var mottatt av tiltakshaver og ansvarlig søker 31.05.23. Vi ønsker med dette å klage på:

- Avslag vedrørende søknad om dispensasjon.

- Avslag vedrørende oppføring av altan.

Vi vil med denne klagen i all hovedsak redegjøre for hvorfor vi mener at det bør gis dispensasjon etter plan – og bygningsloven §19-2.

### **Redegjørelse**

Det vises til plan -og bygningsloven (pbl) § 19-2 - *Dispensasjonsvedtaket*, der det foreligger to vilkår for at kommunen skal gi dispensasjon. I redegjørelsen vil det komme en begrunnelse på hvorfor vi mener at vårt tiltak ikke vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene til utnyttelsesgrad og hvorfor fordelene er større en ulempene.

#### **Utnyttelsesgrad (BYA)**

Kommunen argumenterer for at utnyttelsesgrad er til for å legge til rette for lys, rom og luft mellom bygningsmassen på stedet. For det første vil jeg mene at en utvidelse av BYA på tomtearealet ikke vil ha noen påvirkning på dette, da det ikke er noen tilstøtende bygg på denne siden. Det er god avstand til nærmeste bebyggelse, som også ligger lavere i terrenget. Som det er tidligere beskrevet er det fremdeles mulig å bruke området under altanen. Det er

gjort avtale med beboer i Orresteinen 15A om at dersom altan bygges, vil den bli bygd tett, slik at beboer får et tørr-området i tilknytting sin bolig, noe som gjør at dette området kommer til å bli enda mer brukt for beboer i 15A.

I vedlagte tegninger i søknaden fra arkitekten, er det tatt hensyn til beboer i Orresteinen 15A og 15B sine lysforhold, ved at tiltenkt altan vil bygges i på nord-vestlige vegg på bygget. Da vil ikke lysforholdene til de andre leilighetene påvirkes i svært liten grad. Slik det er anvist på tegningene er altanen tegnet slik at den ikke vil dekke stort stuevindu for beboer i 15A, hvor hun har mye lysinnslipp.

I forlengelse av dette har alle tilhørende naboer godkjent tiltaket, og det er ingen merknader på nabovarsel. De har vært utelukkende positiv til tiltaket slik det er beskrevet til kommunen. Som det er beskrevet i søknaden at BYA vil øke med 5,28%. Vi ber om at kommunen ser på det totale bilde ut i fra denne redegjørelsen, da vi mener det ikke vil ha noen praktisk betydning for tettheten av bebyggelse på stedet.

### **Plassering**

Tomten vår er plassert i yttergrense av sameiets eiendom. Sameiet har vært positive til oppføring av tiltaket og har ingen innvendinger på en eventuell altan. Under altanen er et område som ikke er naturlig å bruke av noen andre enn beboer i Orresteinen 15A, som disponerer dette området alene.

Det er beskrevet i avslaget at altanen er vendt mot friområde. Jeg vil argumentere for at vårt tiltak er vendt mot et friområde som ikke er mulig for beboere å bruke til rekreasjon, slik kommunen beskriver. Friområdet som Alver tomteselskap AS eier utenfor vår tomt, blir pr dags dato brukt som en sti og ellers er ganske gjengrodd. Man kan også se av kartet at området er kupert og gjengrodd av busker og trær.

Vi har forståelse for at det er en god grunn til at man skal hindre fortetting i bebygde områder. Vi vil argumentere med at i vårt tilfelle, og som gjelder av denne søknaden, så er faktisk området i og rundt vår, og sameiet, sin tomt luftig og grenser til store friarealer som ikke er bebygde område. Vi mener i vårt tilfelle at oppføring av vår altan ikke vil bidra til fortetting eller sjenering for grensende tomter og/eller området rundt. Det vil heller ikke negativt påvirke friluftsområdet som Alver Tomteselskap AS eier.

Slik kommunen har forespurt har vi innhentet samtykkeerklæring fra Alver Tomteselskap AS, som er eier av gbr/bnr 185/280. Samtykkeerklæringen ligger vedlagt klagen. Alver Tomteselskap AS har heller ingen innvendinger på oppføring av vårt tiltak, noe vi også bør tas med i betraktning.

