Fra: [redacted]
Mottatt: 08.06.2026 14:28:20
Til: Postmottaklier Postmottak[postmottak@lier.kommune.no]
Kopi: [redacted]
Tittel: Vedr reguleringsendring - forenklet prosess for Hasselbakken-Flåtan - forhåndshøring

---

Attn; Marius Trosterud Holmen
Deres ref; MTHO/2026/4985-9

Hei,

Det vises til ovennevnte sak, samt vår dialog med saksbehandler Judith Høgset og tidligere innsendte kommentarer til mottatte nabovarsler på samme eiendom.

Vi registrerer nå at tiltakshaver søker om reguleringsendring knyttet til justering av areal regulert til annen veigrunn. Etter råd fra saksbehandler i kommunen sender vi herved inn våre merknader til denne byggesaken, men kopi av tidligere innsendte merknader til nabovarsler, samt kommentarer til valgt trafikkløsning for eiendommen.
Fristen for merknader til den pågående reguleringsendringen er satt til 9. juni og våre kommentarer sendes derfor inn rettidig.
Vi fastholder kommentar om at kommunen bør kreve en reguleringsprosess all den tid tiltaket ikke tilfredsstiller krav til tomtestørrelse og organiseringen som sameiet uten noen form for felles utomhusareal (foruten delt innkjørsel) anses fra vår side å være en omgåelse av hovedformål med minimumsstørrelse på tomter. For øvrig, anfører vi en rekke andre merknader som ikke ser ut til å være tilfredsstillende avklart. Vi vil særlig fremheve at utomhusplanen fremstår som mangelfull. Eksisterende terrengkoter er vist, men ikke nye terrengkoter, og planen viser derfor ikke planlagt terrengarrondering. Det er satt inn noen punkthøyder, men det er vanskelig å se helhet på hvordan nytt terreng på tomten vil fremstå. Dette er krav kommunen selv stiller til en utomhusplan. Slik vi ser det er det vanskelig for både kommunen og oss som omkringliggende naboeiendommer å ta stilling til om det legges opp til å etablere gode, praktiske og varige løsninger iht. PBL.
Vi registrerer også at det er tenkt å ha en snø lagringsplass relativt tett opp mot vår tomt. Vi er usikre hvordan denne løsningen vil fungere i praksis, og om det vil skape avrenningsutfordringer mot vår garasje som er nedsenket i terreng. Det er på planen ikke vist nytt terreng i dette området, så det er vanskelig for oss å ta stilling til om denne løsningen vil skape utfordringer for oss.

Vi forventer at tiltakshaver, etter evt godkjent reguleringsendring, fremdeles er påkrevd å sende nytt nabovarsel slik at vi med dette allerede kan varsle at vi vil sende inn kommentarer til tiltaket dersom ikke ovennevnte punkter ikke blir tilstrekkelig ivaretatt. Vi forbeholder oss naturligvis retten til å fastholde, endre, ta bort eller anføre nye merknader.

I mottatte brev datert 12.05.2026 vedr reguleringsendringer er det ikke anført eksakt adresse for sending av denne merknaden, den er derfor sendt til postmottak@lier.kommune.no med kopi til saksbehandler vi har snakket med per telefon. Dere bes gi tilbakemelding dersom denne skal sendes til annen mottaker.

Mvh
Neil & Sylvia Samuelsen
[redacted]

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

17.12.2025 12:07:39 AR713095811

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Øvre Lianvei 20, 3413 LIER, 3412 Lier

Kommune: Lier

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
34	84	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: Neil Kristian Samuelsen

Adresse: Øvre Lianvei 22A, 3413 LIER

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
34	123	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

17.12.2025 12:07:39 AR713095811

Vi viser til nabovarsel og innsendt rammesøknad for Øvre Lianvei 20, samt kommunens anbefalte saksbehandling datert 04.12.2025. Vår klage gjelder saksbehandlingsrekkefølgen, og særskilt forholdet mellom rammesøknaden og den nødvendige dispensasjonen fra regulert veiformål.

Det fremgår av saksdokumentene at rammesøknaden forutsetter at areal regulert til veiformål omdisponeres til boligformål og inngår i tomtens arealgrunnlag for beregning av BYA.
Dette innebærer at tiltakets lovlighet, tiltakets omfang og tiltakets volum og utnyttelse er direkte avhengig av at dispensasjon gis.

Når rammesøknad behandles før dispensasjon:
• baseres søknaden på et areal som rettslig sett fortsatt har veiformål
• fremstår prosjektet som planmessig avklart, uten at det er tilfelle

Vi mener kommunen må avslå innsendte rammesøknad, behandle dispensasjonen for deretter at tiltakshaver sender inn ny rammesøknad med ny nabovarsel. Dispensasjonen er ikke omtalt i opprinnelig nabovarsel og således har naboer kommentert feil rammesøknadsgrunnlag.

Vi henviser for øvrig til våre øvrige merknader i denne saken som er sendt inn i flere omganger og hvor våre kommentarer og betenkeligheter til foreslått rammesøknad ikke er tilstrekkelig ivaretatt eller avklart.

Mvh
Neil & Sylvia Samuelsen, Øvre Lianvei 22a

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: neil.samuelsen@lani.no

Telefonnummer: 95254564

SIGNERT AV

NEIL KRISTIAN SAMUELSEN på vegne av SAMUELSEN
NEIL KRISTIAN 17.12.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.12.2025 12:07:39 AR713095811
17.12.2025 12:07:39 AR713095811

Øivind Lunde
Ansvarlig søker av tiltaket på eiendom gnr.34/bnr.84
Øvre Lianvei 20, 3413 Lier
På vegne av eier Corigo as

Sylvia Piamonte og Neil Kristian Samuelsen
Eiere av nabotomt gnr.34/bnr.123, Øvre Lianvei 22 a, 3413 Lier

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Ansvarlig søker v/Øivind Lunde	/Svar på nabovarsel-2025-08-08-ny.docx	2025-08-08

Merknad til nabovarsel gnr.34/bnr.84

Sammendrag

Vi viser til nabovarsel mottatt 25.07.2025, som gjelder forslag om å oppføre tre frittstående eneboliger. Boligene skal organiseres som et sameie på én tomt, der eiendommen vil bli seksjonert med fellesareal og arealer for den respektive boligs bruksrett. Undertegnede er nabo til tomten, eiere av Øvre Lianvei 22a, og vi fremmer med dette innsigelse til tiltaket.

