



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/17759 - 21/30002

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
04.05.2021

## Godkjent søknad om endring av tiltaket - gbnr 196/150 bustad med støttemurar Midtgård

**Administrativt vedtak:** Saknr: 529/21  
**Tiltakshavar:** Andreas Dyngen  
**Søknadstype:** søknad om tiltak med ansvarsrett , jf. pbl §20-1

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for endring av tiltaka ved oppføring av einebustad med utleigedel med støttemurar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.21, motteke 29.03.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Bustad med utleigedel får topp møne høgd på kote +45,0 m.o.h.
4. Høgd på natursteinsmur C vert 1,9 meter. Murar A, B og C skal endrast i samsvar med teikningar og kart motteke 29.03.21.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 04.11.2020, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

**Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:**

- 1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.**
- 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om endring ved oppføring av einebustad med utleigedel (kode 112) med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 239,2 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 18,92 m<sup>2</sup>. Utnytingsgrad er opplyst til 25 % BYA.

Ansvarleg søker skrivar følgjande om endring:

Endringen gjelder høyde på murprofil C og byggehøyde/kotehøyde på boligen. Mur B blir også endret ved at det blir knekk i motsatt retning og at den blir lengre enn kva som opprinnelig ble omsøkt. Den går fra 1,4 meter i lengde til 4,8 meter før knekken. Den blir på grunn av dårlige masser lengre og dypere (mer av murfot vises), men vil ligge på samme kotehøyde som opprinnelig mur. Muren føres opp i betong ettersom det er behov for det for å holde på massene.

Etter endringen vil boligen ligge på kotehøyde +45, men terrenget rundt boligen er blitt justert slik at boligen vil være i tråd med gesimshøyde i reguleringsplanen (gjennomsnittlig planert terreng). Det er en krevende tomt å bygge på, og det viser seg at terreng og kart ikke stemmer helt overens. Det er i tillegg dårlige masser slik at man må søke om endring for muren fordi murfoten må bli dypere. I forhold til boligen ser vi at det er nødvendig med litt større etasjeskiller på øverste plan og tak på grunn av isolasjonskrav, og på bakgrunn av dette har boligen blitt litt høyere enn opprinnelig søknad.

Murprofil C ( natursteinsmur) var i opprinnelig søknad satt til under 1 meter høy. Det viser seg at terrenget ikke stemmer overens med koter i kartet og det er dermed behov for å bygge muren 1,9 meter høy.

Maksimal høyde på muren i naturstein blir 1,9 meter.

Endringene blir omsøkt for å slippe å gjøre store terrenginngrep og for å tilpasse tiltaket til terrenget på en god måte og dempe fjernvirkningene til bygget.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrslø, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 29.03.21.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.03.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område for Leiknes -Midtgård. I vedtak PM-067/19 datert 19.06.2019 blei det gjort endring av eksisterande reguleringsplan for området FS6 frittliggjande småhus. Endringa omfattar blant anna at maksimal kote for byggjehøgde skal vere kote 45,0 m og at busetnaden i delområdet kan ha flatt tak.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå vegavdelinga i Alver kommune den 03.05.21:

*«Vegen er privat og omsøkt plassering av mur C går greit.»*

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 identiske merknader frå nabo på gbnr 196/149. I tillegg ligg det føre merknad om manglande nabovarsel frå eigar av gbnr 196/152, difor skal vedtaket sendast til eigare av gbnr 196/149, 196/152 til klagevurdering.

Ansvarleg søkjar skivar generelt om naboforhald:

*Endringen er nabovarslet i Norkart sin løsnig via Altinn. Det foreligger to nabomerknader og flere som har kryssset av for at de ikke har merknad, se vedlegg C-3. Våre kommentarer til nabomerknadene ligger også vedlagt under C-3. Mur B sin endring var vi ikke klar over før nabovarsel fristen var gått ut. Vi har ikke nabovarslet Mur B ettersom endringen i liten grad vil berøre naboens interesser jf. § 21-3 andre ledd.*

*Naboen der muren kommer nærmere enn 4 meter har dessuten samtykket til plasseringen, se vedlagte erklæring. De øvrige naboer vil ikke se hele muren når terrenget er etterfylt, det er dessuten bare til gunst for naboene at knekken går bakover. Det er god avstand til de øvrige naboene og muren er utformet på en estetisk fin måte.*

Vurdering av nabomerknad frå eigare av gbnr 196/149 kjem nedanfor.

