

Frekhaug 18.07.22

Til Alver kommune

Plan og byggesak

Klage på avslag om dispensasjon for oppføring av mur i grense.

Innleiing:

Klagen gjelder vedtak gitt i Saknr.717/22. Det vart i vedtak gjeve avslag på dispensasjon frå Pbl §29-4 for oppføring av mur i nabogrense og søknad om oppføring av mur blei avslått. Me ønskjer i dette brevet å gi meir utfyllande informasjon i denne saka. Eigedomen 322/111 skal delast opp slik at ny parsell for godkjend einebustad blir ca. 700 m². Delingssøknad er under handsaming. %-BYA for eigedomen vil da bli : $203,9\text{m}^2 / 700\text{m}^2 * 100 = 29,1 \%$.

Uttale :

I bustadområdet Mjåtveitstø og Mjåtveitmarka er det oppført mange gråsteins- og betongmurar i forbindelse med oppføring av bustadar og rekkehus. Murane varierer i høgde og lengde og danner naturlege skiller mellom eigedomar, uteareal og vegar i området. Kommunen har følgande uttale som hovudargument i sitt avslag på dispensasjon :

«Totalt lengde på omsøkt mur vil vere 16 meter og høgda vil variere frå 1,0 meter på det lågaste og 3,4 meter på det høgaste. Kommunen vurderer at muren er ruvande, samt at betong og gråsteinsmur vil ha eit røft utsjåande som ikkje er til pryd for naboens eigedom» .

Me stiller oss uforståande til denne uttalen , da dette vil seie at dei fleste murane som er godkjende i området er både ruvande og skjemmaende for naboegedomane . Det er ein allmenneleg oppfatning at spesielt gråsteinsmurar er med å laga eit naturleg og dempa skilje mellom eigedomar. Det må også påpeikast at muren på 16 m lengde går i i eit kupert terreng og at det er ein knekk på mur der betong -og gråsteinsmur møtes. Den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av fjellknaus og betongmur som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 m høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje oppfattast som ein lang mur på 16 m. Vidare i sin uttale skriv også kommunen:

«sjølv om tiltaket ikkje medfører at nabo mister sol eller utsikt, er det likevel kommunen sitt syn at nabo i ein viss grad blir skadelidande ved det aktuelle tiltaket. Muren er høg og ruvande og plassert heilt inn i nabogrensa.»



Det er berre gråsteinsmur som vil liggje heilt mot grense til naboeigedom. *Murfoten* vil være 0,1 m frå grense og topp mur ca. 0,5 m frå grense. Snitt høgda på gråsteinsmuren vil være ca. 1,3-1,4 m og maks høgde ca. 1,8 m. I kommeplanen og reguleringsplanar generelt opnar det for murar inntil 2 m utan avtrapping. Gråsteinsmur som er synleg frå naboeigedom vil etter vårt skjønn ikkje være verken høg eller ruvande. Kvaliteten og utsjåande på gråsteinsmur vil etter vårt skjønn være viktigare enn høgde og plassering. Bilete viser område der det er tenkt gråsteinsmur i staden for jordskråning .

Den delen av muren som er av betong ligg i frå 0,2 til 1,0 m frå grense til nabo. Den høgaste delen av mur ligg lengst vekk frå nabogrense. Betongmur som vist på bilete under er tenkt kledd med liggjande lekter i Møre Brun farge. Dette vil danne ein heilheit med garasjevegg på garasje som er godkjend og skal oppførast på gnbr.322/109 og vil etter vårt skjønn være med på å få muren til å gli betre inn i omgjevnadane. Her vil det heller ikkje være mogleg å lage jordskråning og avrenning frå jordskråning ville ha endt ned i felles veg til Mjåtveitstø.



Betongmuren vil være mykje mindre synleg i verkelegheita enn det som kart og teikningar viser. Vegetasjon og fjellformasjon foran mur er med på å dempe høgde på mur sett i frå veg. Bilete under er tatt ifrå veg til Mjåtveitstø og viser mur sett derifrå.



