



Hkh Bygg Og Eiendom As  
Mjåtveitstø 33A  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3565 - 22/57148

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

Dato:  
15.07.2022

## Løyve til oppføring av garasje - gbnr 322/109 Mjåtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 782/22  
**Tiltakshavar:** Hkh Bygg Og Eiendom As  
**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 10.04.2022 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.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a).

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.45,10 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 49,80 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 13,8 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 28.04.2022.

#### Sakshandsamingsfrist

var komplett og klar for handsaming den 28.04.2022 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Fristen er 21.07.2022.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Meland sin arealdel er definert som bustad.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA og maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA.

**Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 322 bnr.46 ved brev av 23.04.2022:

**Merknad til nabovarselet:**

Slik vi leser nabovarselet og tegninger ser det ut som dette tiltaket henger sammen med allerede omsøk dispensasjon for oppføring av mur på 322/111.

Vi har samme kommentarer til dette tiltaket og viser til tidligere innsendte merknader mtp. oppføring av mur med mer. Arkivreferanse: AR484778723

Av merknad i sak som er vist til går det fram:

**Merknad til nabovarselet:**

I varslet tiltak ser vi at det beskrives dispensasjon for oppføring av mur og endring av veitråse med mer. Under «begrunnelse» står det at kommunen har fått tilsendt dette i eget brev. Det er betenkkelig at dette følgebrevet ikke blir sendt til oss også.

Slik vi ser det er tiltaket allerede utført. Dette gjelder også rivning av bolig, grunnarbeid, vei mm. Ref.

Arkivsak med id: 22/2592

Dette overrasker oss da vi den 01.03.2022 fikk spørsmål i e-post om oppføring av mur/byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter. Vi var tydelige på at vi ikke ønsket mur, men at jordskråning som i omsøkt tiltak ville bli en fin løsning.

Den 28.09.2021 med ref: 21 /441 3 - 21 /64284 skriver saksbehandler på kommunen følgende:

På innsendt teikning «terrenglinjer» er det vist at det vil bli planert heilt i nabogrensa frå kote 56 og ned til kote 55. Vi minner om dei generelle reglane i pbl § 29-4 som gjeld avstand frå nabogrense til fyllingsfot. Om dykk ynskjer å ha fyllingsfot utanfor rammene i pbl § 29-4 er det naudsynt med nabosamtykke eller søknad om dispensasjon. Vi gjere for ordens skuld merksam på at søknad om dispensasjon må nabovarlas.

Den 03.10.2022 sendes det inn naboerklæring for 322/16 og 322/109.

Iht. vedtak ref: 21/4413-21/64237 står det følgende:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.05.2021 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. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup før det blir gitt løyve til igangsetjing til oppføring av einebustad. 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Ny avkøyrslar skal tilfredsstillende dei same tekniske krava til utforming og frisikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11.

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande bustad, samt oppføring av ny med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 280,5 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 186,0 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 12,4 % BYA. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, samt opparbeiding av avkøyrslar, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Vi lesar søknaden og vedtaket slik at utnyttelsesgraden er på kun 12,4%. I tillegg er det utført en arealoverføring ref. 21/9410 - 21/76079 fra 322/109 tinglyst den 31.01.2022. Arealoverføringen er på hele 180 m<sup>2</sup>. På bakgrunn av dette ser vi at behovet for en dispensasjon for bygging nærmere enn 4 meter som unaturlig og spekulativt.

Videre er vi gjort kjent med at det er utført ulovlig arbeid ifb. vann, avløp og strøm i grøft som berører oss som hjemmelshaver over 322/29 og 322/46. Ref 21/4456-22/19118.

Sitert tekst:

I forbindelse med opparbeiding av o\_SKV08 ved Mjåtveitstø B02. Er vi kjent med at det allereie er utført arbeid og etablert anlegg i området mellom F3-F2,F3-Z, F3-D1. Det er ikkje levert revidert teknisk plan som vi har godkjent. Dette gjelder både vatn, avlaup og overvatn, det er også lagt ned trekkerør for straum som ikkje er iht. til avstandskrav i VA-norm. Her må vi få oversikt over kva som er gjort og korleis.

Slik vi lesar dokumentene er det samme tiltakshaver og utførende med ansvarsretter som har dette arbeidet også. Vi er kjent med at det i vedtaket for 322/111 står følgende:

Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn- og avlaup før det blir gitt løyve til igangsetjing til oppføring av einebustad. ref. 21 /441 3 - 21 /64237

På bakgrunn av redegjørelsen og begrunnelser anmoder vi kommunen om å avslå søknaden om dispensasjon. Videre ber vi kommunen se nærmere på tiltaket i sin helhet.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev datert 27.04.2022. Tiltakshavar opplyser at:

### **Svar på nabomerknad**

Svar på merknad frå eigar av 322/46 vedr. oppføring av garasje.