Undertegnede har til nå fått tilsendt 3 sett med tegninger siden 2019, samt avholdt en befaring med tiltakshaver 09.05.2025. Vi legger kopi av våre tidligere tilbakemeldinger her (2 brev). I siste nabovarsel har tiltakshaver gjort noen justeringer (hovedsakelig senket ett av husene), men våre hoved punkter i tilbakemeldingen ser ikke ut til å være besvart eller kvittert ut. Tiltaket fremstår som en omgåelse av kommuneplanens krav til tomtestørrelse og utnyttelse, og bør derfor ikke behandles som en byggesak, men kreve reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-1. Vi fastholder våre merknader og ber kommunen kreve regulering slik at tiltaket kan grundig bearbeides.

Vi gjentar våre hovedargumenter under, men viser samtidig til tidligere korrespondanse vedlagt dette brevet.

Merknader og grunnlag

<u>Brudd på kommuneplanens krav til minimumstomtestørrelse</u>

I henhold til kommuneplanens arealdel er det krav om minimum 700 m² tomt per enebolig i dette området. Den aktuelle eiendommen er på 1.733,7 m², og forslaget om tre boliger innebærer i praksis i underkant av 600 m² tomt per boenhet. Dette oppfyller ikke minimumskravet, og tiltaket bryter dermed med kommuneplanens intensjon om lav tetthet i området.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 18.juni 2019. Det største avviket vi ser er knyttet til størrelse på eiendommen der det planlegges oppført tre eneboliger. Denne eiendommen, med tomtestørrelse på totalt 1.733,7 m², mener vi ut fra kommuneplanen at det maksimalt kan oppføres 2 eneboliger, jfr. kapittel 10 Generelle retningslinjer. Størrelse på boligeiendommer:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

«Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m2 BRA skal ikke være mindre enn 700 m2»

Tre eneboliger oppført på en tomt med tomteareal på 1.733,7 m² vil gi i underkant av 600 m² per enebolig.

Formell omgåelse gjennom organisering som sameie

Ved å organisere tre separate eneboliger som et seksjonssameie på én felles tomt, forsøker utbygger å omgå plankravene. Dette er i strid med formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1, som skal sikre forutsigbar og helhetlig arealutvikling.

Tiltakshaver søker å bygge tre eneboliger som implisitt har i tomteareal på i underkant at 600 m2 per enebolig. Kravet i kommuneplan er at eneboliger skal ha minimum 700 m2. Dette avviket er signifikant. Tiltakshaver forsøker å unngå dette kravet ved å legge til grunn et boligsameie som etter gitt rammetillatelse vil bli seksjonert. Kommuneplan tar ikke høyde for dette direkte, men vi mener dette er en omgåelse da implisitt areal er såpass mye mindre enn kommuneplanens krav, samt at utbygger ikke søker å legge til rette for felles arealer som virke kompenserende for avvik fra minimumsarealet. Det er kun lagt til rette for delt innkjørsel, noe utbygger uansett vil måtte legge til grunn for tiltaket. Vi påpeker at mesteparten av eiendommene i tilstøtende område (nyere bebyggelse) har delte innkjørsler.

Uansett organisering er tiltaket i realiteten tre eneboliger – og vi mener derfor at kravene til tomt og tetthet bør derfor gjelde fullt ut.

Tiltaket endrer områdekarakter og strider mot pbl. § 29-2, behov for regulerinsplan – pbl. § 12-1

Området består i dag av frittliggende eneboliger med romslige tomter. Tiltaket innebærer en fortetting som ikke er i samsvar med strøkskarakter, og vil dermed være i strid med pbl. § 29-2, som krever at bebyggelse tilpasses omgivelsene.

I forbindelse med utbygging av Hasselbakken/Stoppenkollen og gjeldede for reguleringsplan for nyere eneboligbebyggelse er det ikke lov å bygge hus med flate tak. Det har gjennom årene blitt fremmet flere dispensasjonssøknader som gikk til politisk behandling hvor tiltak med flate tak ble avvist da reguleringsplanen som var i kraft ikke tillot dette. Vi mener dette tiltaket ikke kan bygges med flatt tak og heller ikke med tak terrasse, da dette strider imot vedtatt reguleringsplaner for naboeiendommer. Dette underbygger vår argumentasjon om at dersom tiltakshaver fremdeles søker dette, at det bør kreves at det fremmes reguleringsplan for tiltaket.

Nedenfor er det trukket frem bestemmelser hentet fra en av de tilgrensede reguleringsplaner som vi mener har relevans. Tilsvarende bestemmelser som gitt under, finnes også i flere av de tilgrensende reguleringsplanene i området.

«§ 2 Byggeområder

(…) 6. Bygningene skal ha saltak, valmet tak eller pulttak, evt. i kombinasjon med flatt tak.»

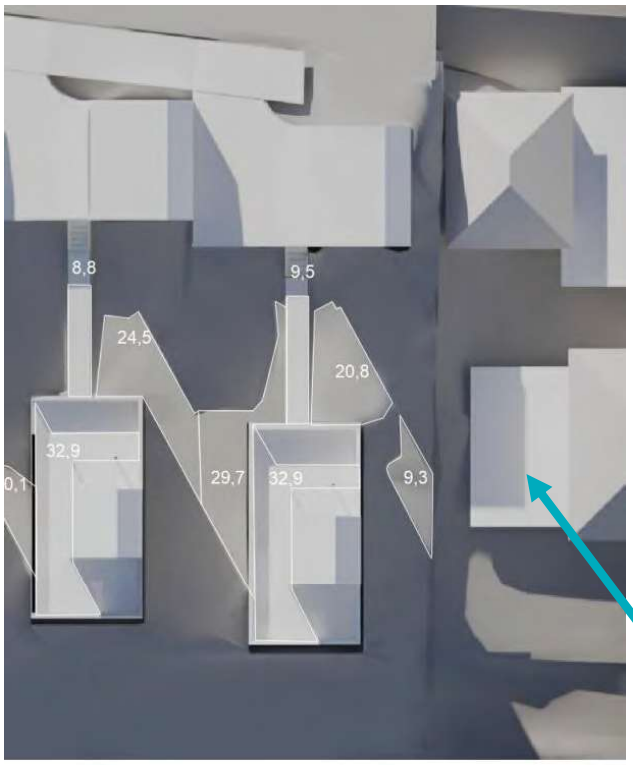
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

Det er ikke tillatt bygget eneboliger med flatt tak i noen av tomtene som er tillatt under tilgrensende reguleringsplan. Flatt tak med takterrasse, og gitt tiltakets høyde vil bryte med kommuneplanens § 3-6.

