

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-323/556, FA-  
L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 25.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
083/23	Utval for areal, plan og miljø	07.06.2023

**Klage på løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse - gbnr 323/556 Frekhaug  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 22/8194, datert 23.02.2023 og mottatt 24.02.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak av 03.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK § 6-8, godkjenner Alver kommune Daniel Mellingen sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbygger for rollene prosjekterande og utførande for omsøkt tiltak.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg med takterrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2022 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.
3. 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.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4, jf. SAK § 6-7.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Handsaming:**

#### **Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:**

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Vigdis Villanger-Sp, Sveinung Toft-V, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf)  
mot 3 røyster (Jon Vidar Sakseide-Krf, Kenneth Murberg-H, Heine Fyllingsnes-H)

#### **APM- 083/23 Vedtak:**

Saka vert utsett for synfaring.

#### **Saksopplysningar**

Administrativt saknr. 126/23

Tiltak: Tilbygg med takterrasse

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 323/556

Adresse: Løypetona 62, 5918 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Marte og Daniel Mellingen

Klagar: Nabo med nabomerknad til søknad – gbnr 323/557 – Lars-Kristian Thomsen

Ved en inkurie (openbar feil) er nabo i løyvet av 03.02.2023 henvist som gbnr 323/553.

Klagar ønsker synfaring.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

#### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå nabo – gbnr 323/557 over delegert vedtak av 03.02.2023

#### **Klagerett og klagefrist**

Nabo har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 03.02.2023 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 23.02.2023.

### **Vidare sakshandsaming**

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Løypetona bustadområde, planid: 125620070001 er definert som konsentrert småhusbusetnad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 75 % BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

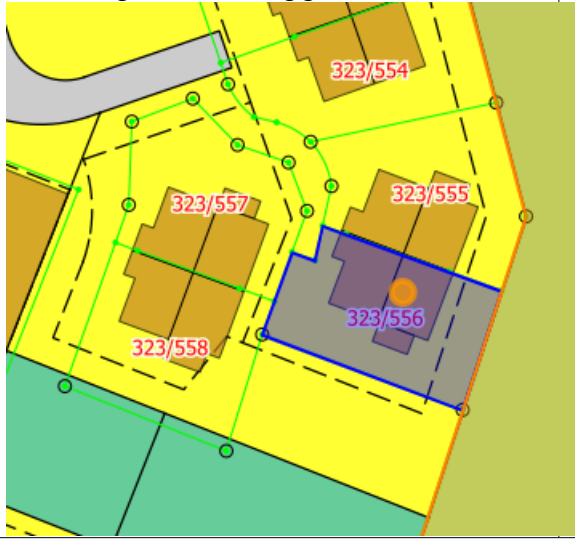
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Kart/foto**

