

Alver kommune
 Byggesak

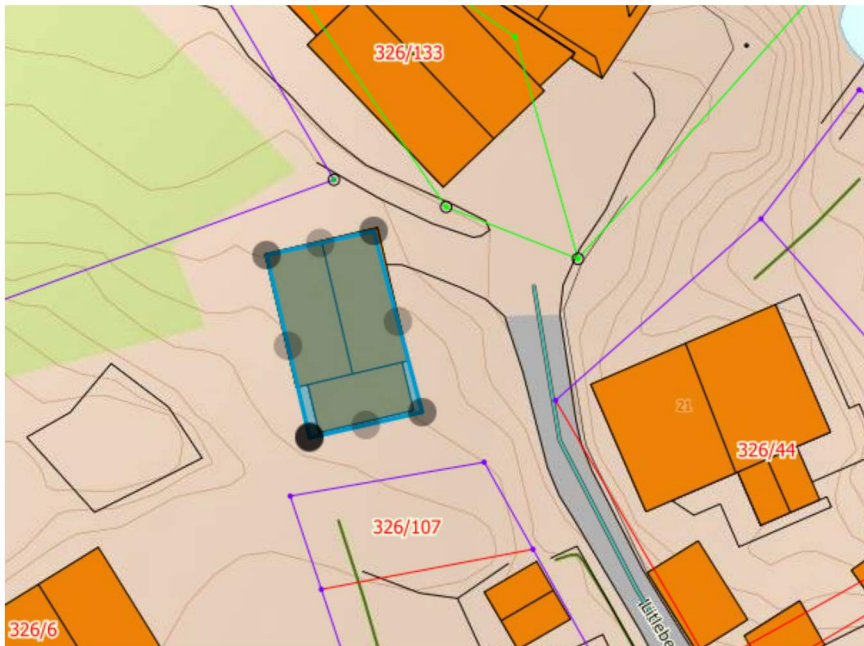
F-01

Eikangervåg, 20.04.2022

Følgerev byggesøknad gbnr. 326/6, Lillebergen

Tiltaket og plangrunnlaget.

Tiltaket består i gjenoppbygging, påbygg og fasadeendring på eksisterende uthus / løe. Bygningen har stått til forfall over mange år og tiltakshavar si vurdering var at den enten måtte rivast eller gjenoppbyggast. For å ivareta bygningen ønsker han gjenoppbygging og rehabilitering av denne. Arbeidet vart igangsatt utan av tiltakshavar skjønna at det var naudsynt med søknad og ansvarsrettar. Kommune utførte tilsyn i sak 21/8421 og stansa arbeidet med krav om retting, enten ved tilbakeføring eller ved legalisering gjennom søknad. Vi har i etterkant vorte engasjert for å bistå og det vert her søkt på vanleg måte for å få tiltaket legalisert og deretter ferdigstillt slik at bygningen kan ivaretakast.



Eigedomen ligg på Lillebergen og er omfatta av reguleringsplan «Lillebergen bnr. 26 bnr. 1 m.fl. planid. 1256 - 2018001

Eigedomen er avsett til bustadformål og u-grad i BYA er i reg. plan sett til 25% BYA.

Tiltaket er etter vår vurdering i tråd med krav gitt i planen.

Ein gjer merksam på at tilsynssak 21/8421 ser ut til å vera oppretta på gbnr. 326/45 medan

bygningen i realiteten står på 326/6. Vår søknad og behandling er difor gjort med denne eigedomen som utgangspunkt, men må altså sjåast i samanheng med nemnde tilsynssak slik at ikkje den vert ståande «open» sjølv om søknad er innlevert.

Endringane det vert søkt om er ny takkonstruksjon, endring av «halvtekke» i sør slik at den går inn i hovudetaket samt fasadeendring grunna endring av vindauge og dører. Byggets høgde aukar med ca. 30 cm fordi takstolar no er montert oppå ramma (mot nedsenka med hakk tidlegare), utover dette er det brukt same takvinkel og konstruksjon. Vinduer og dører vert noko endra pga. behov for tilkomst samt lys. Det er ikkje innlagt straum eller avløp i bygget, og dette er helle ikkje planlagt at skal leggjast inn slik at behovet for naturleg lys er reelt.