Tomten er uregulert. Etablering av tre eneboliger, der tiltaket organiseres som et sameie, og at eiendommen etter rammetillatelse vil bli seksjonert med oversikt over fellesareal. Siden tiltakshaver velger denne organiseringen, antar vi at dette innebærer fellesløsninger utover felles adkomst (f.eks. felles uteareal, teknisk anlegg og søppelhåndtering). Dette i seg selv utløser reguleringsplikt fordi tiltaket har vesentlig betydning for området, jf. pbl. § 12-1. Regulering er nødvendig for å sikre helhetlig vurdering og involvering av berørte naboer og myndigheter.

Nedsatt bokvalitet og solforhold på vår eiendom

Den foreslåtte bebyggelsen, inkludert takterrasser og bygningsvolumer, vil skygge for vårt uteoppholdsareal, som i dag har gode solforhold. Dette strider mot pbl. § 29-1, som krever at byggverk skal plasseres og utformes slik at det «tas hensyn til helse, miljø, sikkerhet og brukbarhet». I tillegg skal det, jf. TEK17 § 8-10, sikres «tilfredsstillende tilgang på sollys på uteareal som brukes til lek og opphold». Videre pålegger pbl. § 29-2 at tiltaket må «tilpasses høyde, volum og avstand» til eksisterende bebyggelse – og ikke forringe bokvaliteten for naboer.



Tiltakshavers solstudie (se figur 1) viser hvordan tiltaket med spesielt garasje vil medføre en betydelig skyggelegging av vårt ute oppholdsareal.

Tiltakets løsning med takterrasse, og tiltakets A1 B1 vil ligge med avstand 4,403 m fra eiendomsgrensen, og en takterrasse som vil ligge på kotehøyde +116, gesims på kotehøyde +116,9, samt et topplan med kotehøyde +118,6. Vår uteplass ligger på kote +110.

Spesielt takterrasse vil gi innsyn mot vår private hage, noe vi mener svekker personvernet og privatlivets fred, i strid med lovens intensjon.

Vårt uteareal, inkludert pergola, ligger i hovedsak innenfor den hvite firkanten vist på illustrasjonen.

Figur 1: Utsnitt Tegning A2-0-01, Sol-studie.

Tiltakshaver nevner vi har en «hagestue», og legger ved bilder av denne tatt i mai 2025. Vi påpeker at dette arealet er vårt hovedområde for uteopphold. Vi har investert opparbeidelse av denne plassen, bl.a. med en pergola der taket stort sett settes åpent, nettopp for å få glede av

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

ettermiddagssol. I området forsvinner kveldssolen tidlig, så ettermiddagssolen er en kvalitet vi setter spesielt høyt i sommerhalvåret. Nedenfor ligger et bilde som er tatt 07.08.2025, ca. kl. 12.

Figur 2: Foto viser vårt hoved uteoppholdsareal med pergola. Vår agnbøkhekk i bakgrunnen (denne klippes ned til 1,5-2 m høyde to ganger i året (vår og høst).

På bilde (figur 2) vises vårt uteoppholdsareal. Legg merke til eksisterende tre i bakgrunnen som står på tiltakshavers tomt. Skyggen dette treet i dag har går inn over vår tomt. Et tre med et bladverk slipper igjennom lys, men en vegg med et topplan liggende 8,6 m over vår uteplass vil fremstå ruvende, og påvirke våre solforhold meget negativ.

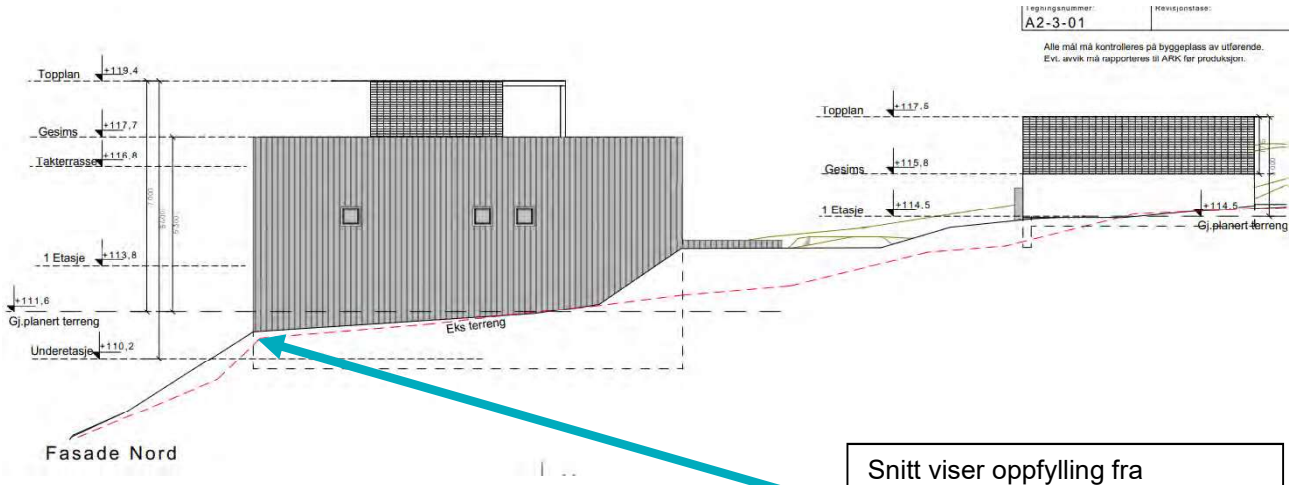
Kvalitet på utomhusplan

Vi har i tidligere brev kommentert kvaliteten på utomhusplan i nabovarselet. Vi mener kvaliteten på denne utomhusplanen ikke er iht. kapitel 10 i kommuneplanen, vi gjør spesielt oppmerksom på punktene b) Murer med høyder og materialvalg, g) Fall- og stigningsforhold og j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.

Vi som naboer, samt planmyndighet kan vanskelig få oversikt over terrengarronderingen og konsekvensene av tiltaket, slik utomhusplanen fremstår nå. Tiltakshaver har utbedret utomhusplanen siden forrige nabovarsel, men spesielt terrengarrondering som følger av tiltaket fremgår ikke. Planen viser ikke eksisterende terreng opp mot planlagt terreng (nye koter), samt helningsgrad på fyllinger/skjæringer. Mangelfull utomhusplan, kombinert med noe forvirring knyttet

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

til hvordan terreng er vist på tegning A2-0-01; snitt Fasade Nord av A1 B1, sett sammen med Tegning A2-0-03 Visualisering 2 gjør oss usikker på hvordan terrenget skal arronderes mot vår tomt, samt andre naboeiendommer.



