

Alver kommune, byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

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

Ansvarlig advokat
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse
10517/488435

Bergen, den
9. mars 2022

(H)=Møterett for Høyesterett

REDEGJØRELSE OG SØKNAD OM FRITAK FRA PLANKRAV - SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG PÅ GBNR 322/46, MJÅTVEITSTØ I ALVER KOMMUNE – VEDLEGG F1

1. Innledning

På vegne av tiltakshaver Boligutvikling Vest AS oversendes søknad om fritak fra plankrav og søknad om tillatelse i ett trinn for riving av fritidsbolig og oppføring av enebolig på gbnr. 322/46, Mjåtveit i Alver kommune.

2. Nærmere om tiltaket

Gnr. 322, bnr. 46 er en uregulert eiendom, som i kommuneplanens arealdel for Meland kommune (kommunedelplan i Alver kommune) er avsatt til boligformål; Framtidig Bygg og anlegg - Område B_8. Det gjelder i utgangspunktet plankrav før utbygging av området, jf. punkt 1.2.1 i planbestemmelsene. På nærmere vilkår kan det gis fritak fra plankravet og det søkes om dette, se punkt 5 nedenfor.

På eiendommen står det i dag en eldre fritidsbolig og en garasje. Disse byggene vil bli revet og eiendommen ryddet ved oppføring av bolig på eiendommen.

Det planlegges oppført en enebolig med to etasjer. Det vedlegges plan-, snitt og fasadetegninger. Eiendommen er i underkant av 3,4 daa stor og har fin beliggenhet i umiddelbar nærhet til de regulerte boligområdene i Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø.

3. Nabovarsel og kommentarer til nabomerknader

Tiltaket er nabovarslet jf. plan og bygningsloven § 21-3, se vedlegg C-1 og C-2. Det foreligger merknader fra Furefjellet AS og HKH Bygg og Eiendom AS. Det er redegjort for nabomerknadene gjennom eget skriv, se vedlegg C-3.

4. Vei-, vann- og avløp

Eiendommen og eksisterende fritidsbolig har i dag kjøretilkomst via eksisterende privat vei over gbnr. 322/29, som tiltakshaver også har grunnbokshjemmelen til. I forbindelse med foreliggende søknad, tinglyses denne veiretten, men det er ingen endring av veitilkomsten og ingen økt bruk av denne. Tilkomstveien har tilfredsstillende standard/vil bli utbedret noe mht. standard og stigningsforhold ifbm. prosjektet. Det foreligger tillatelse til bruk av privat veg frem til offentlig veg fra veglaget.

Det går private vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig VA-nett over gbnr. 29 og 46, som ble etablert ifbm. utbygning av gbnr. 322/26,53,95. Det ble i denne sammenheng etablert tilkoblingspunkt/stikkledninger for bnr. 46, som nå vil bli benyttet. Det vises til kommunens saksnummer 2008000222, samt søknad om tilkobling til offentlig VA-anlegg som er vedlagt foreliggende søknad.

Kravene i plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 anføres gjennom dette å være oppfylt.

5. Søknad om fritak fra plankrav

Vilkårene for fritak fra plankravet følger av bestemmelse 2.1.1. a) til kommuneplanen for Meland. Ved fortetting i områder for bygg og anlegg, som i vesentlig grad er bygget ut uten reguleringsplan, kan kommunen gi fritak for plankrav dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Nye tiltak kan knytte seg til eksisterende teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-10
- Nye tiltak er tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde, volum, estetikk og utnyttelsesgrad, jf. pbl. nr. 2.

Eiendommen er i pågående planarbeid avsatt til boligformål. Søknaden innebærer en arealutnyttelse som er i samsvar med dette. Eiendommen ligger i et område som de senere år er fortettet gjennom fritak fra plankrav og/eller dispensasjoner. Sist gjennom fritak fra plankrav for naboeiendommen gbnr. 322/111. Boligen er tilpasset eksisterende bebyggelse mht. volum, høyde og estetikk og har et moderne uttrykk.

Eiendommen er i dag bebygget med godkjent fritidsbolig. Da tiltakshaver overtok eiendommen hadde denne i lengre tid vært preget av forsøpling og oppsamling av vrakdeler og skrot. Mye av dette har tiltakshaver allerede sørget for opprydding av. Foreliggende søknad tilrettelegger for en fortsatt opprydding og oppgradering av eiendommen, herunder riving av eksisterende eldre bygningsmasse.

Det gjøres gjeldende at vilkårene for fritak fra plankrav er oppfylt, og kommunen anmodes om å godkjenne søknaden.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Tore Johan Erstad
Senioradvokat