

ADVOKATER MNA

Roald Angelfoss (H)
Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge
Tarjei Hovland

Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Bente Ebbesvik
Petter Randa Bøe
Endre Nåmdal Ph.D
Tore Johan Erstad
Nina Søvik Mjømen

(H)=Møterett for Høyesterett

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Ansvarlig advokat
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse
10249/484493

Bergen, den
25. januar 2022

TILLEGGSMERKNADER TIL KLAGE - GBNR. 304/45 BEITINGEN

1. Innledning

Det vises til tidligere innsendt klage med frist for tilleggsmerknader 28. januar 2022.

Innledningsvis bemerkes at situasjonskartet/3D-tegningene som ble sendt inn sammen med søknaden ikke på en god nok måte får frem terrengforholdene på stedet. Tomten kan være vanskelig å lese ut fra situasjonskartet, og plasseringen av boligen med støttemurer er misvisende på noen punkter som er av avgjørende betydning for vurderingen av de faktiske forhold.

Det er en del momenter som er trukket frem som avslagsgrunnlag som ikke stemmer med de stedlige forhold, men som det er forståelig at administrasjonen har bygget på ut fra innsendt informasjon.

Det vedlegges endrede tegninger og illustrasjoner som viser dette på en mer korrekt måte.

Det å gi en fullverdig tekstlig beskrivelse av disse forhold er utfordrende. Under punkt 2 nedenfor er det forsøkt redegjort for hovedtrekkene i dette, men gjennom en befarings vil man derimot relativt enkelt kunne gjøre nødvendige påpekninger.

Befaring er nødvendig for å sikre at et korrekt faktum blir lagt til grunn for vurderingene. Det anmodes derfor på nytt om at det gjennomføres befarings i saken. Administrasjonen

anbefales å gjennomføre befaring i forkant av klagevurderingen, og det kreves befaring ved den politiske behandling av saken.

2. Kommentarer til avslagsbegrunnelsen

I klagen er det gjort gjeldene at omsøkt tiltak er tilpasset tomten i dette tilfellet, og at det nettopp er de stedlige forholdene som gjør at man har valgt denne boligen. Videre at det ikke vil være mulig å senke boligen uten vesentlige negative ringvirkninger som følge av dette. Disse forhold utdypes noe i det følgende, men det understrekes igjen viktigheten av befaring for å kunne vurdere søknaden ut fra et korrekt faktum.

Det er bare delvis riktig å beskrive den omsøkte eiendommen som skrånende. En mer presis beskrivelse er at tomten er skrående fra bakkant før terrenget igjen stiger mot sjøen. Det er altså et juv/fordypning mot midten av tomten.

Denne tomteutformingen får konkrete konsekvenser som har vært styrende for tiltakshavers valg av bolig og plasseringen av denne.

Dersom boligen skal senkes i terrenget, vil det medføre et behov for å skyte i fjellet i bakkant. Her er det en fjellhulle som da vil måtte tas ned, hvilket igjen vil medføre en skjemmende og stor synlig sprengflate. Den omsøkte plasseringen av boligen innebærer at det ikke er behov for sprengningsarbeider, hvilket nettopp viser at boligen og plasseringen av denne er tilpasset tomten. Det vil ikke bli noen høydeforskjell mellom denne tomten og nabotomten bnr. 46.

Støttemurene som er omsøkt vil for en stor del være plassert nede i juvet/fordypningen på tomten. Terrenget stiger i forkant av støttemurene, og i kombinasjon med tilbakefylling av masser, vil murene være lite synlig fra farleia/sjøsidene.

Nedenfor knyttes det noen kommentarer til enkelte av momentene i begrunnelsen for kommunens vedtak:

«Muren i tiltaket som omkransar flata utomhus, blir slik skissert ein stor skuggelagt vegg visuelt mot nord-vest, og dannar eit mørkt skuggelagt område store deler av dagen der felles natursti er planlagt (fellesområde m. tilgang til strandsona)».

Til dette bemerkes at terrenget vil bli fylt opp mot nabotomten med steinmasser som blir dekt med jord og masser som er naturlige for omgivelsene. Dette vil gjøre at lite av muren blir synlig, se vedlagt profiltegnning. Heving av terrenget i området hvor det er planlagt felles natursti er nødvendig for å gi gangstien en mest mulig tilgjengelig utforming. Dette er et tiltak for å utbedre tilkomsten – slik at flere kan bruke den – ikke utelukkende av hensyn til boligen som sådan.

«Profilteikning sør-vest (Bilag II – Situasjonsplan med tiltak – Profiltegninger), syner terreng satt av til dette føremålet er heva 1,7 meter frå opphavleg terreng, og vil utløysa ytterlegare behov for støttemur samt gjerde i grense til eigedom gbnr. 304/4 retning nord-vest».

Terrenget er hevet 1,7 meter inn mot mur med fall mot eksisterende terreng på nabotomt 304/4. Dette er også nødvendig for å opparbeide natursti til sjø. Opparbeidelse av naturstien er ikke et krav i reguleringsplanen, men ønskelig for tiltakshaver for å forbedre tilkomsten til sjø både for egen del og for fellesskapet.

«På same teikning synes det opphavlege terrenget å vera på kote + 9,6 og planlagt planert terreng på kote + 13,7. Differansen er på heile 4,1 meter, då ikkje medrekna gjerde som kjem i tillegg, totalt om lag vel 5 meter over opphavelge terreng».

Som beskrevet ovenfor, er det mot midten av tomten et naturlig «juv», se profil mot NØ. Bunnen av juvet er på kote +9,6, men terrenget har bratt stigning. Ved å fylle til i bunnen av juvet blir bare 2 meter av muren synlig, og man oppnår en avrunding av terrenget. Dette gir tiltaket ei tiltalende form sett fra farleia. Ved omsøkt plassering av bolig unngår man sprenging i bakkant av tomt, samtidig som uteareal er på same kotehøyder som nabo mot SØ.

3. Oppsummering

Med bakgrunn i begrunnelsen ovenfor, anmodes det om at klagen tas til følge og at det gis dispensasjon som omsøkt. Det vises til begrunnelsen som ble gitt i dispensasjonssøknaden.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat