

Meland Bygg AS  
Oddbjørn Meland  
Melandsvegen 279  
5919 Frekhaug

Saksnr: 121180

Ansvarlig advokat: Andreas Nylund

Nyborg, 06.10.2021

## VEDRØRENDE TOMANNSBOLIG MJUKEBAKKANE GNR. 309, BNR. 28 I ALVER KOMMUNE

Undertegnede representerer Stein Konrad Nøkleby, som eier Orrhøyen 37. Nøkleby er gjenboer til bnr. 28.

Nøkleby la ikke inn merknader til byggesøknaden, da høyden på bygget, samt at det var glassrekkverk på takterrassen ikke ville medføre betydelig utsiktstap for hans eiendom.

Nå som boligene er under oppføring, viser det seg imidlertid at kotehøyden på bygget er høyere enn omsøkt. I tillegg føres det opp rekkverk på takterrassen i tre, samt skillevegger mellom det to boenhetene som er langt høyere enn det som er omsøkt.

I tegningene til nabovarselet som Nøkleby mottok er rekkverket på takterrassene tegnet inn utført i klart glass.

Man er kjent med at tegningene som er innsendt til kommunen på et tidspunkt inneholdt rekkverk slik som nå oppføres. Dette ble imidlertid ikke nabovarslet Nøkleby som en endring i søknaden, slik at han aldri fikk denne informasjonen.

Etter at dere sendte inn disse tegningene, fikk dere imidlertid tilbakemelding fra Meland kommune i epost av 13. februar 2019, der det fremgår:

*«Har de vurdert følgende:*

- Ta vekk takterrassen? På bakgrunn av tidlegare gitt dispensasjonar til etasjetal er vi positive til det også i denne saka, som vi har sagt tidlegare. Men takterrassen fører noko nytt med seg til feltet, som ikkje er representert på andre bustader. Dette vil også kunne føre til nye spørsmål seinare, om utnytting av takterrassen med takoverbygg osv.»*

Som svar ble det fra dere sendt epost av 19. februar 2019, der det fremgår:

**Advokatfirmaet Høgseth DA**  
**Org.nr. 912 699 285**

Tlf. 55 18 12 00

Epost: post@advokathogseth.no

**Partnere:**

Advokat Bjørnar Høgseth  
Advokat Rønnaug Lilletveit  
Advokat Jakob Bentsen  
Advokat Andreas Nylund

**Ansatte:**

Advokat Mona H. Øvrebo  
Advokatflm Maren Ø. Knutsen

Kontor Åsane/postadresse:  
Litleåsveien 41  
5132 Nyborg

Kontor Knarvik:  
Kvassnesvegen 44, 3 etg.  
5914 Isdalstø

Driftskto: 1503 42 68158  
Klientkto: 1503 42 73003

*«Ja da sender jeg endrede tegninger slik si vi foreslo på møte den 04.02.2018. Vi har konkludert med at slik husene fremstår nu, så er de så bra at en godkjenning må kunne påberegnes*

*Vi har valgt å nytte glass,for da vil ikke terrassen bli så dominerende. Men i bakkant og imellom boenhetenes trasse vil det bli brukt Frosset glass,slik at en kan sitte litt usjenert.»*

Vedlagt eposten er det brev av 18. februar 2019, samt fasadetegninger.

Nevnte dokumenter ligger for ordens skyld vedlagt.

Det er på denne bakgrunn byggesøknaden er godkjent, med unntak av frosset glass. Det er ikke i etterkant søkt om endring. Kotehøyde på bygget og rekkverket på takterrassene innebærer så betydelige endring i tiltaket at det krever søknad om endring av byggeløyve.

Videre anføres det at bygget er i strid med naboloven § 2. Bygget slik det fremstår tar en betydelig stor del av sjøutsikten til Nøkleby. Hadde bygget blitt bygget i henhold til tegninger vedlagt nabovarselet, ville ikke dette vært tilfellet. Vedlagt følger bilde fra Nøklebys bolig. Hadde bygget vært noe lavere, og rekkverkene fjernet, ville Nøkleby beholdt sjøutsikten i en kontinuerlig linje. Nå tar bygget mesteparten av sjøutsikten. Det medfører en stor verdireduksjon for hans eiendom.

