



Byggteam Vest AS
Rosslandsvegen 364C
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/17994 - 21/835

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
06.01.2021

Løyve til oppføring av fasadeendring - gbnr 323/412 s.15 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 021/21
Tiltakshavar: Thomas Svanevik
Ansvarleg søkjar: Byggteam Vest AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for oppføring av fasadeendring, takterrasse, innsetjing av fleire vindaug/takvindauga, fjerning av vindaug, løfting/senking av skråtak på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.09.20, mottatt 05.11.20 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.

Tiltaka skal avsluttast med ferdiggattest/mellombels bruksløyve.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fasadeendring, takterrasse, innsetjing av fleire vindauga/takvindauga, fjerning av vindauge, løfting/senking av skråtak. Søkjar beskriver tiltaka slik:

Fasadeendring vedr. eksisterende frembygging mot SØ; løfte eksisterende skråtak i front samt senke forannevnte skråtak tilsvarende i bakkant, for på den måten å få taket i plan, for deretter å etablere takterrasse m/glassrekkverk, samt endre størrelse på eksist. stuevindu SØ og NØ tilsvarende evt. ny takhøyde i frembygging SØ. Videre, fjerne eksist. stuevindu SV i eksist. frembygging SØ. Fasadeendring vedr. eksisterende hustak SV og NØ, samt eksisterende garasjetak, NØ: innsetjing av velux takvinduer.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.11.20 og supplert 18.12.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 18.12.20.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Nordgarden Frekhaug med plan id 125619961113 er definert som område KB6, konsentrert bustad-føremål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det ligg føre samtykke frå styret i Nordgardshaugen sameige, datert 21.10.20 for omsøkte tiltaka.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.09.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere under 1 meter frå før av. Eigar av gnr. 323 bnr 412 seksjonar 11, 12 og 16 har i dokument datert 12.12.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast på avstand på under 1 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er uendra.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Nordgardshaugen Sameie (Gbs.nr. 323/412) er et større kompleks oppført i 1995-96 på til sammen åtte tomannsboliger, hvorav fire er horisontaldelt og fire vertikaldelt. Ettersom boligene har stort takareal ble flesteparten av de vertikaldelte tomannsboligene med 2 etg. den gang oppført med takvinduer, type velux, for således å bedre utnyttelsen av arealet i overetasjen.

Flere av boligene/seksjonseierne både i de vertikaldelte og horisontaldelte boligene har i etterkant etablert terrasser og nye altaner hvorav flere senere har utstyrt dem med glassrekkverk. Dette gjelder særskilt boligene med langside/utsikt mot Salhusfjorden i sørøst. Enkelte av boligene har dessuten etablert vinterhage/hagehus.

Nordgardshaugen 19 er en horisontaldelt tomannsbolig over tre etasjer hvorav tiltakshaver/s.nr. 15 disponerer 2. og 3. etg. Pr. i dag har nevnte seksjon en nordvendt altan på ca. 13m² som eneste uteareal. Videre gjør himmelretningen at nevnte altan har mindre gode/dårlige solforhold. Som det fremgår av søknaden er det derfor ønskelig med en sørøstvendt takterrasse, som evt. vil bli prosjektert iht. opprinnelig byggestil i komplekset samtidig som den blir tilpasset stilen i tiltak etablert av øvrige seksjoneiere i Nordgardshaugen Sameie i nyere tid, herunder terrasser med glassrekkverk og øvrig fasadeforandring. Det vises særskilt til nærmeste nabo i 17b, som utover å ha etablert ny, flott altan med glassrekkverk på tilnærmet hele langsiden mot sørøst samt kortside mot sør-/sørvest, har gjort flotte vegg- og takfasadeendringer mot sør, øst, og nordøst bl.a. nye gulv-til-tak vinduer samt velux-vinduer i tak m.m.

For å illustrerer hvordan Nordgardshaugen 19 ser ut pr. i dag samt i forhold til omgivelsene, har jeg tatt noen bilder fra forskjellige himmelretninger (før). De samme bildene er brukt som utgangspunkt for skisser som illustrerer hvordan Nordgardshaugen 19 vil bli seendes ut dersom tiltaket blir godkjent (etter); Vennligst se side 2-5.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING:

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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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 byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/17994

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gjennomføringsplan_ansvarsrett 20.11.20
situasjonsplan
teikning

Kopi til:

Thomas Svanevik

Nordgardshaug 5918
en 19 B

FREKHAUG

Mottakarar:

Byggteam Vest AS

Roslandsvege 5918
n 364C

FREKHAUG