Bygningen er planlagt brukt til lagringsplass og arbeidsrom, det vert som nemnt ikkje installert straum eller avløp i bygget.



Dispensasjon

Tiltaket er etter vår vurdering i tråd med gjeldande reguleringsplan slik at det ikkje er naudsynt med dispensasjon.

Nabotilhøve / merknader og vår vurdering

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven, det er mottatt 1 merknad i saka frå eigar av bnr. 326/44. (eigar brukar gammalt nummer 26/44 i sin klage)

Merknaden er vedlagt her i sin heilhet, den går i hovudsak på møne sin påverknad på solforholda på naboeigedommen samt at det er kommentert noko omkring tiltaksformål. Under har vi sakså inn dei ulike avsnitta og gitt vår kommentar, klagen er sakså inn i kursiv.

Undertegnede stiller spørsmål med tiltaksformålet som er oppgitt for bygget. I nabovarslet er det oppgitt at tiltaksformålet er garasje. Til tross for dette blir bygget nå utformet som et bolighus med store vinduer, flere inngangsdører, terrasse, endring fra en til to etasjer etc. Undertegnede har også fått oppgitt av tiltakshaver pr. sms at dette bygget skal benyttes til bla.a. konfirmasjonsfeiring. Undertegnede mener nabovarsel er uklar når det gjelder hvilket tiltaksformål dette bygget er tenkt endret til.

Tiltaksformål i søknad er angitt til «annen garasje og hangarbygning» medan det under beskrivelsen av tiltaket er presisert at det gjeldt gjenoppbygging av eksisterande uthus / løe. I og med at det ikkje skal brukast til løe eller landbruksformål meiner vi det er riktig angi det på denne måten. Vår opplevelse er difor at tenkt bruk er tydelig angitt i både nabovarsel og søknad. I og med at bygningen ikkje har straum eller avløp er det heller ikkje aktuelt med anna bruk. At det kan samlast folk her i ein eller anna «setting» ser vi ikkje at er i strid med formålet, det kan ein også i garasjen sin om ein ynskjer, men det er på ingen måte slik bruk som er tenkt og det vert i så fall av svært sporadisk karakter på same måte som andre enkelte gonger i livet samlar familien. Endring av vinduer og dører er gjort for å få ein visuelle profil som harmonerer med området samt sikra tilstrekkeleg med lys inn i og med at det ikkje er innlagt straum. Bygningen har alltid hatt to etasjer og det er ingen endring på dette.

Stiller også spørsmål med høyde på topp møne, som er oppgitt i byggesøknad til å øke med 20-30 cm fra opprinnelig bygg. Undertegnedes observasjoner er at det er uriktige opplysninger som er oppgitt og som ikke stemmer ift. mønehøyde på opprinnelig bygg. Tiltakshaver har selv oppgitt på sms 19.09.2021 til undertegnede at høyde på møne økte med ca. 1 mtr. ift. opprinnelig høyde på møne etter at nye takstoler ble montert. Bygget blir nå også endret fra en til to etasjer som er en vesentlig endring.

Se vedlagt foto som viser bygg før rehabilitering og foto etter at nye takstoler er montert opp for sammenligning. Man ser her at det ikke bare er snakk om en høydeendring på 20-30 cm. I tillegg til høyde på nye takstoler må det tas med i beregningen takplater og takstein som vil øke høyden på møne ytterligere. Foto er tatt fra nøyaktig samme sted på ulike tidspunkt fra vindu nordside i loftsetasje Littlebergen 21.

Tiltakshaver har også inngått en skriftlig avtale med undertegnede på at takstoler skulle senkes til opprinnelig høyde i sms 23.09.2021. Denne avtalen ser jeg tiltakshaver nå velger å se bort ifra. Dette bygget er tett på undertegnedes hus. I underkant av 8 mtr. til tomtegrense. Da undertegnedes hus ligger i skråning ned mot sjø, vil all økning av høyde på bygg i bakkant av egen tomt påvirke både lysforhold, solforhold, samt forringe verdi på eiendommen.