Dette utgjør derfor en urimelig ulempe for Nøkleby. Dette kunne vært unngått dersom bygget ble bygget i henhold til søknad.

Det bes om en redegjørelse for hvilken kotehøyde bygget har nå, samt hvilken hjemmel byggherre har for å avvike fra søknad når det gjelder rekkverk på takterrasse.

Dette brev sendes Alver kommune som et varsel om ulovlig tiltak.

Det varsles om at det vil bli aktuelt å kreve fjerning av takterrassen, samt senkning av byggets høyde, i medhold av naboloven, subsidiært erstatning for det verditap Nøkleby blir påført.

Det bes om tilbakemelding innen 14 dager.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Høgseth DA

  
Andreas Nylund  
advokat  
E-post: an@advokathogseth.no

**Fra:** Marianne Aadland Sandvik  
**Sendt:** onsdag 13. februar 2019 15:01  
**Til:** 'Steinar Thunold'  
**Kopi:** 'Oddbjørn Meland'  
**Emne:** Vedr. nye teikningar, gbnr. 9/28

Hei

Vi har sett på teikningane vi fekk tilsendt, og tenkjer at for 1. høgda var planteikninga som først omsøkt betre enn endringa som er vist på siste teikning. Den ekstra gangen gjev berre dødt areal som ikkje kan nyttast til noko.

Har de vurdert følgjande:

- Ta vekk takterrassen? På bakgrunn av tidlegare gitt dispensasjonar til etasjetal er vi positive til det også i denne saka, som vi har sagt tidlegare. Men takterrassen fører noko nytt med seg til feltet, som ikkje er representert på andre bustadar. Dette vil også kunne føre til nye spørsmål seinare, om utnytting av takterrassen med takoverbygg osv.
- Lage skråtak/pulttak?
- Bytte om på arealbruken i 1. og 2. høgda?

Med venleg helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar  
Meland kommune  
e-post: [marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.no](mailto:marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.no)



---

**Fra:** Steinar Thunold <kilsperr@online.no>  
**Sendt:** tirsdag 19. februar 2019 13:13  
**Til:** Marianne Aadland Sandvik  
**Emne:** Gb/nr. 9/28 på Hjertås i Meland Kommune  
**Vedlegg:** M.Farget glass bak og i mellom Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 .pdf; Fra sør øst.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 .pdf; Fra sør vest.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 .pdf; Fra NordvestFoslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 .pdf; Signert svar til Saksbehandler.pdf

Hei igjen!

Ja da sender jeg endrede tegninger slik si vi foreslo på møte den 04.02.2018.  
Vi har konkludert med at slik husene fremstår nu, så er de så bra at en godkjenning må kunne påberegnes

Vi har valgt å nytte glass,for da vil ikke terrassen bli så dominerende. Men i bakkant og imellom boenhetenes trasse vil det bli brukt Frosset glass,slik at en kan sitte litt usjenert.

Vi ønsker en tilbakemelding på dette i fra dere.

MVH

Byggm.Steinar Thunold mobnr.91561739

Meland Kommune  
Kommunalavd.teknisk (Byggesak)  
Havnevegen 41a  
5918 FREKHAUG

18.02.2019

Til Meland kommune v/sakshandsamar Marianne Aadland Sandvik .

Syner til dykkar e-post datert 13.02.2019 vedk. utforming av bustadar på gnr. 9 bnr. 28. samt til oppklaringsmøtet vi hadde 4.02.19.

Dei endringar som de her nemner vil eg sjå på som gode eller dårlege råd sidan de ikkje har lovheimel til å pålegge desse endringar med heimel i Plan-og bygningslova sitt regelverk.

Dei endringar som eg meiner er gode råd er:

1. Utvide taket over balkongen med 10cm til 100cm
2. Å lage til utgang til terreng i gavlane i 1. etasje.
3. Skiljevegg ute mellom bueiningane på 1. og 2. plan .

Når det gjeld å fjerne takterrassar ser eg ikkje dette som noko godt råd. Takteressene er eit vesentleg moment for bruksverdien av bygga og rekkverket må vera av glas for at brukarane skal få god utsikt. Derfor vil ikkje dei bli endra. Sjølv om takterrassar kanskje er nye type bygningselement i dette området, er det ingenting i gjeldande regelverk som kan forby slike terrasser. Då har heller ikkje kommunen høve til å gi pålegg om endring/fjerning av takterrassane.. Det same gjeld det som de har nemnd med å lage skråtak/pulttak og å bytte om arealbruken i 1. og 2. høgda. Det er dårlege råd som eg ikkje ser nokon grunn til å etterkome. Kommunen har heller ingen heimel til å gi pålegg om slike endringar.

