



**Alver Kommune  
Plan og Byggesak**

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 21/9357  
Saksnr

Dato:20.05.2022

**KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG AVSLAG PÅ RAMMELØYVE  
FOR OPPFØRING AV TOMANNSBUSTAD – GBNR 172/197 HOPLAND**

Viser til:

- Søknad om dispensasjon og rammeløyve med suppleringer
- Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve saksnr 21/9357
- Utsatt frist for endelig klage på avslag

Vi vil med dette sende klage på avslag datert 11.03.2022

Svar på klage som følger:

1. Dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei

Vi har søkt dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei for oppføring av støyskjerm.

Støyskjerm er planlagt 1,5 meter fra eiendomsgrense og 7,5 meter fra veimidte «Lurevegen»

Planlagt støyskjerm er tiltaket avhengig av for og oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal samt støynivå i oppholdsrom i planlagt bolig.

Eiendommen har byggegrense 12 meter fra eiendomsgrense i vest

Om støyskjerm skulle vært plassert innenfor regulert byggegrense vil aktuell eiendom ikke opprettholde tilstrekkelig areal for utvikling av bolig.

Som svar på uttale fra Vestland Fylkeskommune i brev datert 28.02.22 ønsker vi og vise til etablerte støyskjermer og forstøtningsmurer i umiddelbar nærhet. Vi kan ikke se at prosjektert støyskjerm skal ha ytterligere negativ påvirkning for området.



Vedlagt denne klagen følger støyrapport med utgreining for behov av støyskjerm

Planlagt støyskjerm er plassert ca 1,5 meter fra eiendomsgrense for ikke å ta ytterligere sikt i veikurve som ligger langs med.

Etablering av støyskjerm som planlagt vil ligge ca 1-1,5 meter innenfor etablert gråsteinsmur og vil da ikke oppleves som høy og ruvende med slik avtrapping.

Støyrapport beskriver støyskjerm til 1,2 m over planert terreng på øst side av bolig. Denne planlegges etablert tett i samme utseende som støyskjerm ved g/bnr 172/160

## 2. Utnyttelse / minste areal for 2-mannsbolig

Det er søkt om dispensasjon for regulert utnyttelse i reguleringsplan: maks 25% BYA.

Beregnet utnyttelse er pålydende 29,8% BYA.

Om men trekker bort overbygd areal (balkong og overbygd inngangsparti vil utnyttelse ligge ned mot 25,5%BYA. Dette nevner vi da overbygget areal er areal som kan utnyttes og båndlegger ikke areal på bakkeplan på samme måte som bygningskroppen

Byggesak skriver i avslag at omsøkt utnyttingsgrad ikke isolert sett er et større avvik fra gjeldende plan. Videre vises det til bestemmelse 3.1.1 i kommuneplanen. Denne beskriver minste areal på 1000m<sup>2</sup> for tomannsbolig. Vi tolker denne bestemmelsen slik at dette skal sikre krav til uteoppholdsareal, biloppstilling, luft mellom bygninger, avstand til andre bygninger o.l...

Vi viser til vedlagte situasjonsplan som viser planlagt uteopphold, biloppstilling samt bolig og avstander.

Planlagt etablert uteoppholdas areal er beregnet til 368,5m<sup>2</sup>. inkludert balkong mot øst. Reguleringsplan og eller kommuneplan har bestemmelser om minste uteoppholdsareal. Det nevnes også at aktuell eiendom ligger som nærmeste nabo til Seim skule med stor uteplass og lekeapparater.



Slik vi ser det, så er det bare dette avvike på planlagt uteoppholdsareal som ikke strekker til for minste krav, dette avviket er pålydende 31,5m<sup>2</sup> og er etter våres mening et mindre avvik. Om byggesak mener dette vil være avhengig av søknad om dispensasjon bekrefter vi med dette at vi søker om dispensasjon fra krav til MUA

#### Forhåndskonferanse

Viser til forhåndskonferanse 17.11.2020. referanse 20/17712-20/73648 refferat datert 19.11.2020

Her presenterte vi 4 mannsbolig.

Viser videre til: svar på spørsmål etter forhåndskonferanse referanse 20/17712-20/80625 brev datert 17.12.2020

Etter forhåndskonferanse valgte vi da og reduserte planlagt tiltak til en 2-mannsbolig og sendte ny framstilling til byggesak. Uheldigvis førte en skrivefeil til at vi presenterte da en 3-mannsbolig (i teksten)

Viser videre til telefon samtale med byggesak etter oppdaget feil hvor det ble bekreftet og avklart at det var 2-mannsbolig som skulle vært presentert i ny framstilling.

Vi fikk ikke oversendt ny vurdering skriftlig med planlagte videre basert på positiv innstilling fra byggesak

Vi er oppmerksomme på at referat fra forhåndskonferanser og svar på brev/tlf ikke er juridisk bindende, men planlegging/prosjektering skjer ofte basert på tilbakemeldinger fra byggesak.

#### Oppsummering

Planlagt og omsøkt bolig er basert på det vi mener er en fornuftig og god utnyttelse av beliggenhet og beskaffenhet av eiendommen. Eiendommen ligger tett til barneskole og er en enkel men moderne bolig.

Vi tror at boligene kan passe for småbarnsfamilier både i planløsning og spesielt med tanke på nærhet til skole, barnehage, butikk og kollektiv transport  
Med etablering av tomannsbolig på eiendommen klarer vi og holde tomtekostnader og bygge kostnader på et nivå som vi tror passer for familier i oppstartsfasen.

Vi er oppmerksomme på at administrasjon i kommunen ikke kan basere vedtak og behandling på økonomiske forhold, men vi mener likevel at denne infoen er med på og skape helhetsbilde

Med vennlig hilsen

**Villanger & Sønner AS**

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no