Figur 3: Utklipp fra tegning A2-0-01; snitt Fasade Nord av A1 B1

Figur 4: Utklipp fra tegning A2-0-03 Visualisering 2.

Forvirringen mellom illustrasjoner samt at utomhusplanen ikke viser nye koter og helning på fyllinger og skjæringer viser at tiltakshaver ikke har redegjort godt nok for hvordan tiltaket vil påvirke nabotomtene. Vi kan bl.a. ikke vite om det blir behov for graving/utfylling som vil berøre vår etablerte agnbøkhekk i gjennomføringsfasen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

Nabovarselet omtaler ikke eksisterende høyspent i bakken ved eiendomsgrense i nord, vi ber om at denne markeres inn i utomhusplanen, og at tiltakshaver redegjør for hvordan tiltaket ev. berører denne/kommer i nærføring med denne.

Avslutning og oppsummering

Vi er generelt positive til at gnr/bnr. 34/84 bygges ut, men slik tiltaket fremstår nå, mener vi det er et forsøk på en omgåelse av kommuneplanens krav til tomtestørrelse og utnyttelse, og bør derfor ikke behandles som en byggesak, men kreve reguleringsplan etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-1.

Hvis dette tiltaket godkjennes, vil det kunne danne presedens for liknende prosjekter i området. Det vil svekke kommuneplanens styringsverdi og føre til uønsket fortetting uten politisk behandling eller lokal forankring.

Vi fastholder våre merknader og ber kommunen kreve regulering slik at tiltaket kan grundig bearbeides.

Med vennlig hilsen

Sylvia Piamonte Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

Neil Kristian Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

Vedlegg:

- Brev; Svar på nabovarsel-2025-01-10
- Brev; Svar på nabovarsel-2019-06-07

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

Øivind Lunde
Ansvarlig søker av tiltaket på eiendom gnr.34/bnr.84
Øvre Lianvei 20, 3413 Lier
På vegne av eier Corigo as

Sylvia Piamonte Samuelsen og Neil Kristian Samuelsen
Eiere av nabotomt gnr.34/bnr.123, Øvre Lianvei 22 a, 3413 Lier

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Ansvarlig søker v/Øivind Lunde	/Svar på nabovarsel-2025-01-10.docx	2025-01-11

Merknad til nabovarsel gnr.34/bnr.84

Vi viser til nabovarsel mottatt 29.01.2025 knyttet til eiendom gnr.34/bnr.84, Øvre Lianvei 20. Ansvarlig søker for tiltaket opplyses å være Øivind Lunde og eier av tomten Corigo as. Undertegnede er nærmeste nabo til eiendommen, eiere av Øvre Lianvei 22a. Av nabovarsel fremgår det at eiendommen er uregulert og at kommuneplanbestemmelser legges til grunn. Vi vil med dette brevet påpeke flere forhold ved søknaden, noe vi vil gjøre ansvarlig søker og planmyndighet oppmerksom på.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 18.juni 2019. Det største avviket vi ser er knyttet til størrelse på eiendommen der det planlegges oppført tre eneboliger. Denne eiendommen, med tomtestørrelse på totalt 1.733,7 m2, mener vi ut fra kommuneplanen at det maksimalt kan oppføres 2 eneboliger, jfr. kapittel 10 Generelle retningslinjer. Størrelse på boligeiendommer:

«Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m2 BRA skal ikke være mindre enn 700 m2»

Her er tiltaket direkte i strid med kommuneplanens bestemmelser, da tiltakshaver selv oppgir at total tomtestørrelsen er 1733,7 m2, som utgjør i snitt pr. enebolig er 577,9m2. Dette utgjør et avvik på 122,1 m2 pr tomt, avviket i % utgjør 17,4 % av kommuneplanens krav til tomtestørrelse for eneboliger. Vi ber derfor tiltakshaver redegjøre for dette punktet.

Tiltaket ble nabovarslet i 2019, og vi vedlegger kommentarer vi hadde den gang. Vi ser at tiltaket er bearbeidet, men vi vil med dette brevet understreke at tiltaket fremdeles avviker fra kommuneplanens bestemmelser på mange områder. Slik tiltaket fremstår nå, mener vi fremdeles at tiltaket er reguleringspliktig iht. PBL, da tiltaket ikke fremstår som bearbeidet i forhold til §§ under kap. 3. omtalt nærmer i dette brevet. Vi ber derfor kommunen pålegge tiltakshaver å regulere eiendommen, i tråd med §12-2 Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr.1).

«Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet fremgår av §§ 12-3 og 12-4»

Det finnes unntak til plankrav for boligområder, jfr. § 12-4 Unntak fra plankrav for boligområder (PBL § 11-10 nr.) Dette unntaket forutsetter at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3.

Vi vil med dette brevet forklare hvorfor tiltaket ikke er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 (§ 3-6 og §3-8), og at §12-2 Reguleringsplankrav er gjeldende. Vi mener det er et krav at det må fremmes en reguleringsplan for tiltaket.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, kapittel 3:

- **§ 3-6 Estetiske bestemmelser (PBL §11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr.1)**
  «I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv, omgivelser og fjernvirkning.»

  Nabovarselet viser en rekke visualiseringer frembrakt fra 3d modeller/visualiseringsverktøy, i tillegg til plan, snitt og sol-studie. Vi mener fremdeles at illustrasjonene er mangelfulle ved noen forhold, spesielt enebolig B1 som er plassert nord på tomten, og som grenser mot vår eiendom gnr/bnr. 34/84. Det er noe vanskelig å orientere seg på plantegninger, da ingen av tegningene har påført symbol som viser himmelretning, men underliggende kommentar går ut på at søknaden er mangelfull mht. å vise hvordan tiltakets del A1 B1 vil påvirke omgivelsene og naboforhold mot nord og øst. Viser til snitt tegning Fasade Nord og Fasade øst A1 B1, samt utomhusplanen.

