



BOLIGUTVIKLING VEST AS

Dato 05.03.2023

ROSSLANDSVEGEN 364

Vår referanse: Thomas Kvalheim

5918 Frekhaug

Deres referanse: 21/4413-23/12429

---

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug

**Klage på vedtak, APM saknr. 015/23, deres referanse 21/4413-23/12429 «Melding om vedtak i Utval for areal, plan og miljø - gbnr 322/111 Mjåtveit»**

Vi viser til mottatt brev datert 14.02.2023 hva gjelder vedtak. Vi forbeholder oss retten til å påklage vedtaket innen fristen på 3 uker. Klagen omhandler i hovedsak vår oppfatning av usaklig og uriktig saksbehandling i vedtak fattet av Utvalg for areal, plan og miljø APM-015/23.

**Sakshistorikk/innledning:**

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for gbnr 322/111 søker tiltakshaver den 10.05.2021 om rammetillatelse, planering, sprenging, riving og oppføring av ny bolig.

Tomtearealet er opplyst til 1500m<sup>2</sup> med en beregnet utnyttelsesgrad på 12,4%

I sakspapirer med deres referanse 21/4413-21/64284 datert 28.09.2021 blir tiltakshaver gjort oppmerksom på: *På innsendt teikning «terrenglinjer» er det vist at det vil bli planert heilt i nabogrensa frå kote 56 og ned til kote 55. Vi minner om dei generelle reglane i pbl § 29-4 som gjeld avstand frå nabogrense til fyllingsfot. Om dykk ynskjer å ha fyllingsfot utanfor rammene i pbl § 29-4 er det naudsynt med nabosamtykke eller søknad om dispensasjon. Vi gjere for ordens skuld merksam på at søknad om dispensasjon må nabovarslas.*

Den 01.03.2022 får undertegnede spørsmål per e-post fra tiltakshaver mtp etablering av mur i/på grensen: *Vi skal søke om noen endringer vedr. gitt rammeløyve for bustad på Bnr 322/111. I den forbindelse ønsker vi bla. å lage ein gråsteinsmur på ca. 1-1,2 høgde som vist på vedlagt situasjonsplan. Dette ønsker vi å gjøre for å få ein fin avslutning mot deres tomt og huset som dere skal bygges der. Muren vil gå i null mot terrenget i vest og heile muren vil ligge på vår side av felles grense. Toppen av muren vil ligge ca. 30 cm innanfor grensen vår. Vedlagt ligg naboerklæring som kan signeres og sendes tilbake til meg. Husk å signere ihht. gjeldene signaturrett for fi*

Vi informerte senere tiltakshaver at vi ikke ønsket dette.

---

Den 21.03.2022 melder Alver kommune ifra om ulovlig arbeid på 322/111 hva angår oppføring av den omsøkte muren. DokumentID: 22/23036. *Kommunen har konstatert at det er satt i gang grunn- og betongarbeid på eigedommen. Det er også stadfesta at den gamle bygningen er revet. Ifølgje kommunen sine papir har de søkt om og fått godkjent rammeløyve for arbeida, men det er ikkje gitt igangsetjingsløyve. Tilfellet er derfor ulovleg.*

Den 20.04.2022 søker tiltakshaver om endring av byggesøknaden med tilhørende dispensasjonssøknader. Da også dispensasjon om oppføring av allerede oppført mur i grense 322/46, samt ny mur 16 meter i gråstein i grense.

Den 12.07.2022 avslår kommunen dispensasjonssøknad: *VEDTAK: Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av mur i nabogrense. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.*

### **Politisk behandling- APM:**

Videre saksgang følger med påklaging av vedtak fra tiltakshaver og etterfølgende politisk behandling av saken. I forkant av politisk behandling var APM på befarings på eiendom 322/111, tiltakshaver, utvalget og hjemmelshavere av 322/46 var representert.

Under befarings i forkant av politisk behandling finner vi noe urovekkende og hva vi mener er part i saken for å fremme nytt vedtak i saken. Vi melder da inn utvalgets leder som inhabil:

*Under befarings ved 322/111 var kommunen representert med politikere og leder for utvalget (07.12.2022) var Anne Grete Eide. Helge Henanger var representant for grunneier og utbygger av 322/111.*

*Anne Grete Eide var naturlig aktiv under befarings da hun ledet møte, i tillegg var hun svært aktiv og vi mener avgjørende for å fremme forslag og nye vedtak i disse sakene. Viser til deres møte i Kvassnesvegen 40 og «bokmerke» 148/22 og 149/22. Det var tydelig på befaringsen at Eide hadde relasjonar og eller bånd til utbygger Helge Henanger.*

*Ved et enkelt søk finner vi deres representant og leder for Utvalget (07.12.2022) representert i næringslivet sammen med utbygger Helge Henanger.*

*Eide og Henanger driver i fellesskap firmaet Rock Partner AS, med org. nr. 991 884 203 hvor Eide er daglig leder med andel 50% og Henanger ved Farmer Holding 50 %. Selskapet driver i bransjen «Bygg- og anleggsleverandør, entreprenør».*

*Vi ber om en rask tilbakemelding på hvordan dere stiller dere til spørsmålet om habilitet i denne saken. Hvordan dette normalt meldes inn og hvorfor det ikke er tatt stilling til det i disse sakene.*

*Videre ønsker vi svar på deres rutiner i forbindelse med videre saksbehandling, gyldighet på nye vedtak og videre oppfølging.*

---

Den 18.01.2023 settes leder for utvalget som inhabil i saken, vedtaket blir ugyldiggjort, behandlet på nytt med ingen endringer.

