



Boligutvikling Vest As
Rosslandsvegen 364
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4413 - 23/57647

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

Dato:
08.07.2023

Melding om vedtak i Utval for areal, plan og miljø - gbnr 322/111 Mjåtveit

Tiltak: Rive eksisterande bygg, bygge ny bustad
Byggjestad: Gbnr: 322/111
Tiltakshavar: Hkh Bygg og Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Frekhaug Bolig AS

Klage på vedtak av 18.01.2023 vart handsama av Utval for areal, plan og miljø i møte den 07.06.2023, der følgjande vedtak vart fatta:

«APM- 084/23 Vedtak:

Klagen frå nabo i sak 21/4413, datert 06.03.2023, vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort av utval for areal, plan og miljø i møte 18.01.2023 med saknr. 015/2023 vert oppretthalde.

Grunngjevinga til utval for areal, plan og miljø er at klagen ikkje inneheldt nye opplysningar eller vesentlege moment, som gjer grunn til å endra på vedtaket som vart gjort i sak 015/23.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf plan- og bygningslova sin § 19-2.»

Vedtaket av 18.01.2023 har følgjande ordlyd:

«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 medføre at gnr 322 bnr 111 vil få om lag 65 m2 meir nyttbart areal, og at det vil medføre at tomte 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 medføre at denne delen av muren vil danna 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.»

Saksutgreiing med vedtak er vedlagt.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Vi gjer merksam på at Statsforvaltaren i Vestland har opplyst at saksbehandlingstida er mellom ein og tre månader.

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:

E-post korrespondanse med APM - Korrigering av konklusjon i saksframlegg - sak 084/23 - APM

07.06.23 - gbnr 322/11 Mjåtveit

Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/11 Mjåtveit

Svar på klage til uttale - gbnr 322/111 Mjåtveit

Klage på vedtak, APM saknr. 015-23, deres referanse 21-4413-23-12429

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

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 Snit

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

Framside 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

Vedlegg:

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
lgangsettingsløyve for oppføring av bustad - gbnr 322/111
Uttale til klagen
Ferdigattest - gbnr 322/111 Mjåtveit
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
Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
Hkh Bygg og Eiendom AS	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG

Mottakrarar:

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