



Feleti Ita Group AS  
Freddy Håkon Iversen  
Søndre Ravnødalen 28  
5170 BJØRNDALSTRÆ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3115 - 22/53301

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
29.06.2022

Avvist søknad om fasadeendring - terrasse og terrassedør - gbnr  
185/327 Isdal

**Administrativt  
vedtak.**

**Saknr: 737/22**

**Tiltakshavar:  
Ansvarleg søkjar:  
Søknadstype:**

Sigve Haugsdal  
Feleti Ita Group AS  
Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett etter plan-  
og bygningslova (pbl) §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.

**VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om terrasse avvist.**

**Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.**

**Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.**

**Tiltak**

Det vert vist til søknad mottoken 07.04.2022.

Saka gjeld søknad om terrasse med BYA opplyst på om lag 24,5 m<sup>2</sup>. Det er søkt om dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd.

**Planstatus**

Eigedom ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Juvikstølen bebyggelsesplan B3 (plan-id: 1263200503) er definert som bustadar. Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen der reguleringsplan ikkje har egne føresegner om tema.

## **VURDERING:**

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Dette gjeld mellom anna følgjande tilhøve:

### **Privatrettslege tilhøve**

Det ligg ikkje føre tilstrekkeleg dokumentasjon på at privatrettslege tilhøve er sikra til at kommunen kan ta sak til handsaming, jf. pbl.§21-6.

Det går fram av pbl.§21-6 at byggingsmynde ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av søknad. Søknad skal avvisast når det er openbart for byggingsmynde at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettार som søknad føreset. Ordlyden tilseier ein høg terskel for avvising, Dette får vidare støtte i lovførearbeid.

Det er i dette tilfelle tale om etablering av tiltak på eigedom som er seksjonert, og ligg under eit sameige. Kommunen si vurdering er at tiltak fell inn under eigarseksjonslova §30 med krav om to tredjedels fleirtalsvedtak frå sameiget. Departementet har i uttale lagt vekt på at dersom det oppstår protest frå sameiget, utløyser det ei undersøkingsplikt for kommunen. Det ligg her føre protest i form av nabomerknad frå nabo.

Det er i slike tilfelle naudsynt med dokumentasjon som syner at det ligg føre ein rett til utføring av tiltak innanfor sameiget. Det er i uttale frå departementet lagt vekt på byggesaksmynde som utgangspunkt skal avvise søknad ved mangelfull dokumentasjon på privatrettslege tilhøve ved etablering av tiltak i fellesareal.

Det er ikkje lagt ved dokumentasjon som syner rett til utføring av tiltak. Privatrettslege tilhøve etter pbl.§21-6 er ikkje tilstrekkeleg sikra.

Ved eventuell ny søknad må det leggjast fram dokumentasjon på at privatrettslege tilhøve er sikra.

### **Pbl.§29-5 og teknisk forskrift**

Pbl.§29-5 første ledd viser til at kvart tiltak skal prosjekterast og utførast slik at ferdig tiltak oppfyller krav til tryggleik, helse, miljø m.m. Av andre ledd går det vidare fram at ein skal vurdere innemiljø, herunder utsyn, lystilhøve og vidare. Desse tilhøva blir nærare spesifisert i byggteknisk forskrift (TEK17).

Vedlagt nabomerknad syner til at terrasse medfører ulempe ved at den vert bygd over stovevindaug i bustad 15A med same gards- og bruksnummer. Det er poengtert at slik plassering vil medføre tap av lys og utsikt. Dette er relevante moment som bør gjerast greie for ved eventuell ny søknad, i lys av pbl.§29-5 og TEK17.

Kommunen vurderer at søknaden ikkje er tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta han til handsaming.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av ny søknad.

### **Regelverk**

Søknad om tiltak etter pbl må vere komplett før kommunen kan handsame den, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4, jf. pbl § 21-4.

Søknad om tiltak må vere tilstrekkeleg opplyst før kommunen kan handsame den, jf. SAK § 5-4, jf. pbl §§ 21-2, jf. 21-4.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delebert 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. 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.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Feleti Ita Group AS	Søndre Ravnedalen 28	5170	BJØRNDALSTRÆ
Sigve Haugsdal	Orresteinen 15C	5916	ISDALSTØ