

**Fra:** Malin Bruu <malin@arkoconsult.no>  
**Sendt:** onsdag 1. november 2023 12:49  
**Til:** Postmottak Alver  
**Kopi:** Tone Margrethe Bærland Furustøl; Are Frøysland Grande  
**Emne:** Saksnummer 23/1947 Gbnr. 137/119 - Kommentar til saksfremlegg

Hei,

Viser til saksfremlegg til utval for areal, plan og miljø.

Vi har lest igjennom argumentasjonen fra administrasjonen og ønsker at følgende skal fremkomme til utvalget:

Administrasjonen viser til at «Klager meiner det ikkje er kurrant å samanlikne eigedom gbnr. 137/765 slik kommunen har gjort i avslaget». Vi ønsker å vise til at det i klagen vår er skrevet at «Vi mener følgelig at sakene er av en tilnærmet lik karakter, og at de skal behandles på samme måte». Den videre argumentasjonen viser til at vi mener at forholdene for utbygging på gbnr. 137/119 er bedre enn på gbnr. 137/765 som tidligere har fått dispensasjon.

Kommunen viser til at det er gitt et avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Eiendommen det vises til i avslaget ligger om lag 152 meter fra omsøkt tiltak. Her er avslaget som er gitt administrativt, senere blitt omgjort til en godkjenning ved politisk behandling. Vi mener følgelig at sakene er av en tilnærmet lik karakter, og at de skal behandles på samme måte. I byggesaken på gbnr. 137/765 vises det til at terrenget på eiendommen gjør det kan bli problematisk å oppfylle krav til uteoppholdsareal, samt at deler av eiendommen ligger i gul støysoner. Omsøkt eiendom, gbnr. 137/119, vil samlet ha et uteoppholdsareal på 528,7 m<sup>2</sup>. Disse uteoppholdsarealene vil oppfylle kvalitetskravene, ved at de blant annet tilfredsstiller krav til maksimal bratthet, som følge av at boligen henter opp det terrenget som er på eiendommen, og de gode, tilgjengelige og flate arealene benyttes til opphold og lek. Boligen ligger heller ikke i et støyutsatt område, og mulighetene for å oppføre en tomannsbolig med gode bokvaliteter ligger i høyeste grad til rette. Vi mener følgelig at likebehandlingshensyn bør vektlegges i denne saken.

Klager meiner det det ikkje kurrant å samanlikne eigedom gbnr 137/765 slik kommunen har gjort i avslaget. Gbnr 137/165 ligg 152 meter unna omsøkte eigedom gbnr 137/119. I tillegg ble det delegerte avslaget omgjort til løyve i politisk vedtak av APM. Kommunen viser her til at det er mogleg for politisk utval, APM, å kunne snu ein uheldig praksis som denne enkelståande dispensasjonen frå plankravet medfører. Det er kravet til reguleringsplan som er rett løysing i saka.

Videre viser kommunen til vurderingen som er gjort ved behandlingen av søknaden hvor det vises til at ansvarlig søker mener at riving av fritidsbolig og oppføring av tomannsbolig ikke medfører en økning av antall boenheter på eiendommen. Dette har vi i klagen vist til at aldri har blitt skrevet i noen av dokumentene som er sendt inn. Vi mener at det blir misvisende av administrasjonen å ikke presisere dette i saksfremlegget, da dette momentet utgjør en betydelig del av vurderingen til kommunen. Vi har i forbindelse med søknad søkt om utvidet bruk av avkjørsel mot offentlig vei og innhentet nye rettigheter til bruk av felles ledninger frem til offentlig va.

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Søker argumenterer for at tiltaket ikkje hindrar naboar sine interesser, skal ikkje auke tal bueiningar, samtidig som tiltaket har fått godkjent utvida avkøyrse og har mogelegheit å koplest til kommunalt VA-anlegg.

Sjølv om området i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, vurderer administrasjonen det slik at det fortsett er plass til fleire bustader i uregulert område. En del av område er bygd med eldre små hytter som har stor potensiale å utviklast som bustadeigedommar, men utbygningstakt skal skje i tråd med framtidig reguleringsplan. Administrasjon er usamd med søker i at tal bueiningar skal ikkje endrast på bygd eigedommen.

Å rive en hytte og oppføre tomannsbustad er ei stor endring for eigedommen. Eigedommen får større trafikkbelastning, vesentleg auking av bygningsmasse, skal koplest til kommunalt VA-anlegg, fortette uregulert område.

Ein reguleringsplanprosess vil kvalitetssikre utbygginga av eit mykje større område enn det søker tek stilling til. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak. Utbygging utan reguleringsplanprosess kan føre til at områder blir disponert annleis enn korleis dei ville vert gjort elles. Det i bustadområde og skal settast av plass til områder for leik, opphald, infrastruktur og grønstruktur. Det er vanskeleg å vurdere korleis områdene best skal disponerast ved stykkevis utbygging med tanke på både volum, infrastruktur, overvatn, leik og opphaldsareal.»

## 2.4 Kommunen sin vurdering av dispensasjonssøknaden

*Kommunen anfører at ansvarlig søker argumenterer for at tiltaket ikke skal øke antall boenheter på eiendommen. Videre viser de til at de er uenig med søker i at antall av boenheter ikke skal endres på bygd eiendom.*

Vi ønsker i første omgang å presisere at søker ikke har vist til at tiltaket ikke medfører en økning i antall enheter på eiendommen. Vi har gått igjennom alle dokumenter som er innsendt i saken, og kan ikke finne noe punkt i søknaden hvor det er anført dette. Vi har opplyst tydelig at søknaden innebærer riving av fritidsbolig og oppføring av tomannsbolig.

Som følge av at dette ønsker vi at feilene skal rettes og presiseres, alternativt at denne e-posten følger som eget vedlegg til saksfremlegget. Vi ønsker ikke å spekulere i hvorfor dette har skjedd, men vi synes det er svært uheldig at det vises til feilinformasjon både ved behandling av søknad og ved behandling av klage.

Ber om en tilbakemelding på dette.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Malin Bruu**

**Rådgiver | Byggesak - Arkoconsult AS**

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: [malin@arkoconsult.no](mailto:malin@arkoconsult.no) | [www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

**PLAN - ARKITEKTUR - BYGGESAK - PROSJEKTERING**

Hovedkontor - Valestrandsfossen:

Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen  
Besøksadresse: Hamrenesvegen 30  
5281 Valestrandsfossen | NORWAY

Avdelingskontor - Voss  
Vangsgata 46  
5700 Voss | NORWAY



 Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten.