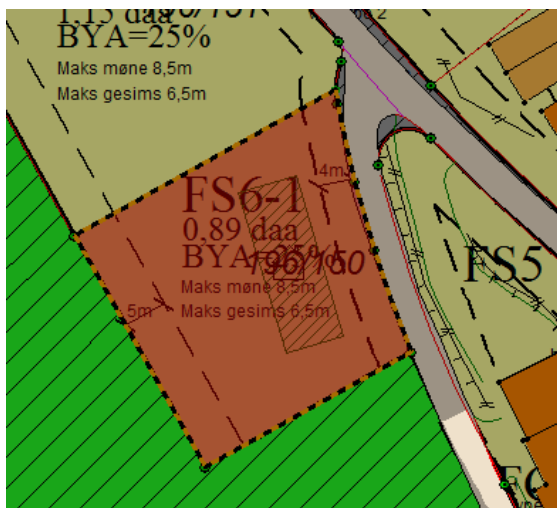
### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.03.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0,8 meter for mur. Eigar av gnr. 196 bnr. 151 har i dokument datert 24.03.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,8 meter frå nabogrensa.

Einbustaden med utleigeleilegheit, mur A og B blir plassert innafor byggjegrense og mur C blir plassert utanfor regulert byggegrense i plan. Parkeringsplass og delar av uteoppholdsareal blir utanfor regulert byggegrense. Det krevjast ingen dispensasjon for mur C for plassering av mur 1,3 meter frå privat vegkant når byggjegrensen er regulert til 4,0 meter. Ansvarleg søkjar viser til at mur på inntil 2 m høgde plassert

utanfor byggjegrensen i planen krev ikkje dispensasjon frå byggjegrensen, jf.pkt.4.1.1 vedtatt i 03.09.2018. Administrasjonen er samd med søkjar at plassering av mur C krev ikkje dispensasjon frå regulert byggjegrensen mot privat veg.



Det er søkt om topp golv på same kote ca. +35,41 og om endra mønehøgde til kote ca. +45,0.

### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting til kommunalt vatn og avlaup den 04.11.2020 i sak nr. 20/17662-20/70323.

### Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrslø følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasje plassering for 2 bilar.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### 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

Ansvarleg søkjar 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).

## **Avfall**

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING:**

### **Naboforhald**

Det ligg føre 2 identiske merknader frå nabo på gbnr 196/149. Merknadene går hovudsakleg på endra høgd på bustad, endra høgd på mur C, materialbruk på mur A og B, tap av lys, estetiske kvalitetar, meir innsyn, tap av husets verdi.

Ansvarleg sækjar har svart følgjande på merknader:

**Merknadene er mottatt av ansvarlig søker 07.03.2021, og fristen for å komme med merknad gikk ut 19.03.2021.**

**Før vi gir våre kommentarer til nabomerknadene ønsker vi å presisere viktigheten av følgende:**

- Tiltaket vil være, slik vi vurderer saken, i tråd med de offentligrettslige rammene som ligger til grunn for denne eiendommen, se mer om dette nedenfor.
- Grunnen til at man har mottatt merknader har sammenheng med det faktum at man her snakker om en resttomt i et allerede etablert byggefelt som er bratt. At naboene ikke ønsker bebyggelse er normalt i slike tilfeller, men ikke et forhold som skal ha betydning for byggesaken.

Vi vil i det nedenfor gjennomgå det vi mener er de sentrale ankepunkt som naboene fremmer. For de øvrige kommentarer viser vi til klagen i sin helhet.

**2 Kommentarer til nabomerknader fra Susanne Moe og Espen Simmenes Nordheim, hjemmelshavere av 196/149.**

**Varsling om endring av byggehøyde på bolig (fra kotehøyde + 44,20 til kotehøyde + 45,00) og en**

**endring i høyde på mur C fra under 1 meter til 1,9m. Max. gesimshøyde i henhold til reguleringsplan er 6.5 meter, ved disse endringene vil gesimshøyden være på ca 9.5 m.**

Det ble ved en glipp sendt ut nabovarsel der terrenget ikke var justert i tråd med gjennomsnittlig planert terreng. Det er kun rundt boligen det blir aktuelt, og det vil ikke få konsekvenser for naboene. Gesimshøyden etter endringen vil dermed bli på 6,5 meter og kotehøyde på +45, som er i tråd med reguleringsplanen. Se vedlagte tegninger for endringssøknaden.

**Første nabovarsel ved oppstart av dette prosjektet ble returnert med merknader fra vår side. Endringene som da ble gjort før nytt nabovarsel ble sendt ut var tilfredsstillende for oss som nabo, og ble derfor returnert uten merknader.**

Vi stiller oss uforstående til denne påstanden. Det kom ingen merknader til opprinnelig søknad, og dermed ble det heller ikke sendt ut nytt nabovarsel med reviderte tegninger.

