

Frekhaug 13.04.22

Til Alver Kommune

Plan, bygg og eigedom

Søknad om dispensasjon frå pbl §29-4 andre ledd for oppføring av mur i grense.

1. Innleiing:

Frekhaug Bolig AS vil på vegne av tiltakshavarar HKH Bygg og Eigedom AS søkja om dispensasjon for mur i grense mot Gnr. 322 Bnr. 46 i forbindelse med søknad om endring av rammeløyve og søknad om IG. Dispensasjon er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1, jf. Pbl § 21-

2. Beskrivelse av tiltaket og behovet for dispensasjon

Planstatus:

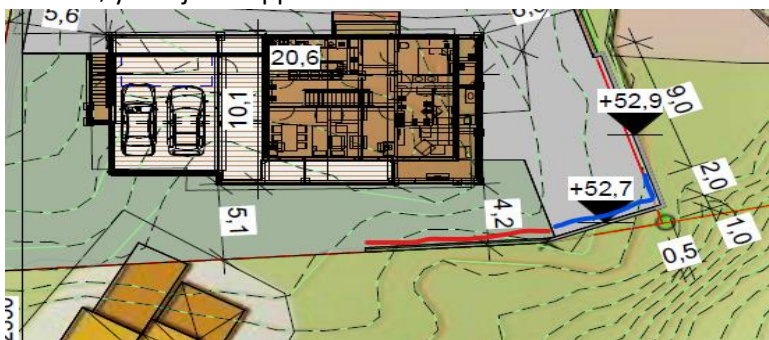
Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Meland.

Omsøkt tiltak-Dispensasjonar:

Søknaden gjeld dispensasjon frå pbl§ 29-4 andre ledd:

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det er tidlegare godkjend rammeløyve for grunnarbeid, veg og riving av eksisterande bustad. jfr. Godkjend rammeløyve journalført 26.10.21 og godkjend IG for riving av bustad og utføring av veg og stikkleidningar. (saknr. 412/22) . Eigedomen 322/111 er blitt utvida ved arealoverføring sidan rammeløyve blei godkjend. Mur som det søkast dispensasjon for er ein betongmur(markert blått) i den delen av eigedomen som er kome som tilleggsareal etter arealoverføring og gråsteinsmur(markert raudt) der det er beskrive jordskråning i gitt rammeløyve. Sjå utklipp under.



Den gamle grensa på eigedomen 322/111 er i skilje mellom betong og gråsteinsmur. Betongmuren er allereie oppført medan gråsteinsmur ikkje er påbegynt. Me er klar over at betongmuren er ulovleg oppført og det vart sendt e-post til eigar av 322/46 den 01.03.22 der vi spurde om naboerklæring vedr. mur nærare enn 4 m fra grense. Nabo avslo dette og ønska at det blei lagd bratt jordskråning som tidlegare beskrive i rammeløyve.

Det må presiserast at oppført betongmur **ikkje er oppført der det er markert jordskråning** i tidlegare rammeløyve, slik som kommunen har beskrive i IG. (saknr. 412/22): *Oppført mur i nabogrense til gbnr. 322/46 som ikkje er omsøkt i rammeløyvet, beskrevet som «jordskråningar» i situasjonskartet, er ikkje ein del av dette løyve til igangsetting.*

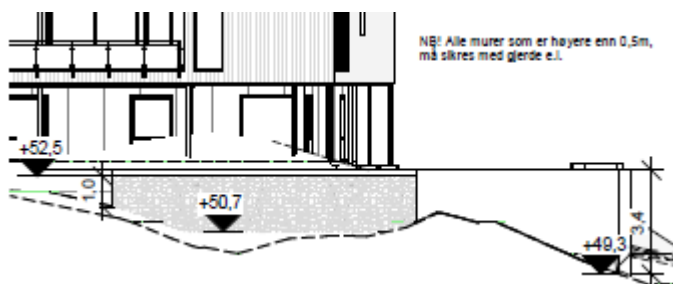
Betongmur er oppført i tilleggsarealet til 322/111.

Me ønskjer gjennom dispensasjonssøknaden å redgjøra for kvifor de bør giast dispensasjon for overnemte murar.