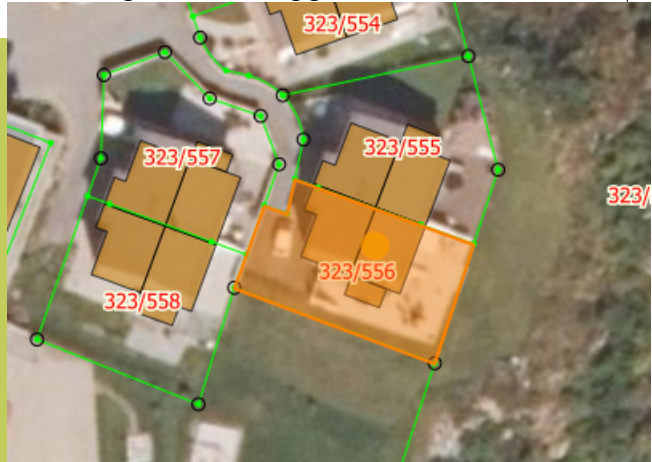
Oversikt
----------



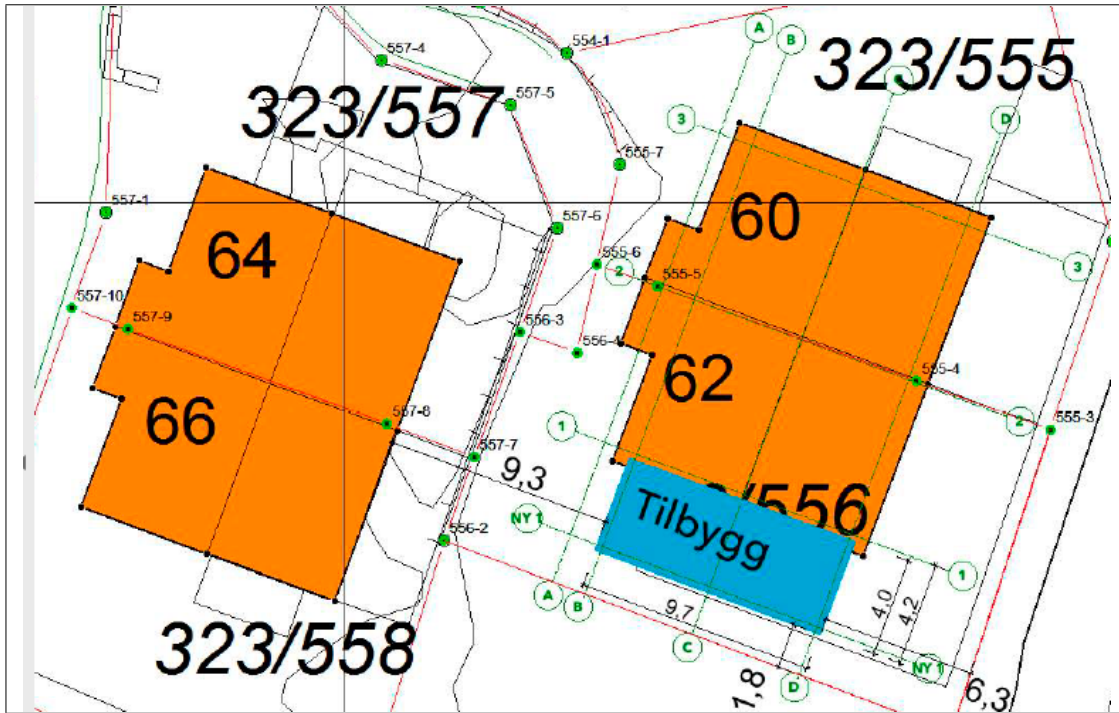
Plankart - gbnr 323/556 og gbnr 323/557



Ortofoto - gbnr 323/556 og gbnr 323/557



Situasjonsplan, datert 18.10.2022



Eksisterande fasade



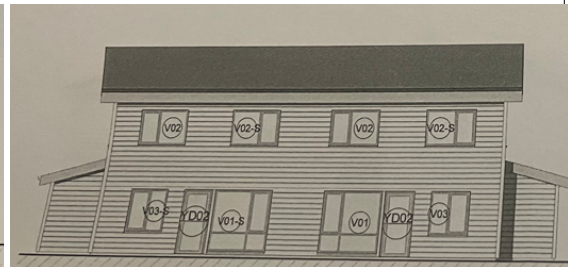
Eksisterande fasade



Eksisterande fasade



Eksisterande fasade



Ny fasade

Ny fasade



Ny fasade



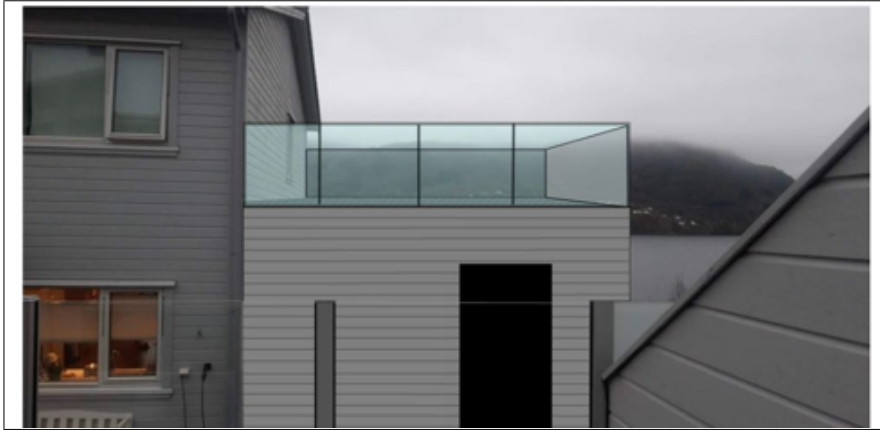
Ny fasade



Eksisterende situasjon sett frå nabo –  
vedlagt nabomerknad til søknad



Illustrert situasjon med tilbygg og takterrasse sett frå nabo – vedlagt  
nabomerknad til søknad



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngeve med følgjande:

«Vi inviterer kommunen og ber om at dere kommer på befarings på eiendommen, da en slik befarings vil klargjøre/belyse vår klage.

Vi var veldig usikker på kjøp av vår bolig i Løypetona 64, i 2015, grunnet mangel på utsikt. Da grunnmurene var på plass, bestemte vi oss for å kjøpe, da vi så at det ble utsikt mot Salhus fra stuevindue. Utsikt var noe vi vektla høyt, så det var en betydelig del av avgjørelsen for å kjøpe dette huset.

Nytt påbygg vil tak vekk så godt som all utsikt mot sjøen fra stuevinduet. Det vil bli betraktelig mer innsyn til oss og forringe verdien på boligen vår betydelig. Søker mener verditapet ikke er så stort for oss, noe vi er dypt uenig i.

Når det gjelder kommentar på merknad om at vi har bygget terrasse, som gjør at en ikke kan kjøre en normal størrelse bil ned til huset, ser vi på som irrelevant, ettersom dette ikke er en bilveg, og kravet fra Husbanken i forbindelse med utbygging var at det ikke skulle parkeres biler fremfor husene. Denne terrassen ble bygget flere år før søker overtok huset, og ble akseptert av de daværende beboere.