Grunnen til at det må søkes om endring er at det viser seg dessverre at terrenget ikke stemmer overens med kart, og det blir også nødvendighet med noe justering i forhold til etasjeskiller. Det er uansett små differanser som vi ikke kan se skal få de store konsekvensene for naboene. Det er så stor avstand mellom byggene at det vil liten grad få noen betydning for naboene. Bergknausen bak boligen vil være naturlig høyere enn boligen, og mur c vil føres opp i naturstein samt mur B har fått et fint estetisk uttrykk selv om den er bygd i betong. Det er ikke slik at det er en nabo i et byggefelt som skal bestemme hva som kan bygges på en eiendom, det er reguleringsplanen som skal bestemme hva som kan bygges. En reguleringsplan vurderer området som helhet og bestemmer kotehøyde og gesims/mønehøyde, byggegrenser, utnyttingsgrad etc basert på all bebyggelse som skal bygges innenfor planområdet. Det er dermed gjort grundige vurderinger at dersom det bygges i tråd med planen skal det ikke få negative konsekvenser for naboene.

**Den nye kotehøyden vil bidra til lavere innslipp av naturlig lys på vår eiendom jamfør § 29-2 Visuelle kvaliteter i plan og bygningsloven. Det vil også føre til mer innsyn på vår tomt.**

Vi har forståelse for at det er negativt med innsyn for naboene, men man må påregne innsyn i et etablert boligområde. At ubebygde tomter blir bebygde og kanskje i en annen byggestil enn hva nabohuset har er påregnelig i et område som er så utbygd med mange forskjellige byggestiler. Det er dessuten en beskjeden endring i byggehøyden (80 cm), og tiltaket vil fremdeles være i tråd med reguleringsplanen. Avstanden mellom husene er dessuten over 19 meter, slik at det er et godt stykke fra tiltaket til naboens hus. Det ligger blant annet en vei i mellom huset til naboene og der tiltaket skal plasseres. Naboens bolig ligger dessuten slik at innsyn kun vil være i vinkelen sør øst. Tiltaket vil ligge lavere enn bergknausen på eiendommen, slik at denne uansett vil ta mer av solgang enn hva huset i alle tilfeller vil kunne medføre av skyggevirking. De visuelle kvalitetene til tiltaket er dessuten ivarettatt på en god måte med god terrengtilpasning og med så skånsomme terrenginngrep som mulig.

Vi viser også til Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4. Byggverks plassering, høyde og avstand fra nabogrense. På s. 8 fremgår det følgende: «I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk». Det vil dermed ikke være grunnlag for å gi naboene medhold i at det skal gis avslag på endringssøknad i dette tilfellet.

**Endringene som er spesifisert i dette nabovarslet, da spesielt kotehøyden på boligen vil bidra til å forringe verdien på boligen vår med tanke på videresalg.**

Vi stiller oss undrende til hvordan den lille endringen av kotehøyde og byggehøyde på boligen skal kunne medføre et verditap på omkringliggende eiendommer. Det vil dessuten bli et praktfullt hus med god terrengtilpassing i moderne byggestil når tiltaket er ferdigstilt. Dette vil ofte gjøre et byggefelt mer attraktivt og vil kunne heve boligprisene for området.

**Angående mur C er det registrert at den allerede er bygget.**

Mur C er bygd i naturstein og er under 2 meter høy. Den er dermed i tråd med reguleringsplanens sin bestemmelse om at den kan plasseres utenfor byggegrensen. Det er uheldig at muren er bygd før den er omsøkt, men det sendes nå inn endringssøknad for å bøte på dette. Denne merknaden bærer mer preg av å være innmelding av avvik enn en nabomerknad ettersom det ikke er skrevet noe om muren annet enn at den ikke er i tråd med gitt tillatelse. Det har vært tilsyn på eiendommen og vi har sendt inn svar i tilsynssaken. Det er uheldig at det har foregått arbeid som ikke er i tråd med tillatelsen, det skal ikke skje.

**Mur B er også ferdig bygd, og langt over oppgitt mål i henhold til byggesøknad. Mur B er oppgitt å være 2,4 m x 2,7 m (ink. knekk). Denne muren er idag satt opp med mål ca 2,6 m x 6,4 m (uten knekk).**

Her er det en mindre endring ettersom muren ikke er i knekk, og terrenget er ikke etterfylt enda. Muren vil ikke bli så høy når terrenget er etterfylt, og den er i riktig kotehøyde i forhold til omsøkt mur. Muren ble endret for å tilpasses terrenget og skal bli kortere og med knekk bak. Den ble endret fordi det ble behov for lengre murfot pga massene, og for å holde på masser når tiltaket er ferdigstilt. Muren er dessuten bygd i betong med innslag av det som estetisk ser ut som natursteinsfelt. Denne merknaden bærer også preg av å være innmelding av avvik enn en nabomerknad ettersom det ikke er skrevet noe om muren annet enn at den ikke er i tråd med gitt tillatelse.

