



Are Areklett Garmann  
Hillandsvegen 60  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/9901 - 20/40701

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
02.09.2020

## Løyve til endring av godkjend garasje på vilkår - gbnr 134/24 Hilland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 680/20  
**Tiltakshavar:** Are Areklett Garmann  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-4, vert det gjeve løyve til endring av garasje på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2020, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Godkjenninga omfattar berre garasje. Det vert ikkje gitt løyve til etablering av takterrasse, trapp, levegg eller drivhus.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av godkjend garasje på eigedomen gbnr 134/24.

Oppføring av garasje på eigedomen vart godkjend i vedtak datert 11.07.2012 i arkivsak 2012/872. Garasjen vart aldri ferdigstilt og avslutta med ferdigattest.

Etablert garasje har eit areal på 49 m<sup>2</sup>, er oppført i mur og har flatt tak. Gesimshøgda for etablert garasje er oppgitt til 3,32 meter som er om lag 1 meter høgare enn godkjend. Endringa vert no omsøkt. I tillegg vert det søkt om endra plassering av trapp, utforming av fasadar som vert kledd med liggjande kledning, og oppføring av drivhus og leskur på takterrassen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.05.2020, og supplerande dokumentasjon mottatt 29.07.2020.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming 29.07.2020 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.04.2020. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vera 1,7 meter.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Ingen endring av eksisterande situasjon.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar 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**

Kommunen vurderer at omsøkte tiltak er vesentleg endra i forhold til det som tidlegare er omsøkt og godkjend. Sjølve garasjedelen er om lag 1 meter høgare enn omsøkt og i tillegg skal det etablerast leskur og drivhus på takterrassen.

Ved innsending av tilleggsdokumentasjon mottatt 29.07.2020, har tiltakshavar send inn nye og oppdaterte teikningar, med og utan utan leskur og drivhus på takterrassen, og der ny tilkomst til takterrassen via trapp går fram. Tiltakshavar skriv at dersom kommunen ikkje vil godkjenna heile tiltaket, kan vi oppfatta søknaden til berre å gjelda garasje med takterrasse og trapp.

Den omsøkte garasjen har eit bygd areal på 49 m<sup>2</sup>, med tillegg for det areal som trapp vil generera. Avstand til nabogrense er oppgitt til 1,7 meter.

Kommunen kan godkjenne plassering av byggverk nærmare nabogrense enn 4 meter når eigar av naboeigedomen har gitt skriftleg samtykke, eller ved oppføring av mindre frittliggande garasje, uthus, eller liknande mindre tiltak. Mindre tiltak er bygningar der verken samla bruksareal eller bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>.

Kommunen er i utgangspunktet positiv til å godkjenne endringa det er søkt om på vilkår av at leskur og drivhus på takterrassen ikkje vert etablert. Tiltaket vil då vera meir i tråd med det som opphavelig var godkjend og det vert vurdert at tiltaket har tilfredsstillande visuelle kvalitetar både i seg sjølv, i forhold til sin funksjon, og i forhold til omgjevnadane. Men då garasje og trapp samla sett har eit bygd areal som er større enn 50 m<sup>2</sup> kan kommunen ikkje godkjenne etablering av trapp før det ligg føre samtykke frå eigar av naboeigedomen.

Kommunen kan slik søknaden no ligg føre berre godkjenne endring av garasje utan takterrasse og trapp. Dersom det vert innhenta samtykke til tiltaket frå eigar av naboeigedomen vil kommunen kunne godkjenne etablering av takterrasse og ny trapp ved søknad om endring av tiltaket.

Vedlagt følgjer døme på naboerklæring som kan nyttast.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 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..
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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 reisas 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.

### **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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan  
Teikningar garasje gbnr 134-24  
Naboerklæring

### **Kopi til:**

Are Areklett Garmann                      Hillandsvegen 60   5911                      ALVERSUND

### **Mottakarar:**

Are Areklett Garmann                      Hillandsvegen 60   5911                      ALVERSUND