Vedlagd føl nye teikningar der desse endringane som nemnd under pkt 1,2 og 3 er teikna inn.


Med bakgrunn i tidlegare samtalar og dei endringar som nå er laga til, meiner eg at kommunen ikkje lenger har noko grunnlag til ikkje å godkjenne søknaden og må derfor gi rammeløyve slik som nå omsøkt.

Ein kan heller ikkje sjå at dei endringar som nå er gjort krev nye nabovarsel.

Steinar Thunold  
Ansv.søklar /ansv.Prosjekterende



Oddbjørn Meland  
Tiltakshaver



Tomannsbolig for Mjukebakkane AS  
På Tomt.nr.1 ,2,3 og 4  
Gnr.9.Bnr.28  
i Meland kommune  
Tegn.Byggm.Steinar Thunold  
M.1:100



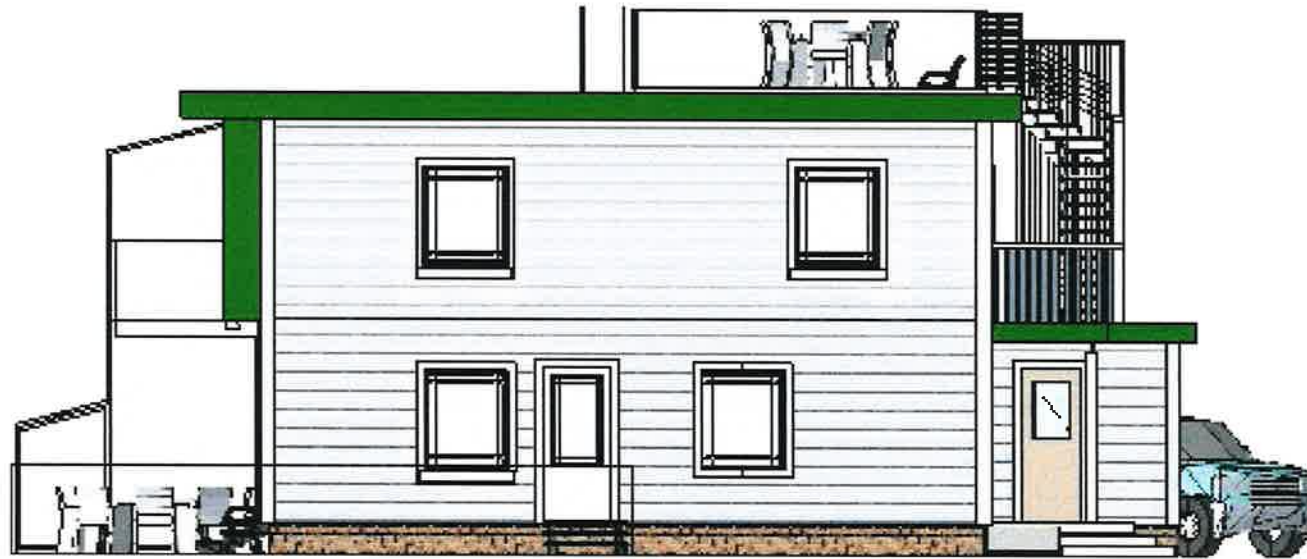
Nord-Øst



Tomannsbolig for Mjuebakkane AS  
På Tomt.nr 1, 2, 3 og 4  
Gnr.9.Bnr.28  
i Meland kommune  
Tegn.Byggm.Steinar Thunold  
M.1:100



Sør-Øst





Tomannsbolig for Mjuebakkane AS  
På Tomt.nr .1 , 2 ,4 og 4  
Gnr.9.Bnr.28  
i Meland kommune  
Tegn.Byggm.Steinar Thunold  
M.1:100



Sør-Vest





Tomannsbolig for Mjuebakkane AS  
På Tomt.nr1 ,2 ,3 og 4  
Gnr.9.Bnr.28  
i Meland kommune  
Tegn.Byggm.Steinar Thunold  
M.1:100



Nord-Vest

