



Statsforvaltaren I Vestland
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4413 - 23/12755

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
15.02.2023

Oversender vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa til klagevurdering - gbnr 322/111 Mjåtveit

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 717/22
Tiltak: Oppføring av mur
Søknadstype: Dispensasjon
Eigedom: Gbnr 322/11
Adresse: Mjåtveitstø 17, 5918 Frekhaug
Tiltakshavar/eigar: HKH Bygg og Eiendom AS
Klagar: HKH Bygg og Eigedom AS
Tilsva: Boligutvikling Vest AS – nabo - gbnr 322/46

Innleiande merknad

Påstand om inhabilitet for utvalsleiar, Anne Grete Eide, i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022 for vedtak med saknr. 148/22, datert 07.12.2022, om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit, vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 18.01.2023, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 006/23 Vedtak:

APM meiner at Anne Grethe Eide-Ap er ugild og viser til at ho er med i same styret som tiltakshavar.»

Vedtaket 006/23, datert 18.01.2023, står i saksframlegget «Påstand om inhabilitet for APM utvalsleiar - Vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit»

Saka gjeld

Saka gjeld klage frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit,

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) i møte den 18.01.2023, der Alver kommune sitt vedtak datert 12.07.2022 ikkje vart oppretthalden og klagen vart tatt til følgje. Utval for areal, plan og miljø (APM) i Alver kommune handsama klagen og fatta følgjande vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:

Handsaming:

Grunna dagens vedtak i sak 006/23 om habilitet vart sak 148/22, 07.12.2022 sett opp på nytt. Settenestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

Framlegg frå Sveinung Toff-V:

Framlegg sett fram i møtet 07.12.2022 vert oppretthalde.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

APM- 015/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 21/4413 med saknr. 717/22, datert 12.07.2022, om klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4, samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit, vert teken til følgje. Tidlegare vedtak med saknr. 717/22, datert 12.07.2022 vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova sin § 29-4 for oppføring av omsøkt mur langs nabogrense på følgjande vilkår:

- Betongmuren skal verta kledd med ståande kledning med brun farge som passar med fargen på godkjent garasje.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 11-10 vert det gjeve fritak frå krav om reguleringsplan for oppføring av omsøkt mur.
- Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense godkjent.
- Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 29-4.

Grunngjeving for vedtaket:

Utval for areal, plan og miljø meiner at omsyna bak 4 meters grensa mot nabo gjeve i pbl sin § 29-4 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Det vert her vektlagt at muren på 16 meter i lengde går i eit kupert terreng, og at det er ein knekk på omsøkt mur der betong -og gråsteinsmuren skal møtast. På den delen av muren som er i betong ligg størstedelen av muren på baksida av ein fjellknaus, og den delen av betongmuren som er synleg frå 322/46 er ca. 1,2 meter høg. Dette gjer at lengde på muren ikkje vil verta oppfatta som ein lang mur på 16 meter frå naboeigedomen gnr 322 bnr 46.

Vidare vert det vektlagt at naboeigedomen ikkje vil få redusert sol eller utsikt på grunn av omsøkt mur, og at snitthøgden på gråsteinsmuren berre vil vera cirka 1,4 meter. Når det går ei tid vil denne muren i stor grad (sannsynlegvis) bli dekkja av vegetasjon, og knapt bli synleg frå sentrale deler av naboeigedomen.

Utvalet vil og visa til at omsøkt mur vil medføra at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m2 meir nyttbart areal, og at det vil medføra at tomta får eit betre uteareal, mellom anna vil det verta lettare å gå rundt bustaden.

At betongmuren også skal verta kledd med ståande kledning med brun farge, vil og medføra at denne delen av muren vil danne ein heilskap saman med den godkjente

garasjen. Utvalet vel å leggja dette inn som eit vilkår for å gje dispensasjon.

Vidare kan utvalet ikkje sjå at omsøkt mur vil utfordra framtidig regulering av området på noko vis, sidan muren ligg inntil ein godkjent bustad, og vil danna eit naturleg skilje mellom to bustadtomter. Vidare vert det vist til at tiltaket er eit mindre utbyggingstiltak, jf pbl sin § 11-10. Det er difor utvalet si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå 4- metersregelen gjeve i pbl sin § 29-4 er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn difor utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon for omsøkt mur langs nabogrensa er oppfylt.»