  Tiltakets konsekvenser mot øst:
  Slik det fremgår fra snitt tegningen samt av utomhusplanen så er enebolig B1 trukket lenger mot øst enn de to andre eneboligene som er omfattet av tiltaket. Konsekvenser av dette er ikke godt nok vist i nabovarsel. Enebolig B1 legges på toppen av eksisterende skråning mot øst. Snitt mot øst bør forlenges ut mot eiendomsgrensen og Nøtteknekkeren, slik at man fullt ut ser konsekvenser av foreslått plassering av B1.

  Tiltakets konsekvenser mot nord:
  Fra snittet ser vi at tiltakets A1 B1 vil kreve omfattende terrengendringer/oppfylling mot vår eiendom i nord. En slik omfattende oppfylling, kan by på en meget presset terrengarrondering inn mot eiendomsgrensen til tiltaket. Utomhusplanen viser ikke nye koter/nytt terreng. Vi mener dette er en stor mangel ved nabovarselet, og mener utomhusplanen må vise terrengarrondering rundt tiltaket A1 B1 siden tiltakets estetiske sider ikke kommer godt nok frem av nabovarselet uten også å synliggjøre terrengendringer tiltaket vil medføre.

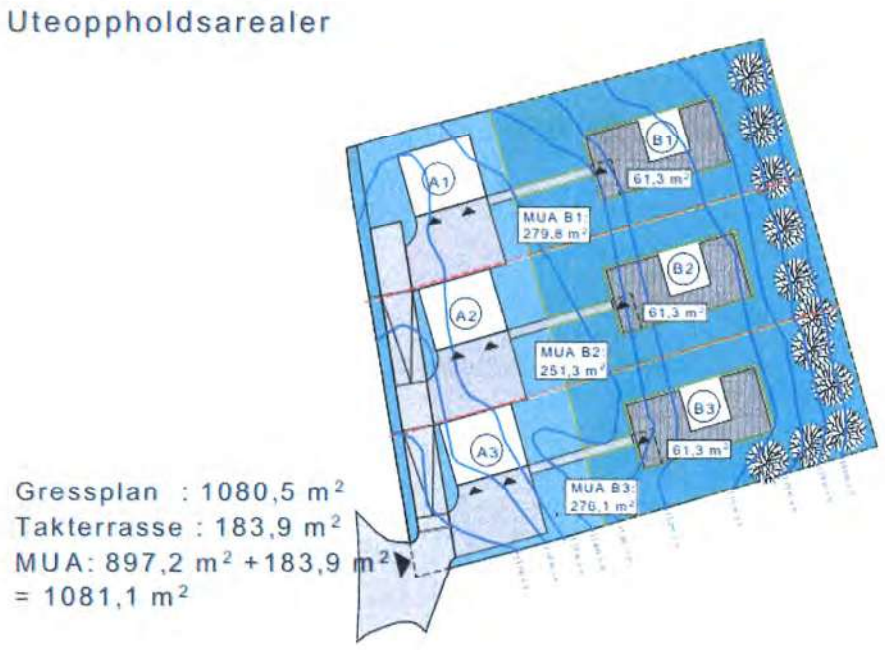
  Vi påpeker at spesielt plassering av enebolig A1 B1 ikke virker plassert med omtanke på nærmeste omgivelser. Vi ber tiltakshaver bedre synliggjøre konsekvenser av oppfyllingen inn mot eiendomsgrenser i nord og øst, inkl. helning på skråning/utfyllingen, samt redegjøre for ev. konsekvenser utover eiendomsgrenser i byggefasen. Vi ber derfor om at snitt tegning A1 B1 forlenges mot øst, inkl. helningsgrad på terreng. Vi ber også om at det lages snitt sør-nord som går gjennom B1 og tar med seg vår uteplass. Vi mener dette snittet i bedre grad vil synliggjøre konsekvenser av plassering av B1 mot vår eiendom, samt synliggjøre ev. påvirkning det kan medføre utover eiendomsgrenser i anleggsfasen. Det kan nevnes at vi har en bøkehekk som vi frykter kan bli påvirket av tiltaket under bygging, og vi ønsker å se konsekvenser av tiltaket slik at vi kan vurdere om tiltaket også må istandsette bøkehekken med den størrelse og kvalitet den har i dag (Bøkehekken ble plantet i 2009). Dette for at ansvarlig myndighet og oss som nærmeste nabo kan vurdere tiltaket opp mot § 3-6 i kommuneplanen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

- **§ 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL §11-9 nr. 5)**
  «a) Det skal være sollys på minst 25% av arealet klokka 15 ved vårjevndøgn»
  «b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.»

  Vi viser til sol studie for Øvre Lianvei 20 utført av tiltakshaver (vedlagt nabovarselet). Vi vil igjen kommentere tiltaket A1 B1 der det hevdes at kvalitetskrav til uteoppholdsareal er ivaretatt. Som vist og etterspurt i punktet ovenfor så ber vi tiltakshaver om å vise en utomhusplan som bedre viser terrengarrondering på tomten med nye og gamle koter. Helning på areal henger tett sammen med kvalitetskrav til utomhus arealet. Vi viser til § 3-8, punkt b) om at areal som inngår ikke skal være brattere enn 1:3.

  Vi ser at tiltaket med sine takterrasser argumenterer om at bestemmelsen er overholdt. Vi påpeker at solstudien også viser at B1 har en slik plassering at det påvirker solforhold negativt på vår eiendom. Slik B1 er plassert, vil kvalitetskrav til uteoppholdsareal for vår eiendom påvirkes meget negativt. Tiltaket vil ligge 4 meter fra eiendomsgrensen med gesims som er ca. 9,4 meter over vår vestvendte uteplass. Sol studie som er vedlagt viser at store deler av uteoppholdsarealet på vår tomt vil ligge i skyggen av B1. Dette vil medføre en betraktelig reduksjon i sollys på vår etablerte uteplass. Vi ber derfor tiltakshaver svare bedre ut for hvorfor plassering av B1 er trukket lenger frem enn plassering av B2 og B3. B1 er plassert unødvendig anstrengt på tomten. Vi ber også tiltakshaver gjøre rede for solforhold etter §3-8 for nabotomter, da vi mener at nyoppførte boliger i et eksisterende boligområde ikke må medføre at naboeiendommer får betraktelig redusert kvalitet i uteoppholdsareal.