3. **Hensynet bak bestemmelsene blir ikkje vesentleg tilsidesatt**

Etter pbl §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenserer for ikkje blir «vesentleg tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Formålet med bestemmelsene i pbl §29-4 formodes er satt for å regulere byggverk mot nabogrense slik at dette ikkje vil forringe naboeigedom eller setta begrensninga for bygging på denne. Det er fleire moment som bør takast hensyn til ved bygging i felles grense som bla. lys, luft m.m. i tillegg at nabo beheld kvalitetane på eigedomen. Sjå utklipp under for profil av mur i grense mot 322/46.



Oppføring av murar kjem bla. som følgje av utvidinga av eigedomen 322/111 der terreng si utforming gjer at utan oppføring av mur vil dette området være nærast umogleg å kunne nytta for 322/111 på ein forsvarleg måte. Betongmuren er skrådd mot 322/111 som vist på utklipp av sit. plan for å være minst mogleg synleg mot nabo. Pga. terreng si utforming vil heller ikkje betongmur være særleg synleg i frå 322/46. Gråsteinsmuren som blir oppført der det tidlegare var tenkt jordskråning vil etter vårt skjønn gi eit meir tiltalende uttrykk mot naboeigedom enn ein bratt jordskråning som ofte ender opp som ein overgrodd skråning mot nabo der avrenning frå jordskråning vil kunne påverka naboeigedom. Jordskråning er ikkje eigna til verken leik, rekreasjon eller anna føremål.

Gråsteins- og betongmur blir oppført på Gbnr 322/111 si side av felles grense som vist på sit. plan, slik at oppføring av mur ikkje vil påverka utnytting av eigedomen 322/46. Betongmuren vender også mot eit bratt område på eigedomen 322/46 som vil være vanskeleg å utnytta verken til leik og bygging for denne eigedomen. Ein mur i felles grense vil heller ikkje ha noko begrensing for nabo når det gjeld brannkrav vedr. bygging på eigen tomt og muren vil ikkje øydeleggja verken for lys eller utsikt for framtidig utbygging av eigedomen. Sjå utklipp under vedr. nabovarsla tiltak på 322/46.



Dei kvalitetane man oppnår gjennom dei omsøkte dispensasjonar, vil man vanskeleg kunne oppnå utan slike tilpassingar. Fordelene er objektive i den forstand at einkvan framtidig eigar av eigdommen vil nyte godt av disse.

På denne bakgrunn gjer det gjeldene at de hensyn som er satt i pbl § 29-4 andre ledd ikkje blir «vesentleg tilsidesett» gjennom omsøkt dispensasjon.

4. Fordelane med å gjera unntak er klart større enn ulempene

Hvilke fordeler som er relevante vil bero på de konkrete forholdene i saken. Fordelen må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Kommunen må vurdere de objektive forholda på eigedomen.

Til den konkrete vurderingen i denne saken, vises det til de momenter som er fremhevet under punkt 3 ovafor. Fordelane for framtidige eigarar av 322/111 vil i dette tilfellet blant anna være disse:

- Ein mur i grensa vil gi moglegheit til ein god utnytting av eigedomen.
- Eigedomen får god plass til både leik og rekreasjon samstundes som parkering og krav til å kunne snu på eigen eigedom blir ivareteke på ein god måte.
- Slepp ansvar for vedlikehald av ei bratt jordskråning, men heller ha eit rekkverk på topp av murar i vedlikehalds venlege materialar.
- Ei får nytta området som blei gitt som tilleggsareal slik det var tenkt.

5. Avslutning

Med henvisning til begrunnelsen ovenfor gjer det gjeldende at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i saken. Når vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, vil det være slik at kommunen "kan" gi dispensasjon.

Etter mi vurdering bør ikkje det stillas like strenge krav til argumentasjon i denne saka som elles til dispensasjon etter pbl. §19-2. Kommunen vil i denne saka måtte foreta ein interesseavveining mellom hensynet til nabo og hensynet til tiltakshavar. Dette er en skjønsmessig vurdering som må begrunnast i saklige og relevante hensyn og viktig

Frekhaug 13.04.22

moment av hensyn til nabo vil være kor mykje denne muren vil øydeleggja for utbygging, solforhold og utsikt på eigedomen 32/46.

Gitt de konkrete forholdene ved tomten som ligger bak søknaden, vil en godkjenning av søknaden heller ikke gi presedensvirkninger i nevneverdig grad. Det anmodes derfor om at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig helsing
Frekhaug Bolig AS

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