Vedtaket 015/23, datert 18.01.2023, står i saksframlegget med tittelen «Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit»

Saksutgreiing med vedtak er vedlagt.

Klage

Vedtaket med saknr 015/23, datert 18.01.2023, er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Påstand om inhabilitet for APM utvalsleiar - Vedtak om dispensasjon frå pbl. § 29-4 samt løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa på vilkår - gbnr 322/111 Mjåtveit

Tilbakemelding frå kommuneadvokaten i spørsmål om habilitet - gbnr 322/111 Mjåtveit

Svar på påstand om inhabilitet - gbnr 322/111 Mjåtveit

E-post korrespondanse - Saka blir fulgt opp vidare - Habilitetsspørsmål, sak 21/4413-22/91810 - gbnr 322/111 Mjåtveit

Ber om skriftleg vurdering av habilitet i saka - gbnr 322/111 Mjåtveit

Habilitetsspørsmål i saka - gbnr 322/111 Mjåtveit

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå pbl. §29-4 samt søknad om løyve for oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/111 Mjåtveit

Signert samtykkeerklæring 322_16

Vedlegg:

signert samtykkerklæring 322_109

Fritak frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande bustad, grunn- og terrengarbeid, samt oppføring av ny einebustad - gbnr 322/111 Mjåtveit

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Tegning Ny Fasade

Tegning Nytt Snitt

ORG Tegning Ny Fasade

ORG Tegning Nytt Snitt

Søknad om rammetillatelse - gbnr 322/111 Mjåtveit

Beregning av utnytting

Fritak frå plankrav

Igangsettingsløyve for riving av eksisterande bustad og etablering av veg - gbnr 322/111

D-1 Situasjonsplan

E-2 Snitt bustad

E-3 Profillinjer

E-1 fasader

Vedkomande IG for veg og riving - gbnr 322/111 Mjåtveit

Byggesak GBNR 322/111 saknr.21/4413

Søknadsprosess - gbnr 322/111 Mjåtveit

Ber om tilbakemelding - gbnr 322/111 Mjåtveit

Situasjonsplan

Framsida søknad om IG

Søknad om igangsettingsløyve for gbnr 322/111 Mjåtveit

Søknad om igangsetjingsløyve

Q-1 Naboerklæring

Nabosamtykke gbnr 322/16 Mjåtveit

Uttale fra veg-avd - GBNR 322/111 Mjåtveit

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning - gbnr 322/111 Mjåtveit

3 Søknad om dispensasjon for oppføring av mur i grense

6 Nabovarsel - 20220320-2120

7 Nabovarsel 20220401-0724

8 Svar På Nabovarsel

9 Nabomerknader Svar På Nabovarsel

10 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Perspektiv

11 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Snitt

12 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411

13 Situasjonsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Terrengprofil.

14 Avkjørselsplan HKH Bygg og Eiendom AS - Terreng - 220411 Situasjonplan.

15 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade sør og øst.

16 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 perspektiv.

17 Tegning Ny Fasade HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 fasade nord og vest

18 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 2etg

19 Tegning Ny Plan HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 plan 1etg

20 Tegning Nytt Snitt HKH Bygg og Eiendom AS - Enebolig - 220411 snitt.

24 Utnytting Beregning av utnytting versjon 2

Endringsvedtak - Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad - gbnr 322/111

Tilleggsopplysningar - gbnr 322/111 Mjåtveit

Kart og teikningar

Igangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111

Uttale til klagen

Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit

Vedlegg:

Søknad om ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit

Ferdigattest 322111

Q-1 Følgebrev ferdigattest

Klage på avslag av dispensasjon - gbnr 322/111 Mjåtveit

SOMB 2014_334

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - Rock Partner AS

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - Farmer Holding AS

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene - HKH Bygg og Eiendom AS

Kopi til:

Boligutvikling Vest As	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
Boligutvikling Vest As	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
Boligutvikling Vest As	Rosslandsvegen 364	5918	FREKHAUG
Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Hkh Bygg og Eiendom AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
Hkh Bygg og Eiendom AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
-----------------------------	--------------	------	-----------