*«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.»*

Videre fatter APM vedtak 015/23:

*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 m<sup>2</sup> 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 danne 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.»*

### **Klage på usaklig, grove feil og uriktig behandling av vedtak:**

Som hjemmelshaver av gbnr 322/46 finner vi saksgangen, saksbehandlingen og vedtaket uriktig og på feil grunnlag. Vi er også av den oppfatning av at APM har behandlet dispensasjonssøknaden sett i fra ett ståsted.

Videre finner vi usikkerheter og feil i vilkår som er gitt for vedtaket.

APM skriver i 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.*

Vi finner dette uriktig og feil da parallelt med byggesøknad og oppføring av enebolig på eiendom 322/111 er hjemmelshaver av 322/46 i en søknadsprosess med omregulering av fritidsbolig til enebolig. En lang mur, i forskjellige høyder, i kupert terreng utført i betong, naturstein og til dels med kledning anser vi som en forringelse av vår eiendom. Muren fremstår og vil fremstå som et overheng mot eiendom 322/46. I tillegg antar vi at muren er pålagt samme retningslinjer og krav hva gjelder rekkverk. APM skriver ikke noe om rekkverk eller annen avslutning på muren. Heller er det ikke nevnt noe om kvaliteter på mur med lengde 16 meter.

APM skriver i vedtaket *- 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.*

Vi er uenige og finner feil i begrunnelsene, vi ser heller ikke hvor APM henter nødvendige fakta ifra. Under befaring var ikke utvalget på eiendommen 322/46. Vi klarer heller ikke se hvor fjellknausen det refereres til er.

---

Vi er overrasket og finner det bekymringsverdig at utvalget ikke har lest eller satt seg inn i søknadsprosessen og saksgangen. Utvalget skriver følgende:

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

I dette tilfellet trekker APM naboeiendommen og den godkjente garasjen på eiendom 322/109 inn i saksgangen. Det refereres her til garasjen på naboeiendommen, dens kledning og farger. Vi er av den oppfatning av at utvalget ikke har lest eller satt seg inn i saken. Dermed er de overbevist over at garasjen i dette tilfellet tilhører tiltakshaver.

Det vises også til at ved å kle muren i samme farge vil det bli en helhet. Her antar vi at det må hentes inn avtaler/tinglysninger fra nabo til valg av farge og fremtidige fargevalg. Vi finner det urimelig at APM skal velge farge på eiendom 322/109 sin garasje.

I tillegg til lite innsikt i saken, byggesøknad, eierforhold med mer er vi også undrende til hvordan APM ser for seg vedlikehold av betongmur som skal klees med kledning i en valgt farge mtp. tilkomst.

Utvalget legger også vekt på følgende:

*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.*

Vi klarer heller ikke å finne disse argumentene rett. Dersom muren etableres på grensen, vil vegetasjon og annet være på 322/46. Vi finner det urimelig at vi må la vegetasjon gro i den del av tomten for å skjerme de ulemper muren vil utgjøre. Det er også urovekkende med antagelser som «sannsynligvis» og at muren «knapt» blir synlig i fra sentrale deler av naboeiendommen. Vi er av den oppfatning at muren er meget synlig og uten tvil vil fremstå som ruvende og dominerende. Vi har forståelse for at APM ikke er opptatt av estetikk, men vi finner ikke noen beregninger eller dokumenter som støtter opp under deres antagelser.

Det står også at snittnøyde på mur vil være 1,4 meter. Vi klarer ikke lese dette ut ifra tilsendte tegninger eller søknader hvordan denne muren skal se ut. Vi klarer heller ikke lese hvordan muren skal sikres, da mtp. eksempelvis rekkverk. Et rekkverk vil gjøre opplevelsen av et overheng betydelig høyere. Slik vi ser det vil da snitthøyden bli godt over 2 meter.

Videre leser vi vedtaket med begrunnelse:

*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*

Denne begrunnelsen finner vi urimelig og uriktig. Slik vi leser søknaden er eiendommen på helle 1500m<sup>2</sup>, med en utnyttelsesgrad på beskjedne 12,4 %. Vi undres da på hvilke behov det er for ytterligere 65m<sup>2</sup> for mer «nyttbart areal» og bedre uteareal. Dersom APM mener at eiendommen er for liten eller bygget er plassert feil skulle vi gjerne sett dette begrunnet.

---

**Oppsummering:**

Som hjemmelshaver av eiendom 322/46 er vi i dag i en søknadsprosess ifb. med omregulering og riving av eksisterende fritidsbolig til enebolig. En eventuell mur vil komme tett på boligen. Den mest solrike delen av tomten vil bli forringet og muren vil ligge som en skygge over det beste området.

I tillegg vil det bli direkte innsyn ned på det beste uteområdet og rekreasjonsområdet på eiendommen. Det vil også bli direkte innsyn i boligen fra uteområdet til 322/111.

Vi finner dette svært uheldig, da med store ulemper.

På bakgrunn av eksisterende og nye opplysninger anmoder vi om at vedtaket blir omgjort og allerede oppsatte murer fjernes. Vi ber om en grundig gjennomgang av søknaden, dispensasjonssøknaden og saksgangen.

Vi ber også om at det tilrettelegges med jordskråning som tidligere omsøkt i tiltaket.

Samtidig ønsker vi å sette lys på delingssak på samme eiendom utført av samme utvalg APM. Viser til delingssak gbrn 322/111 med deres referanse 22/3672-2313080

Med Vennlig hilsen

Thomas Kvalheim

Kim Gripsgård

---

Saksbehandler

---

Daglig leder

---