Omsøkt garasje kan byggast inntil 1,0 m frå grense da den er under 70 m<sup>2</sup>. Dette tiltaket heng ikkje saman med omsøkt dip. for mur i grense for 322/111. Søknaden gjeld oppføring av garasje 3 m frå grense til 322/46 og 20 cm frå grense til 322/111. Eigar av 322/111 har gitt naboerklæring for å bygga garasje nærare grense enn 1 m. Garasjen blir heller ikkje vesentleg synleg i frå 322/46 og vil ikkje være synleg eller skjemma for framtidige bustader på 322/46.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 10.04.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,2 meter. Eigar av gnr. 322 bnr. 111 har i naboerklæring samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Det ligg ikkje føre naboerklæring frå eigar av gbnr.322/46 for plassering nærmare enn 4 meter frå eigedomsgrense. Sjå meir om dette under vurdering.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 50 og gesimshøgd for pulttak er opplyst med høgd på 3658 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltak medfører ingen endring for VA.

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

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst og avkjørsle. Tiltak sikrar parkeringsmogelegheit i garasje.

#### **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**

#### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Ansvarleg søker legg til grunn at avstandskrav til nabogrensa er 1 meter grunna bygget sin karakter. Ettersom garasjen si gesimshøgd er over 3 meter, opnar ikkje SAK10 §4-1 a) for plassering 1 meter frå nabogrensa. Dette inneber at det er det generelle avstandskravet på 4 meter i pbl.§29-4 som er

styrande.

Tiltak er opplyst plassert 3 meter frå gbnr.322/46. Kommunen har vurdert at tiltak kan handsamast etter pbl.§29-4 tredje ledd bokstav b). Det går fram av ordlyden at kommunen «kan» godkjenne at byggverk plasserast nærmare nabogrense enn 4 meter ved oppføring av frittliggjande garasje, uthus og andre mindre liknande tiltak.

Det konkrete tiltak er i det vesentlege innanfor rammene i SAK10 §4-1 a) som opnar for å plassere bygg 1 meter frå nabogrense. Ettersom garasje har pulttak, vert maksimal høgdde på dette definert som gesims jf. TEK17 §6-2. Dette inneber at gesimshøgda er høgare enn det SAK10 §4-1 a) viser til. Maksimal høgd for byggverk er jamvel under tillat mønehøgd for bygg etter SAK10 §4-1 a).

Kommunen vurderer at det konkrete byggverket ikkje medfører noko større ulempe for nabo enn eit frittliggjande byggverk med mønehøgd på 4 meter, som etter SAK10 §4-1 a) er tillat å plassere 1 meter frå nabogrense. Det vil ikkje forverre lys, luft eller siktilhøve samanlikna med eit bygg med mønehøgd på 4 meter. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at det er grunnlag for å godkjenne byggverk med skildra plassering utan at det vert krav om samtykke frå eigar av gbnr.322/46, eller søknad om dispensasjon frå 4 meterskrav i pbl.§29-4(2).

Kommunen vil elles presisere at løyve til etablering av garasje med denne plasseringa ikkje godkjenner muren på gbnr.322/111, som vart avslått i administrativt vedtak 717/22 datert 12.07.2022. Dette vedtaket godkjenner tiltak ut frå skildra plassering og med mål som er synt på innsendt teikningsgrunnlag.

#### **Visuelle kvalitetar**

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

#### **Nabomerknad**

Nabo viser til at søknad heng saman med tiltak som er søkt på gbnr.322/111, og viser til kommentar frå denne saka. Merknaden syner særleg til mur som er ført opp på gbnr.322/111 i strid med avstandsreglar til nabogrensa. Resterande del av merknad viser til søknad om reetablering av hus og andre tilhøve på denne eigedomen.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknad og viser til at dette tiltaket ikkje heng saman med søknad om dispensasjon for etablering av mur på gbnr.322/111.

Kommunen viser først til administrativt vedtak 717/22 datert 12.07.2022, der søknad om etablering av omtalte mur på gbnr.322/111 vart avslått. Vidare ser kommunen at etablering av garasje på gbnr.322/109 vil kunne komme særst tett på den aktuelle muren, som er avslått. Som nemnt ovanfor under «plassering», vil ikkje dette løyvet godkjenne muren på gbnr.322/111.

#### **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 Statsforvaltaren.

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

## 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 nabovarslast 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 byggtknisk 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 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 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.: 22/3565**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Hkh Bygg Og Eiendom As

Mjåtveitstø 33A 5918

FREKHAUG