Figur 1 Utsnitt fra Arealskjema (vedlegg til nabovarselet). Siden terrengarrondering ikke vises, er det ikke mulig å fastsette kvalitet i uteoppholdsareal, jfr. kommuneplan §3-8. Noe areal som er markert som gressplen vil trolig ha helning mer enn 1:3. Terrengarronderingen fremgår heller ikke av utomhusplanen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, kapittel 10:

- **Kapittel 10 Generelle retningslinjer. Krav til utomhusplan.**
  «Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.»
  «Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

  a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
  b) Murer med høyder og materialvalg.
  c) Gjerder med høyder og materialvalg.
  d) Renovasjonsløsninger.
  e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, pien, naturlig vegetasjon o.l.
  f) Lekeplasser.
  g) Fall- og stigningsforhold.
  h) Atkomst for bevegelseshemmede.
  i) Biloppstillingsplasser.
  j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
  k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.»

  Vi ser at det følger med en utomhusplan i nabovarselet. Vi mener kvaliteten på denne utomhusplanen ikke er iht. kapitel 10 i kommuneplanen, vi gjør spesielt oppmerksom på punktene b) Murer med høyder og materialvalg, g) Fall- og stigningsforhold og j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.

  Vi som naboer, samt planmyndighet kan vanskelig få oversikt over terrengarronderingen og konsekvensene av tiltaket, slik utomhusplanen fremstår nå. Utomhusplanen fremstår mer som en situasjonsplan enn en utomhusplan. Helningsgrad og ev. behov for støttemurer fremkommer ikke av visualiseringene som er vedlagt nabovarselet, og visualiseringene fremstår derfor til en viss grad misvisende på en rekke forhold.

  Vi ber også om at for B1 at det på utomhusplan redegjøres for om graving/utfylling vil gå utover eiendomsgrenser i gjennomføringsfasen. Dette er forhold som må avklares med grunneiere det gjelder, spesielt dersom det medfører erstatningsansvar for objekter som berøres i anleggsfasen. Nabovarselet omtaler ikke eksisterende høyspent i bakken ved eiendomsgrense i nord, vi ber om at denne markeres inn i utomhusplanen, og at tiltakshaver redegjør for hvordan tiltaket ev. berører denne/kommer i nærføring med denne.

Forhold til omkringliggende reguleringsplaner.

Nedenfor er det trukket frem bestemmelser hentet fra en av de tilgrensede reguleringsplaner som vi mener har relevans. Tilsvarende bestemmelser som gitt under, finnes også i flere av de tilgrensende reguleringsplanene i området.

«§ 2 Byggeområder
(...)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

6. Bygningene skal ha saltak, valmet tak eller pulttak, evt. i kombinasjon med flatt tak.»

Det er ikke tillatt bygget eneboliger med flatt tak i noen av tomtene som er tillatt under tilgrensende reguleringsplan. Flatt tak med takterrasse, og gitt tiltakets høyde vil bryte med kommuneplanens § 3-6.

Avslutning og oppsummering

Vi håper vi har vist med oppstillingen i dette brevet at tiltaket ikke tilfredsstiller kommuneplanens bestemmelser, og at på bestemmelse om minsteareal pr. enebolig så er tiltaket i direkte konflikt med kommuneplanen. Vi håper vi også har forklart hvorfor vi mener at tiltaket ikke er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 (§ 3-6 og §3-8), og at §12-2 Reguleringsplankrav er gjeldende. Vi mener det er et krav at det må fremmes en reguleringsplan for tiltaket.

Kvaliteten på utomhusplanen viser ikke konsekvensene av tiltaket godt nok, jfr. §10 i kommuneplanen, spesielt knyttet til plassering av B1 på tomten. I tillegg til å revidere/supplere utomhusplanen på angitte forhold som nevnt i dette brevet, ber vi om at tiltakshaver fremlegge en ny og oppdatert sol studie for å vise at § 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL §11-9 nr. 5) ivaretas når terrengarronderingen er oppdatert. I den forbindelsen ber vi også utbygger i større grad redegjøre for hvorfor B1 er trukket lenger øst enn B2 og B3, da plasseringen av B1 virker unødig anstrengt på tomten.

Vi ønsker også at tiltakshaver redegjør for reduksjon av kvalitet for vårt etablerte uteoppholdsareal som følger av tiltaket (redusert areal med gode solforhorhold), samt hvordan tiltaket vil påvirke objekter (eksisterende hekk samt høyspent i bakken) utover eiendomsgrensen i anleggsfasen/utførelsesfasen.

Vi er positive til at gnr/bnr. 34/84 bygges ut, men siden tiltaket fremdeles avviker fra kommuneplanen på vesentlige punkter, ber vi tiltakshaver redegjøre for våre kommentarer.

Med vennlig hilsen

Sylvia P. Samuelsen
Sylvia Piamonte Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

NKS
Neil Kristian Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

VEDLEGG

Øivind Lunde
Ansvarlig søker av tiltaket på eiendom gnr.34/bnr.84
Øvre Lianvei 20, 3413 Lier
På vegne av eier Corigo as

Sylvia Piamonte og Neil Kristian Samuelsen
Eiere av nabotomt gnr.34/bnr.123, Øvre Lianvei 22 a, 3413 Lier

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Ansvarlig søker v/Øivind Lunde	/Svar på nabovarsel	2019-06-11

Merknad til nabovarsel gnr.34/bnr.84

Vi viser til nabovarsel mottatt 29.05.2019 knyttet til eiendom gnr.34/bnr.84, Øvre Lianvei 20. Ansvarlig søker for tiltaket opplyses å være Øivind Lunde og eier av tomten Corigo as. Undertegnede er nærmeste nabo til eiendommen, eiere av Øvre Lianvei 22a.

Av nabovarsel fremgår det at eiendommen er uregulert og at kommuneplanbestemmelser legge til grunn. Vi vil med dette brevet påpeke flere feil og avvik ved søknaden, noe vi vil gjøre ansvarlig søker og planmyndighet oppmerksom på.

Gjeldende kommuneplan er under revidering, og ny kommuneplan er under høring, og antas vedtatt 18.06.2019. Vi påpeker derfor uregelmessigheter ved tiltaket ut ifra både gjeldende og ny kommuneplan ved følgende forhold:

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, høringsutkast, 18.09.2018.

1) § 3-6 Estetiske bestemmelser (PBL §11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr.1)
«I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv, omgivelser og fjernvirkning.»

