

Fra: Leiv Kristian Økland <leiv@hus28.no>

Sendt: 18.10.2022 14:08:41

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Kopi: Ingvill Granodd <igr@karmoy.kommune.no>

Emne: Gnr 149 Bnr 111 - bygge vann- og avløpsledninger - tilbakemelding på mangler

Hei,

Viser til deres brev datert den 07.10.22 (dokumentnummer 22/8821-2).

Nye tegninger

Vi legger ved følgende tegninger etter ønske fra kommunen:

1. VA-kart med grøftebredde
2. Grøftesnitt A-A
3. Grøftesnitt B-B
4. Grøftesnitt C-C

Tegningene viser at ledningene skal legges i såkalt grunn grøft der det legges isolasjon som frostsikring. Bredden på topp åpen grøft blir maksimalt 1,5 m. Avstanden fra topp åpen grøft til nabogrensen blir dermed ca 1,3 m.

Grøftesnitt A-A viser følgende avstander fra topp åpen grøft til huset på bnr 102:

2,3 m til søyle som understøtter veranda.

3,3 m til grunnmuren på huset.

Grøftesnitt C-C viser følgende avstander fra topp åpen grøft til huset på bnr 101:

2,1 m til søyle.

3,05 m til veggen på huset.

Avstanden fra bunn ledninger til topp veg blir 73 cm. Liten dybde sammen med tilstrekkelig avstand til nabogrense (1,3 m) og bebyggelse (2,1 m – 3,3 m) fra topp grøft gjør at det ikke er noen fare for skade på nabobebyggelsen. Det gjelder ved byggingen og ved senere vedlikehold.

Dispensasjonssøknad

Kommunen krever at vi skal søke om dispensasjon fra avstandskravet i PBL § 29-4, da dette tiltaket ikke vurderes som et mindre tiltak etter tredje ledd bokstav b. Bakgrunnen for kravet er at kommunens saksbehandler antar at grøfta skal graves helt inntil begge bolighusene på naboeiendommene og at tiltaket dermed ikke kan sies å være et ubetydelig tiltak for naboene. Tegningene viser at så ikke er tilfellet. Tiltaket vil ikke berøre naboenes eiendom/areal. Heller ikke deres bygninger. Når kommunens argumenter for dispensasjonssøknaden har bortfalt antar vi at krav om dispensasjonssøknad frafalles.

Kommunen viser til uttalelse fra KDD (15/2054).

Vi referer fra pkt 1, tredje avsnitt:

«Imidlertid gjelder de materielle reglene så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv., jf. pbl. §30-4 første ledd. Noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at pbl. § 29-4 kan passe for tiltak eller pbl. § 30-4, så som oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående)

parabolantenner, plassering av septiktank, intern veg og vesentlig terrenginngrep. Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. I slike tilfeller kommer ikke avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak, jf. hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.»

Vi vil hevde at vårt tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommene og at avstandsbestemmelsene ikke kommer til anvendelse slik KDD sier.

Departementet i en senere uttalelse (17/5042) vurdert at et 35 m² stort svømmebasseng som skal bygges 1 m fra nabogrenser er å anse som et mindre tiltak etter PBL § 29-4 tredje ledd bokstav b. Begrepet «mindre tiltak» er nærmere definert i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 6-4 som: «bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebyggt areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger». Begrepet bygning tilsvarer byggverk. I vårt tilfelle er BYA 25 m². Altså langt mindre enn 50 m².

Vi mener at tiltaket ikke krever dispensasjon fra avstandsreglene:

1. Tiltaket er ubetydelig for naboene.
De har heller ikke hatt merknader til søknaden.
Til orientering har Bnr 102 underskrevet på naboerklæring, jfr. vedlegg, men det er ikke nødvendig i denne saken.
Viser til dept. 15/2054 som uttaler at avstandsbestemmelsene ikke kommer til anvendelse på tiltak som har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommene.
2. Tiltaket er mindre enn 50 m² BYA og kan defineres som mindre tiltak.
Viser til dept. 17/5042.
3. Kommunen godtar at fyllinger og skjæringer anlegges 1 m fra nabogrense uten at naboen avgir avstandserklæring. Da er det underlig at det kreves avstandserklæring når topp grøft kommer 1,3 m fra nabogrense.

Vi antar at kommunen frafaller kravet om dispensasjonssøknad og behandler saken slik den foreligger.

Sikringstiltak

Viser til det vi har redegjort for over. Det er ikke behov for sikringstiltak for å unngå skade på nabohusene.

Tiltaksklasse

Kommunen krever at tiltaket skal være i klasse 2 for prosjektering. Viser til det vi har skrevet over og antar at kommunen trekker sitt krav om tiltaksklasse 2.

Vennlig hilsen

Leiv Kristian Økland

Hus28 AS

Tlf: 93040505



Forhandler av:



Systemhus

Friske hjem siden 1967