Om me må flytta gråsteins- og betongmur 4 m vekk frå nabogrense mot 322/46 vil dette ikkje være med på å dempe høgde på mur mot denne nabo og heller ikkje mot omgjevnadane elles. Område markert med blått på utklipp under vil bli areal som eigar av 322/111 ikkje får nytta. Dette arealet vil utgjera ca. 65 m² av eigeiendommen. I tillegg vil minste avstand til bustaden da kun være 0,2 m og det vil ikkje være mulig å gå rundt huset. Ein jordskråning vil og være avhengig av erklæring frå nabo elles må fyllingsfot også være 4 m frå grense.



Avslutning:

Kommunen sier følgende i si vurdering:

«Ettersom muren er ulovleg oppført og nabo ikkje vil gje samtykke, òg har merknad til tiltaket, er kommunen si vurdering at merknaden er legitim. Når det i plan- og bygningslova er sett eit forbod mot å bygge nærmare enn 4 meter frå nabogrensa inneber det at lovgivar allereie har føretatt ei avveining av interesser, samt at det skal vere ei viss forutsigbarheit for nabo om tiltak og plassering som kan komme i nabogrensa. Kommunen tek nabomerknad til følge» .

Her er det viktig å presisere at ulovleg oppført mur gjeld kun betongmur. Gråsteinsmur er ikkje oppført. Ved behandling av dispensasjonssøknad skal kommunen bla. ta hensyn til følgende: « Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.» Etter vårt syn har kommunen lagt for vekt for stor vekt på merknad frå nabo. Kommunen har gjort ein konkret vurdering av ulemper for nabo og konkludert med at nabo ikkje mister sol eller utsikt. Merknad frå nabo gjelder gråsteinsmur og ønske om jordskåning i staden for.

Me kan ikkje sjå i kommunen si vurdering eller uttale at det er overveiande grunnar for at murar vil øydeleggja for interesser på naboeigedom. At murane vil væra « *ruvande og ha eit røft utsjåande*» er ei vurdering gjort av kommunen . Her kan setjast krav til utførsle av mur med bla. størrelse av stein og kvalitet på mur . Loven seier at det skal takast hensyn til den einskilde og ved å gi dispensasjon for oppføring av mur i nabogrense gir ein betre utnytting av 322/111 ved eit ein får eit uteareal som kan nyttast i sin heilheit og igjen gir ein betre tilkomst på eigedomen. Kommunen skriv i sin begrunnelse at eigar av 322/46 til ein viss grad blir skadelidande av omsøkt mur. Slik me ser da er det berre eigar av 322/111 som blir skadelidande i denne saka.

Som kommunen er kjend med har det vore eit høgt konfliktnivå med ny eigar av 322/46. Bakgrunnen er at nabo ønskjer å byggje ut eigedomen med fritak frå plankrav og dispensasjonar, og i den forbindelse ønskjer erklæring om at dei kan nytta eksisterande VA. Eigar av 322/46 har heile tida villa «bytte» erklæring om mur i nabogrense mot erklæring om tilkopling til VA. Eigedomen 322/46 er ein del av områdeplanen Dalstø-Mjåtveitstø og det er i denne planen avsett veg, vatn og avlaup til eigedomsgrensa. Me har heile tida sett på desse sakene som separate saker.

Konklusjon:

Me ønskjer i denne klagen å få omgjort vedtak slik at det blir gjeve dispensasjon for oppføring av mur i grense jfr. Pbl §29-4. Me ønskjer at det i samband med behandling av klage vert fortatt **ei befarig på eigedomen** slik at ein kan sjå dei stadlege høva vedr. oppføring av murar i nabogrense. Ved å nekte oppføring av mur som omsøkt vil dette være til stor ulempe for eigedomen 322/111 både når det gjeld bruk av eigedomen og tilkomst på eigedomen. Det føreligg ingen klare ulemper for eigedomen 322/46 og fordelane som eigar av 322/111 oppnår må væra avgjerande i denne saka.

Me meiner i denne saka at «omsyna bak føresegna» ikkje vert sett vesentleg til side og ved å gi ein dispensasjon tar ein hensyn til einskilde , samfunnet og framtidige generasjonar.

Frekhaug 18.07.22

For HKH Bygg og Eigedom AS

.....Knut Henanger.....