### **Visuelle kvaliteter**

Det er i klagen beskrevet at fra kommunens skjønn har tiltaket gode visuelle kvaliteter i seg selv og i henhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering. En eventuell oppføring av tiltaket vil gi en universell og estetisk pen utforming.

Jeg ønsker å påpeke at en eventuell oppføring av tiltaket vil gjøre at det gir en betydelig forbedring i estetikk i forhold til nærliggende bebyggelse. Orresteinen 13, Gnr./bnr 185/328 er nærmeste tomt, og har oppført et lignende tiltak i tilsvarende seksjon. En oppføring av vårt tiltak vil gjøre bebyggelsen i området mer symmetrisk og gi en bedre visuell karakter.

I tillegg har Orresteinen nr. 7, gnr./bnr 185/330 også en lignende altan, som også er med på å underbygge at vårt tiltak vil forsterke en uniform og universell utforming.

### **Utbygging i området**

Kommunen argumenterer for at tiltaket vil skape en uheldig og en uønsket presedens i området. Dette er et område som ble etablert i tidsrommet 2006/2007. I tiden etter etablering av sameiet, har det vært svært lite utbygging eller utvikling av området. Det er få i vårt nærliggende område som har behov eller mulighet for et slikt tiltak, som vi søker om, foruten de som allerede har etablerte altaner som nevnt i forrige avsnitt. Disse er også etablert i ettertid av utbygging i 2006/2007. Vi mener også at det allerede foreligger en presedens ved at de nevnte leilighetene allerede har etablert slike altaner som vi har søkt om i dette tiltaket. Nedenfor er det kartutsnitt av Orresteinen 13C og Orresteinen 7C, som viser deres altaner, og begrunner hvorfor vi mener det foreligger presedens. Rød pil viser til deres altaner.



Dette er med på å underbygge hvorfor vi ikke tror det kommer til å skape en uheldig og uønsket utvikling i området, da vi mener denne vil forsterke det helhetlige visuelle inntrykket. Vi mener rett og slett at det vil forskjønne området.

### **Personlige grunner**

I 2022 ble vi foreldre og en familie på tre. Tiltaket vi har søkt om vil gjøre boligen vår mer funksjonelt og praktisk å bo i som småbarnsfamilie.

### **Dispensasjon med vilkår**

Avslutningsvis ønsker vi å legge til at dersom kommunen ser på en løsning der dispensasjonen kan gis med vilkår, er dette noe vi selvsagt er åpne for.

### **Oppsummering:**

Vi mener med denne klagen at tiltaket vi har søkt om bør godkjennes. Som nevnt i klagen er det ingen innvendinger på tiltaket fra noe hold, verken naboer, sameiet eller Alver Tomteselskap AS. Tiltaket vil forbedre estetikken på bygget, og det vil bli en god areal- og ressursdisponering. Vi ivaretar luft, rom og lysforhold ved at tiltaket vi har søkt om ikke er bredt og vil være en beskjeden endring i omgivelsene, ved en universell og estetisk utforming. Tiltaket vil etter vårt syn ikke føre til en fortetning og legger til rette for luft, rom og lys ved at det grenser til et friområde og at det på ingen måte er sjenerende for naboer eller nærliggende beboere.

Vi mener også at estetikken forbedres ved vårt tiltak, og at det arkitektonisk vil få en høyere kvalitet. Dersom vi får lov til å bygge, vil tiltaket bli likt med nabohus, som allerede har



**Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon – Orresteinen 15C – GNR/BNR 185/327 – ALVER  
KOMMUNE – SAKNR. 23/1711**

oppført slike altaner. Her vil vi argumentere for at presedensen kommunen nevner allerede foreligger. Til slutt vil jeg avslutte med at tiltaket vil gjøre at vi som familie vil kunne bo i boligen mye lenger, og vil kunne sikre gode, sikre og trygge oppvekstvilkår for vårt barn.

Med disse argumentene mener vi at ikke det blir en vesentlig tilsidesettelse av hensynene til utnyttelsesgrad, og at fordelene er klart større enn ulempene, og at vedtaket bør endres og godkjennes. Slik vi ser det foreligger det ingen ulemper ved en eventuell oppføring.

**VEDLEGG:**

- Nabosamtykke/avstandserklæring fra Alver Tomteselskap AS.