Undertegnede ønske er at møne senkes ned til opprinnelig høyde, da en økning i mønehøyde vil føre til forverret solforhold på tomt som fra før er under-solt. Dette vil muligens også påvirke solforhold på friluftsområdet.

Tiltakshavar sjølv har ingen direkte byggteknisk kompetanse på detaljnivå og hans tidlegare vurderingar har vore «synsing» og ikkje basert på teikningar og faste mål. Det finst dessverre ikkje tegninger av eksisterande bygg som dette kan vurderast direkte mot men vi har, saman med utførande tømrar sett på dette og det same oppfattar vi at kommunen har gjort på sitt tilsyn. Endringa består i at nye takstolar er montert oppå topp ramme mens dei gamle var lagt nedpå i eit hakk. Det medfører at byggets høgde aukar med avstand frå underkant av undergurt til skjæringspunktet loddrett opp til overkant av sperr, noko som ca. 30 cm. Dette er det faste haldepunktet vi har for denne vurderinga, og basert på bilde av eksisterande konstruksjon som vi har tilgang til ser det også ut til å stemme.

Det er her viktig å understreke at bilde med ulik vinkel og avstand vil gi svært ulik oppleving av bygningens volum, dei kan heller ikkje brukast til å ta mål frå i og med at dei ikkje er tatt i rett vinkel. Dette må hensyntas under vurderinga av økt høyde / volum, me ser at enkelte av bilda i merknader kan gje inntrykk av ei større auke en det i realiteten er og dette skuldast nettopp ulik avstand og vinkel - nok ein også ser på andre element i bilde som endrar storleik.

Avtalen om å senka møne var et forsøk på en minnelig ordning fra tiltakshavar si side på eit tidleg tidspunkt, men altså etter at takstolar var montert. Det å byggje om takstolar i toppen slik det var snakka om vil gje ei «ran» avslutning og takform, og ein dårlig teknisk løysning som ikkje er ønskelig sett med våre faglege auge, me rår difor i mot ei slik løysing. Konstruksjonen slik den står i dag er prefabrikkerte med tilhøyrande dokumentasjon og bør ivareta slik den er. Når saken no skal til behandling på vanlig måte meiner vi det er best å forholde seg til dei faktiske konstruksjonar som står der, spesielt med tanke på at desse slik vi ser det er innafor rammene i reguleringsplanen som gjeldt for området



At det skal være komme en ekstra etasje er direkte feil, det var loft på eksisterande bygging og dette er vidareført men altså med ca 30 cm auka høgde på loft, samt at «halvtekke» i sør er inntatt som del av hovudbygningen - auke i høgde for denne delen av bygningen er difor ein del større enn på resten i og med at konstruksjonen her no får takstolar i full høgde som resten av bygget.



Det ønskes også at «halvtekken» i sør tilbakeføres til opprinnelig form, da dette fører til enda tidligere tap av sol på undertegnede tomt. Før rehabilitering hadde undertegnede kveldssol midtsommers som gikk over møne på bygget. Høydeendringen og endring fra halvtekken på sør til full mønehøyde fører nå til at jeg vil miste solen kl. 19:45 hele sommerhalvåret.

«Halvtekke» i sør er no tenkt integrert i bygningen, dette gjev større heilhet visuelt sett, betre konstruksjon og auka areal innvendig. Basert på reguleringsplanen sine krav om u-grad er ein godt innafor desse samstundes som areal har ein større bruksmessig verdi når det er integrert. Tiltakshavar er også opptatt av den visuelle profilen for området og på bygningen som skal rehabiliterast. Me er einige med han i at den visuelle kvaliteten aukar betrakteleg ved å halde seg til ei takform slik ein no gjer.

Me ser at eigedomen 326/44 har begrensa med kveldssol og forstår at klagar gjerne skulle ynskje seg meir, samstundes er vår vurdering at dette i stor grad gjeld området som heilskap allereie no og situasjonen vert ikkje vesentleg forandrar som følgje av omsøkt tiltak. Plassering og retning i terreng gjer naturleg desse forholda, på den andre sida gjer plasseringa svært gode solforhold på både morgon, formiddag og ettermiddag. Mange byggetiltak vil på ein eller anna måte påverke eksisterande solforhold og utsikt, og då spesielt i området med relativ tett bebyggelse som her. Vurdering må då gjerast på i kor stor grad solforholda gjennom dagen vert påverka, kor mykje av den totale soltida som forsvinn og i kva grad dette må sjåast som pårekeleg for området vurdert opp mot eksisterande situasjon og plan.