   Tiltaket viser kun plan, snitt og fasader av ett hus. Påstanden i nabovarselet er at alle de tre eneboligene som foreslås oppført på tomten er like. Det fremgår ikke av nabovarselet hvordan de tre eneboligene vil fremstå på tomten i forhold til naboer og fjernvirkning. Snitt A og B blir derfor direkte feil for minst to av husene. Perspektivtegning som er vedlagt viser heller ikke tiltakets estetiske sider i forhold til omgivelser og fjernvirkning. Snittene må oppdateres for alle tre enheter og vise forhold til naboer, slik at planmyndigheter kan vurdere om §3-6 er ivaretatt. Vi påpeker at et lengdesnitt gjennom alle de tre eneboligene med nabotomter på begge sider, vil vise at topphøyden på +119,4 m.o.h. vil medføre stor negativ betydning for tiltakets estetiske sider i forhold til omgivelser og fjernvirkning. Et lengdesnitt/oppriss som også tar med nabotomter vil da vise stort avvik i forhold til jevn trapping av høyde på boliger, i tråd med terreng og resten av boligfeltet.

   Vi ber tiltakshaver fremvise snitt A for alle tre hus, samt forlenge snitt B til også å inkludere nabotomter med tilhørende anlegg. Perspektivtegning må vise forhold til omgivelser, og ikke kun av

Tel.:

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

eiendommen som det søkes om. Dette for at ansvarlig myndighet kan vurdere tiltaket opp mot § 3-6 i kommuneplanen.

Det henvises til tilsvarende § 2-3 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, Lier kommune Rådmannen 1/10-2013.

2) § 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL §11-9 nr. 5)
«a) Det skal være sollys på minst 25% av arealet klokka 15 ved vårjevndøgn»

Selv om tiltaket med sine takterrasser vil oppfylle krav til denne bestemmelsen, vil tiltaket medføre at vår eiendom da trolig ikke vil kunne opprettholde gjeldende kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Tiltaket vil ligge 4 meter fra eiendomsgrensen med gesims som er ca. 9,4 meter over vår vestvendte uteplass. Dette vil medføre en betraktelig reduksjon i sollys på vår etablerte uteplass. Vi ber derfor tiltakshaver gjøre rede for solforhold for nabotomter, og at planmyndigheter vurderer hvordan tiltaket vil få negativ konsekvenser i forhold til § 3-8 for vår eiendom.

Det henvises til tilsvarende § 2-4 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, Lier kommune Rådmannen 1/10-2013. Her er formuleringen mer skjerpet ved: «Det skal være sollys på 50% av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn.»

3) § 7-5 Krav til lokal overvannshåndtering (PBL §11-9, nr. 3 og nr.14.1.6)
«Ved all reguleringsplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering»

Det påpekes at tomten er uregulert. Det vises til punkt nr. 6 nedenfor som viser at vi mener at tiltaket slik det fremstår i nabovarselet, må gå igjennom en regulering. Vi velger derfor også å påpeke forhold for lokal overvannshåndtering ifølge § 7-5. En så stor utnyttelse av en skrånende tomt, kan by på utfordringer for å håndtere lokalt overvann. Vi ber derfor tiltakshaver gjøre rede for at tiltaket ikke vi medføre økt belastning for nabotomter.

4) Kapittel 10 Generelle retningslinjer. Krav til utomhusplan.
«Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.»

Vi påpeker derfor at tiltakshaver må utarbeide utomhusplan i tråd med kommunens retningslinjer. Vi mener videre at med denne planen, det vil fremgå følgende utfordringer med tiltaket:

- Tre innkjørsler i skrånende terreng (adkomstveien som innkjørslene kobles mot har stor høydeforskjell langs tomten). Dette medfører behov for å legge både adkomster, garasjer og eneboliger i ulik høyde.
- Tre innkjørsler rett ved sving/kryssområde synes ikke trafikkmessig forsvarlig. Disse kommer da også rett ved siden av den eksisterende delte innkjøringen til tomten, slik at det på et kort strekk blir 4 innkjørsler. De fleste nye og gamle boliger langs Øvre Lianvei har delt innkjørsel.
- Vi påpeker også at en av innkjørslene er plassert i direkte konflikt med opphøyd fotgjengerovergang, og er en meget viktig skolevei i området.
- Mulig høydeutfordring mot vår nabotomt mot nord
- Mulig konflikt med høyspent i bakken ved eiendomsgrense i nord.

Det henvises til tilsvarende § 2-7 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, Lier kommune Rådmannen 1/10-2013.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

VEDLEGG

5) Kapittel 10 Generelle retningslinjer. Størrelse på boligeiendommer.
«Tomter for eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på inntil 70 m2 BRA skal ikke være mindre enn 700 m2»

Her er tiltaket direkte i strid med kommuneplanens bestemmelser, da tiltakshaver selv oppgir at tomtestørrelsen pr. enebolig er 594m2. Vi mener derfor at tomten maksimalt kan legge til rette for oppføring av to eneboliger.

Det henvises til tilsvarende § 2-8 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, Lier kommune Rådmannen 1/10-2013.

6) § 12-2 Reguleringsplankrav (PBL § 11-9 nr.1)
«Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet fremgår av §§ 12-3 og 12-4»

§ 12-4 Unntak fra plankrav for boligområder (PBL § 11-10 nr.)
«I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse er følgende tiltak unntatt fra plankravet i §12-2:
(...)
«m) Oppføring av boligbygninger med til sammen tre boenheter.»
(...)
«Unntakene i bokstavene c, f, i, m og n forutsetter også at tiltaket ikke legger til rette for eller medfører etablering av mer enn tre nye boenheter. Samtlige unntak forutsetter at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 og § 7-2 (...).

Punkt 1 og 2 ovenfor viser at vi mener at tiltaket ikke er innenfor unntaket, ved at tiltaket IKKE er i samsvar med relevante bestemmelser i kapittel 3 (§ 3-6 og §3-8), og derfor ligger inn under §12-2. Vi mener derfor at det er et krav at det må fremmes en reguleringsplan for tiltaket.

Det henvises til tilsvarende § 4-2 i gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel, Lier kommune Rådmannen 1/10-2013.