**Muren er også satt opp i betong, noe som også er utenfor gjeldene reguleringsplan. Punkt 4.1.1 i reguleringsplan av område FS6 sier at murer på tomten skal oppføres i naturstein. Denne er i betong.**

Det er kun mur c som må være i naturstein (det er krav til at murer utenfor byggegrense skal være i naturstein). Byggegrensene i planen er kun i framkant og bakkant av tomten, og det er dermed kun mur c som ligger utenfor regulert byggegrense. Her er det ikke sagt noe annet enn at man mener at mur C og B ikke er i tråd med planen, og det er da ikke å anse som en

merknad, men som innmelding av et avvik som ikke er i tråd med reguleringsplan, noe vi er uenig i.

**Vi har også observert og målt at avstand ifra vårt hushjørne til gjeldende hus skal være 19,6 meter, den er idag målt til å være ca 18,8 m. Dette er derfor også utenfor gjeldene byggesøknad sendt i oktober 2020.**

Her er vi usikker på hvor naboen har tatt mål. Vi har forholdt oss til mål fra kartdata, og har kontrollmålt plassering av bolig, og dette er i tråd med omsøkt plassering. Uansett er målet satt på for å vise at avstand mellom bygg er over 8 meter, og det er god margin for det.

## **5.Oppsummering**

Oppsummeringsvis vil vi framheve at tiltakshavers utgangspunkt er å få utviklet tomten i tråd med sin eierinteresse og i tråd offentligrettslige rammene som foreligger. Det er en krevende tomt å bygge på fordi det er veldig bratt terreng og behov for støttemurer for å holde på masser. Det er på bakgrunn av et ønske om å terrengtilpasse og ta hensyn til eksisterende terreng i størst mulig grad at det søkes om endring av gitt tillatelse.

Den sjenansen naboeene føler synes å stamme fra faktum at de har tilvendt seg en situasjon hvor det ikke er hus på tomten. Forverringen huset medfører er således av en subjektiv karakter idet naboeene har vært vant til den eksisterende situasjon. De andre naboeene har krysset av for at de ikke har merknader.

### **Administrativ vurdering av merknader:**

Administrasjonen viser til at endringer i omsøkte prosjektet er i samsvar med reguleringsplan grunnlaget og krev ingen dispensasjon når det gjeld høgd på bygget, murar eller plassering av tiltaka. Det er målt avstand mellom bustad på gbnr 196/149 og bustad på gbnr 196/150 på ca. 19 meter og vi meiner at denne avstanden er tilstrekkeleg for å ivareta naboar sine interesser på deira eigedommen.

Administrasjonen er samd med søkjar i at i praksis skal det mye til for at naboar i regulert tettbygd strøk vert høyrte med merknad over tap av dagslys, reduksjon av solforhald, meir innsyn. Desse forhold er pårekeleg i bustadfelt i samband med fortettingspolitikk.

Tiltaka er i samsvar med reguleringsplan med endringane vedtatt i 2018.

Reguleringsplan er eit verktøy som er vedtatt gjennom demokratisk prosess, kor alle partane fekk anledning til å kome med innspel i 2018.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Kommunen til grunn til at parkering på anvist areal ikkje kjem i konflikt med siktsona. Mur C skal flyttast 0,2 meter frå privat vegkant. Avstand mellom vegkant og mur C vert ca.1,3 meter. Eigar av gbnr 196/141 har samtykka at murar A og C og skal liggje 1,1m frå nabogrense den 19.10.20 og eigar v gbnr 196/151 har samtykka den 24.03.21 at mur B kan liggje 0,8 meter frå felles grense.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.



### **Privatrettslege tilhøve**

Kommunen legg til grunn at tiltakshavar har dei naudsynte rettigheter for tilkomst til eigedommen og framføring av VA-anlegg.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **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 kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 byggteknisk 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 frå melding om vedtak er motteke. 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. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/17759

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Andreas Dyngen	Midtgardshøgd 5915 a 5 B	HJELMÅS
Eirin Dyngen	Midtgardshøgd 5915 a 5 B	HJELMÅS
Espen Simmenes Nordheim	Naustdalslia 2 A 5915	HJELMÅS
Jan Helge Gausvik	Naustdalslia 8 A 5915	HJELMÅS
Kristina Erdal Gausvik	Naustdalslia 8 A 5915	HJELMÅS
Susanne Moe	Naustdalslia 2 A 5915	HJELMÅS

**Mottakarar:**

Arkoconsult AS	Postboks 103 5291	VALESTRANDSFOS SEN
----------------	-------------------	-----------------------