Vår vurdering er i dette tilfelle gjort delvis basert på klagar sitt eige bilde tatt 3. mai og delvis på tiltakshavar sin lokalkjennskap, men først og fremst på Ambita (Norkart) sin 3D analyse av solforhold for eigedomen. Sjå vedlegg Q02 for ulike bildeutsnitt frå modellen, alle utsnitt er tatt sett frå terrassen på 326/44, henholdsvis mot vest og mot øst.

Dato	Soloppgang	Solnedgang	Solfid
3. mai eks.	06.05	20.17	14 t og 22 min
3. mai NY	06.05	19.45	13 t og 50 min
21. juni eks.	05.38	20.50	15 t og 12 min
21. juni NY	05.38	20.40	15 t og 2 min



Den 3. mai er det i dag sol på terrassen til klagar fram til kl. 20.17, modellen viser også at med ny takkonstruksjon vil den forsvinne kl. 19.45 slik klagar peikar på, altså 32. minutt før. Dette varer berre til ca. 14. - 16. mai når den igjen kjem over nytt møne. Sjå illustrasjon i Q02.

Midtsommar 21. juni vert ikkje solforholda påverka av økt høgde / endring på «halvtekka» i sør, sola står då høgare på himmelen og går ned bak den delen av taket som allereie er full høgde på. Den økte høgda på rundt 30 cm her gjer at sola forsvinn ca. 10 minutt tidlegare.

Sola er derimot på terrassen til klager 3. mai kl. 06.05 og resten av dagen til den forsvinn bak eksisterande tak kl. 20.17. Då har eigedomen hatt 14 timer og 22 minuttar med sol. Etter gjennomført tiltak vil sola fortsatt treffe eigedomen kl. 06.05 for deretter å væra der til kl. 19.45, noko som gjer 13 timer og 50 minuttar med sol. Reduksjonen i solmengd denne dagen vil være 32 minutt eller tilsvarande 3,8% av sollyset.

Gjer vi tilsvarande berekning for vårjevndøgn 21. juni er resultatet 10 minutt soltap, tilsvarande 1 % av sollyset totalt gjennom dagen.

Vår vurdering basert på dette er at soltapedet for klagar sin eigedom må sjåast som lite, særskilt med tanke på dei svært gode solforholda eigedomen har resten av dagen. 1 % utgjer endringa den 3. mai kun 3,8% og 21. juni marginale 1% av totalen for dagen. Dette meiner me må sjåast som pårekeleg for alle eigedomar, og særskilt i området regulert for bustad som her. Endringa vil etter vår syn ikkje foringa kvaliteten på eigedommen i vesentleg grad og det er meir en tilstrekkelig med soltimar igjen sett opp mot kva ein kan kalla for «normal soltid» for samanliknbare eigedomar / plasseringar.

Vår vurdering av merknaden totalt sett er dei momenta som vert påklaga er redegjort for og vurdert, tiltaket vil slik vi ser det ikkje medføra vesentlig negative endringar for klagar utover det som må vurderast som pårekeleg.

Visuelle kvalitetar

Utforminga og planløyising er gjort med tanke på tilpassing av eksisterande bygning i forhold til eksisterande situasjon og planlagt bruk. Dører og vindu er tilpassa delvis med tanke på at bygningen skal stå i eit etablert bustadområdet samt behovet for dagslys som lyskjelde.

Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i ein tradisjonell stil og passar godt inn i omgjevnaden. Det har etter vår vurdering ei god utforming i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Plassering

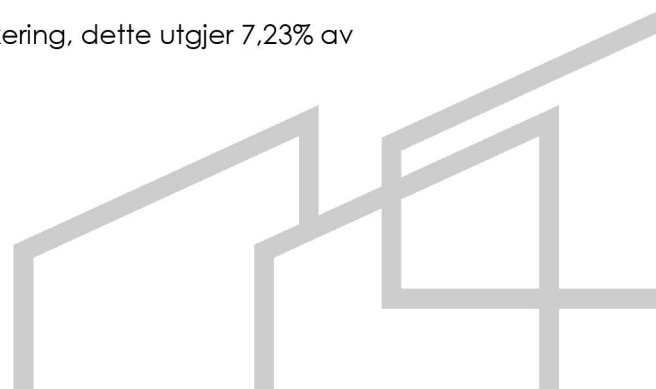
Plassering er vist i vedlagde situasjonsplan D01. Eksisterande bygning bestemmer plassering både vertikalt og horisontalt, det er ingen endring på dette. Med bakgrunn i det har vi vurdert at det ikkje er naudsynt med eigen ansvarsrett på oppmålingsteknisk prosjektering og plassering.

Det er gitt samtykke til plassering / avstand mot 326/107 i vedlegg Q01.

Utnytingsgrad og høgde

Mønehøyde frå planert terreng rund bygningen er 7,94 meter. Det er «kjeller» på ein liten del i nordre enden av bygget, dette er ei gamal møtting som ikkje lengre er i bruk. For resten av bygget ligg hovedetasjen direkte på terreng.

BYA er 198m² inkludert eksisterande bebyggelse og parkering, dette utgjer 7,23% av eigedommen sitt totale areal.



Veg / Tilkomst / Parkering

Det er etablert lovleg tilkomst til eigedomen og tiltaket endrar ikkje på desse forholda.

Installasjonar

Det er ikkje, og skal heller ikkje, installerast sanitæranlegg i bygningen. Det er heller ikkje planlagt installasjon av elektrisitet.

Tiltaksklasse og ansvarsrettar

Etter vurdering av funksjonar og fagområde i tiltaket vil ein leggje alt i tiltaksklasse 1. Fordeling av ansvar og fagområde framgår av gjennomføringsplanen.

Oppsummering og vurdering

Me kom inn i saka etter at eit pågåande tiltak vart stoppa etter tilsyn, det viser seg då for tiltakshavar at omfanget er av ein slik karakter at det vert krevd søknad med ansvar og me er engasjert for bistand til dette. Deler av tiltaket var allereie utført på det tidspunkt me vart engasjert og våre teikningar og dokumentasjon i saka baserer seg difor delvis på ein allereie bygd situasjon, «gammel» situasjon finst det ikkje teikningar på men vi har fått ein del bilder.

Det vert søkt om gjenoppbygging, mindre påbygg og fasadeendring for eksisterande løe. Løa var i svært dårleg stand og rehabilitering er påkrevd for å sikra bygningen, i den samanheng gjer ein enkelte justeringar på fasaden og takkonstruksjonen men ytre mål og rammer er dei same. Mønehøgda aukar med ca. 30 cm som følgje av ei konstruksjonsmessig endring i takstolane. Planlagt bruk er til lagring og enkle vedlikeholdsoppgaver, det er ikkje planlagt installert straum eller sanitæranlegg i bygget.

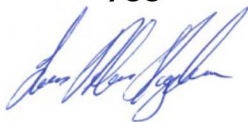
Omsøkt tiltak har etter vårt syn gode visuelle kvalitetar og er så langt vi kan sjå i tråd med krav gitt reguleringsplanen for området. Det er notert ein nabomerknad der dei påklaga punkta etter vår vurdering ikkje medfører vesentleg ulempe for klagar og må sjåast som pårekneleg - tiltaket er som nemnt i tråd med krav i reguleringsplanen for området.

Tiltaket vil være positivt for området og for tiltakshavar ved at ein får sikra eksisterande bygningsmasse frå forfall og fjerna risiko for skade på personar og dyr samstundes som ein aukar eigen lagringsplass. Utforminga ivaretek gode visuelle kvalitetar og heilskapen i bygningsmassen på eigedomane og i området. At tiltaket er gjenoppbygd på eksisterande steinmurar og tre-konstruksjon ser vi som positivt både for miljøet, transportbehov i byggeperioden og for økonomien i prosjektet.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg søkjar