7) § 5-3 Grad av utnytting og høyde på bygninger (PBL § 11-9 nr. 5)
«Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

Med en høyde med kotehøyde 119,4 på topplan og en kotehøyde på 112,4 på gjennomsnittlig planert terreng, kan det synes som bestemmelsen er oppfylt, for det ene bygget lengt mot sør på tomten. Som beskrevet under punkt 1 er ikke snittene representative for alle husene, og deres plassering på tomten. Skisser som ligger ved nabovarselet kan tolkes dithen at med en kotehøyde på OK gulv garasje på 117 m.o.h., vil denne ligge rundt 7 meter over kotehøyde OK gulv vår garasje i nord (Øvre Lianvei 22a). Terrenget bak vår garasje som grenser mot tiltaket har ca. kotehøyde 113 m.o.h. Dette innebærer en høydeforskjell 4-5 meter mot vår eiendomsgrense. I tillegg ligger dagens høyspent i bakken i dette området, som kan vanskeliggjøre tiltakets planlagte høyder for garasje ytterligere. Det kan synes som at tiltakshaver legger opp til en stor utfylling mot vår tomt, dersom man legger høydene i snitt A og B til grunn.

Vi ønsker å trekke frem Kommunal – og moderniseringsdepartementets veileder:» Grad av utnytting», datert 20.januar 2014. Dette er en veiledning om forståelsen av regelverket om grad av

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

VEDLEGG

utnytting med beregnings- og målereglene til bruk som verktøy i byggesak og arealplanlegging. Det vises til Kap. 4, side 45, der det omtales tomter i skrått terreng. Det siteres fra veilederen:
«Hensikten med å regulere bygningers volum over terreng er blant annet å begrense ulempen som tiltaket påfører naboer. I denne sammenheng kan planert terrengs gjennomsnittsnivå være lite egnet som grunnlag for å fastsette bygninger høyde. (....) For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør bestemmelsene om maks høyde referere seg til planert terreng og ikke planert terrengs gjennomsnittsnivå.»
Vi mener derfor at det er mer korrekt å fastsette høyde topplan ut fra planert terreng, og at denne da ikke skal være høyere enn 7m til gesims. Slik tiltaket fremstår nå så er for størsteparten av bygningenes fasader høyere enn 8,2 meter fra planert terreng til gesims, noe som nevnt under punkt 2, vil medføre en forringelse av vår tomt ved store ulemper for kvalitet av uteoppholdsareal ved at dette reduserer våre solforhold betraktelig.

8) Forhold til omkringliggende reguleringsplaner. Nedenfor er det er trukket frem bestemmelser hentet fra en av de tilgrensede reguleringsplaner som vi mener har relevans. Tilsvarende bestemmelser som gitt under, finnes også i flere av de tilgrensende reguleringsplanene i området.

Tiltakshaver fremhever at eiendommen er uregulert. Vi viser til punkt 6 der vi påpeker at tiltaket ikke er unntatt reguleringsplankrav. Vi vil i dette punktet derfor også påpeke avvik fra tilgrensende reguleringsplan;

Bestemmelser for Hasselbakken – Flåtan felt B3a, vedtatt av Planutvalget 8.april 2008.

«§1 Felles bestemmelser
(...)
6. Terrenginngrep
(...)
2. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 meter»

Dersom eneboligen lengst mot nord skal ha innkjørsel på ca. kotehøyde 117m.o.h. vil det medføre store utfordringer med adkomsten, da veien i dette området ligger på ca. kote 115 m.o.h. Likeledes vil det kreve en 4-5 m høy mur fra garasje mot terreng bak vår garasje, da dette terrenget er ligger på ca. kotehøyde 113 m.o.h.

«§1 Felles bestemmelser
(...)
7. Mindre, frittliggende garasjer
(...)
4. Stigningsforhold til adkomstvei til garasje bør ikke overstige 12,5 %»

Høyde på adkomstvei ved innkjørsler er hhv. ca. kotehøyde 115, 116 og 117 m.o.h. Det fremgår ikke tydelig nok ut fra perspektivtegningen hvordan høydeforhold mot adkomstvei er løst.

Begge §§ ovenfor i bestemmelser for tilgrensende reguleringsplan viser at tiltaket må utarbeide utomhusplan som viser terrenginngrep for hele tomten, slik at det fremkommer hvordan tiltaket kobles opp mot vei og tilgrensende tomter, ref. punkt 4 vedr. krav om utomhusplan omtalt tidligere i dette brevet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com

«§ 2 Byggeområder
(...)
6. Bygningene skal ha saltak, valmet tak eller pulttak, evt. i kombinasjon med flatt tak.»

Selv om tiltakshaver påpeker at tomten er uregulert, så mener vi at kommuneplanens § 3-6 må gjelde. Det er ikke tillatt bygget eneboliger med flatt tak i noen av tomtene som er tillatt under tilgrensende reguleringsplan. Flatt tak med takterrasse, og gitt tiltakets høyde vil bryte med § 3-6.

Vi vil med dette brevet understreke at tiltaket avviker fra kommuneplanens bestemmelser på mange områder. Slik tiltaket fremstår nå, mener vi også at tiltaket er reguleringspliktig iht PBL, da tiltaket ikke fremstår som bearbeidet i forhold til §§ under kap. 3. nevnt i dette brevet. Vi ber derfor kommunen pålegge tiltakshaver å regulere eiendommen, i tråd med §12-2.

Likeledes vil vi påpeke at det på denne eiendommen, med tomtestørrelse på totalt 1.784 m2, kan maksimalt oppføres 2 eneboliger, ref. § Kapittel 10 Generelle retningslinjer. Størrelse på boligeiendommer. (Kommuneplanens bestemmelser, ref. punkt 5 ovenfor).

Tre separate innkjørsler rett ved siden av dagens eksisterende innkjørsel synes også i strid med trafikksikkerhet langs Øvre Lianvei, da det blir 4 innkjørsler etter hverandre på et kort stekk av adkomstveien.

Vi påpeker også sammenheng med dette tiltaket og utbygging av eiendom Øvre Lianvei 21, gnr 34/bnr 143, med tanke på trafikkbelastning av området. Disse to tiltakene bør ses i sammenheng, og det bør utarbeides en trafikkanalyse av hvordan disse utbyggingen vil påvirke den trafikale situasjonen i området, spesielt med tanke på at dette er en meget viktig skolevei for alle elevene fra Flåtan.

Vi håper vi har vist med oppstillingen i dette brevet at tiltaket ikke tilfredsstiller kommuneplanens bestemmelser, og at nabovarselet er sterkt mangelfullt med tanke på å vise hvordan tiltaket forholder seg til omgivelser og fjernvirkninger.

Med vennlig hilsen

Sylvia P. Samuelsen

Sylvia Piamonte Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

Neil Kristian Samuelsen
Eier av Gnr. 34/Bnr.123, Øvre Lianvei 22 a

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf320bb8-927d-4def-ba0e-d9f7517b9f0a
visma sign
www.vismasign.com