



Villanger & Sønner As  
KNARVIK  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5517 - 22/73843

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
29.09.2022

## Løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/773 Alver

**Administrativt vedtak:**      **Saknr: 1041/22**  
**Tiltakshavar:**              Svein-Ove Urdal  
**Søknadstype:**              Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4(e).

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 46,3 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 21,4 % BYA.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.07.2022 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet 1263-201215 er definert som BF12 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA. Tillate byggehøgde er c+27,9.

#### Dispensasjon

Tiltaket plasserast utanfor byggjegrænse i reguleringsplan, men krev ikkje dispensasjon dersom det er innhenta samtykkje jf. RP pkt. 2.9.

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 182 ved brev av 24.06.2022:

Vi mener at garasje blir for høy og bred. Den vil ta deler av utsikt mot sør og sjøen. Det er trangt område med tett bebyggelse og slik som tegningene på garasjen fremstår vil den få et alt for stort volum, spesielt høyde.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad:

Garasje er planlagt på om lag 50m<sup>2</sup> som er en normal størrelse på frittliggende dobbel garasje. Garasjen vil kunne romme 2 biler samt sykler og uteleker. Nå som gang og sykkelsti åpner forbi eiendommen er det sterkt ønskelig og kunne lagre slike ting innendørs.

Garasjen er planlagt med lofttakstoler for mulighet til lagring, dette pga lite lagringsplass/bod i bolig.

Slik vi ser det vil planlagt garasje ha fordeler for:

- Hindre støy og innsyn fra lekeplass på nabotomt (gbnr. 137/185) som skal føres opp i bakkant av planlagt garasje.
- Hindre noe lys fra biler som kommer fra parkeringsgarasje/kjeller på nabotomt (gbnr. 137/185).
- Hindre noe lys fra biler som kommer nordover og inn i rundkjøring bak planlagt oppført garasje.

Videre har vi følgende kommentarer

- Før skogen ble fjernet så hadde en ikke noe utsikt, mot sør eller sjø.
- Noe av utsikt mot sør og sjø vil forsvinne når neste boligblokk blir oppført på nabotomt gbnr. 137/185 - blokk 7.
- Siden garasje er planlagt med tak i samme retning som bolig, så er det tatt høyde for å bevare så mye som mulig av utsikt til sør/sjø.
- Utsikt mot sør, Her er det direkte innsyn til boligblokker under oppføring (ref. blokk 6 og 7).
- utsikt mot sjø, her vil muligens noe av denne forsvinne de nærmeste dagene, da det nå er et gjerde mot gbnr. 137/178 under oppføring. eneste utsikten vil da være mellom dette gjerdet og boligblokk 7 som er planlagt oppført på gbnr. 137/185.

Vedlagt følger situasjonsplan for Alverparken 6 og 7 som viser siktlinjer

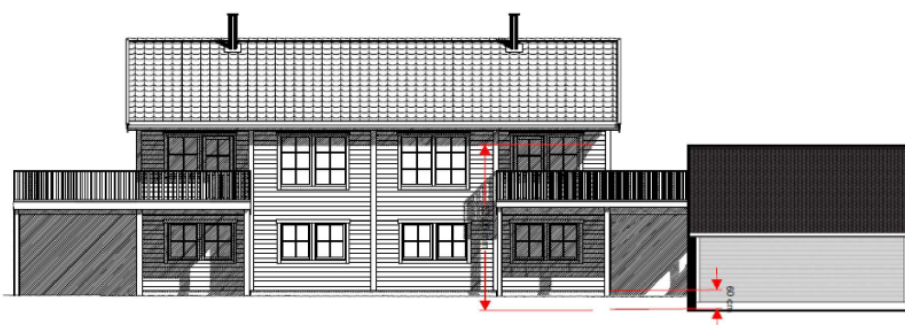
Det er likevel avgjort og senke garasjen noe i forhold til varslet høyde på 19,0 m.o.h

Ny høyde på garasje overkant gulv blir lagt på ca 18,7 m.oh det vil si en reduksjon på ca 30 cm