De har startet på grunnarbeid. Vi kjenner på svekket livskvalitet på grunn av at vedtaket om aksept for påbygg. Noe som har blitt forsterket nå som de har kommet i gang med å gjøre klart til å bygge.

Da nabovarselet kom fra Alver kommune om søknad for utbygging, kom dette som et sjokk på oss. Søker ikke hadde sagt noe til oss på forhånd, noe jeg vil sagt er normal kutyme i en sak der vi blir så mye påvirket. Vi har ved flere anledninger invitert søker opp for å vise vår sak, noe de ikke har imøtekommet.

Vi er svært overrasket over at dette er blitt godkjent, når det blir et så betydelig inngrep i vårt liv.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvaret er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klager har ikke kommet med ny informasjon i saken, slik han skriver han vil gjøre i e-post vedlagt orienteringen om klagen. De tidligere innvendingene til nabo er besvart i kommentar til nabomerknad i byggesøknaden. Kommunen har også i vedtaket, datert 03.02.2023, vurdert og kommentert kommentarene til nabo, og valgt og ikke ta disse til følge.

Ansvarlig søker viser i klagen til tidligere innsendt svar på nabokommentarene, samt kommunens vurdering i vedtaket.»

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## **VURDERING**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

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

Nabomerknad

Administrasjonen har forståing for at oppføring av tilbygg med takterrasse på gbnr 323/556 vil kunne få



negative konsekvensar for eigar av gbnr 323/557. Men ettersom tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde, må ein kunne pårekne at utviding av bygningsmasse i området vil skje.

I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Vidare er det eit krav i reguleringsplanen at det skal sikrast minst 25 m<sup>2</sup> privat utomhusareal. Ved etablering av terrasse oppå tilbygg, vil dette kravet fortsatt være stetta.

Nabomerknad er ikkje teke til følgje.»

### **Vurdering i klageomgangen**

Det er ikkje noko nytt i saka. Kommune viser til at tilbygg med takterrasse ligg i tett bebygd bustadområde. I eit tettbygd strøk, er det pårekneleg med utviding av eksisterande bygningsmasse sjølv om dette medfører ulempe for nabo i form av tap av utsikt og større grad av innsyn.

Vidare er tilbygget med takterrassen innafor regulert byggegrense og krav til utnyttingsgrad.

Kravet til å sikre eigedomen minst 25m<sup>2</sup> privat utomhusareal er også stetta med tiltaket.

### **Konklusjon**

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

### **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist.

Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.

3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Spørsmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Spørsmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

#### **Vedlegg i saken:**

23.02.2023	Klage på vedtak og ber om utsatt frist – gbnr 323/556 Frekhaug	1885953
06.02.2023	Løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse- gbnr 323/556 Frekhaug	1875798
11.11.2022	Situasjonsplan	1833090
11.11.2022	Tegning Ny Fasade A40-01 - Fasade sør og øst	1833096
11.11.2022	Tegning Ny Fasade A40-02 - Fasade Nord og vest	1833097
11.11.2022	Tegning Ny Fasade Perspektiv	1833098
11.11.2022	Tegning Ny Plan A20-01 - Plan 1.etg	1833099
11.11.2022	Tegning Ny Plan A20-02 - Plan 2 etg	1833100
11.11.2022	Tegning Nytt Snitt A30-01 - Snitt	1833101
11.11.2022	Søknad om tillatelse i ett trinn oppføring av tilbygg - gbnr 323/556 Frekhaug	1833082
11.11.2022	2 Bekreftelse fra Løypetona Realsameie	1833083
11.11.2022	4 Kvittering for nabovarsel	1833085
11.11.2022	5 Nabovarsel	1833086
11.11.2022	6 Nabomerknader Vedlegg 2.Bilde	1833087
11.11.2022	7 Svar På Nabovarsel	1833088
11.11.2022	8 Vedlegg1 - Merknad til nabovarsel Løypetona 62	1833089
11.11.2022	10 Tegning Eksisterende Fasade	1833091
11.11.2022	11 Tegning Eksisterende Fasade	1833092
11.11.2022	12 Tegning Eksisterende Plan	1833093
11.11.2022	13 Tegning Eksisterende Plan	1833094
11.11.2022	14 Tegning Eksisterende Snitt	1833095
11.11.2022	21 Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger	1833102
11.11.2022	22 Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger	1833103
11.11.2022	23 Utnytting underlag for beregning av utnytting	1833104
11.11.2022	24 Fullmakt fra tiltakshaver	1833105

11.11.2022	25 Tilbakemelding på merknader fra Løypetona 64	1833106
11.11.2022	28 Gjennomføringsplan	1833109
11.11.2022	29 Vedleggsopplysninger	1833110
11.11.2022	3__valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml	1833084
11.11.2022	26_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE- PERSONOPPLYSNINGER.xml	1833107
11.11.2022	27_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE- PERSONOPPLYSNINGER.xml	1833108
11.11.2022	30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1833111
11.11.2022	AcosSvarInn.xml	1833112
12.05.2023	Svar på oversendelse av klage til uttale - gbnr 323/556 Frekhaug	1927312