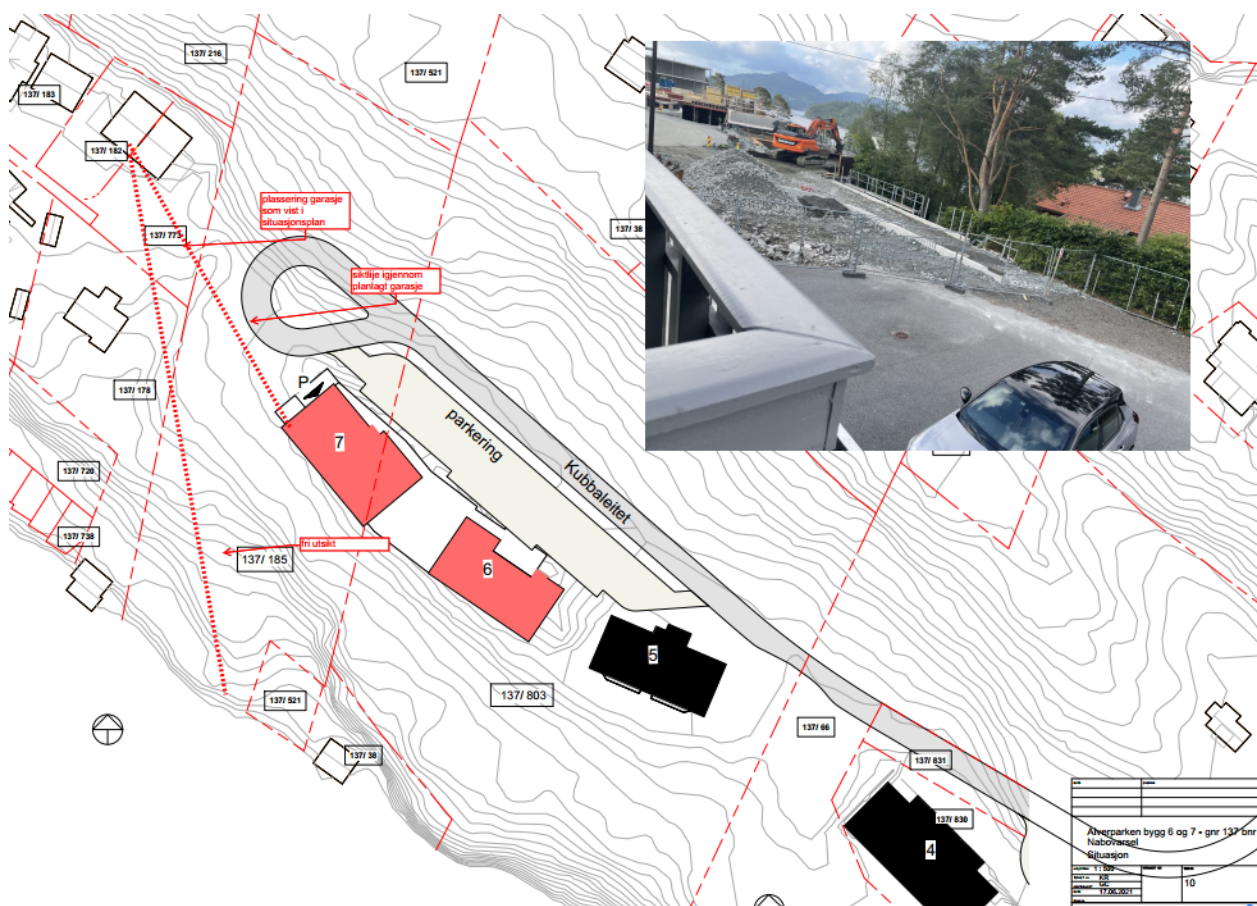
Innmålt høyde på ferdig gulv bolig Tuftamyra 16A g/ bnr 137/182 er ca 19,3 m.o.h.

Det vil si at det er om lag 60 cm forskjell på gulv fra garasje til gulv i sokkel etg bolig

Under viser bilde med garasje fasade samt 2 mannsbolig Tuftamyra. Dette for å illustrere høyder



Vi mener med disse tilsvar samt justeringer at fordelene vil veie for ulemper



Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 137 bnr. 90:

Vi ser oppføring av denne garasje som bare positivt for oss som bor her i Tuftamyra 13, 14a og 14b. Den vil skjeme innsyn da det blir åpent inn mot byggefeltet som er under oppføring i kubbaleitet. Det vil også ta bort en del støy fra lekeplass i bakkant.

Vi har tidligere hatt det veldig fritt og det blir veldig åpent inn mot feltet om denne garasje ikke kommer. Vi hadde egentlig håpet på en enda større garasje på denne plassen.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.06.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,72 meter. Eigar av gnr. 137 bnr. 185 har i dokument datert 28.06.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,7 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 18,7 og mønehøgde på kote ca. + 24,1.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **VURDERING**

### **Avstand til nabogrense**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon der det føreligg nabosamtykke jf. RP § 2.9, men må fortsett vurderast etter § 29-4(3) jf. ordlyden «kan».

Føremålet med avstandsregelen i 29-4 er først og fremst meint å ivareta branntekniske omsyn, men er og meint å sikre lys, rom og utsikt på naboeigedommar.

Området sør-aust for tiltaket er regulert til leikeplass, omsyna i avstandsregelen slår difor ikkje inn her slik dei ville gjort viss naboeigedommen var regulert til bustader. Kommunen godkjenne at tiltaket plasserast 1,7m frå gbnr 137/185.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Nabomerknad**

Eigar av gbnr 137/773 har kommentert at garasjen er for høg og bred, slik at den tek delar av utsikta mot sør og sjø.

Kommunen si vurdering:

Tiltaket held seg innanfor maksimum tillate høgdekravet, som er på c+ 27,9. Tiltaket er vidare innanfor dei resterande føresegna i reguleringsplanen og plan- og bygningslova. Tiltaket har elles ein naturleg plassering i førehald til eksisterande bygg og omgjevnadane. Slike tiltak er ikkje upårekelege i tettbygde strøk. Søkjar har samstundes forsøkt å teke omsyn til nabo i form av plassering, utforming, og møneretning.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommun vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/5517**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Søknad om tiltak - garasje - gbnr 137/773 Alver  
følgeskriv  
plan,snitt,fasade A-01 1\_100 (A3)\_  
situasjonsplan

**Mottakarar:**

Svein-Ove Urdal  
Villanger & Sønner As

Tuftamyra 16b  
KNARVIK

5911  
5914

ALVERSUND  
ISDALSTØ