



Jon-Karsten Berg Saunes  
Elvavegen 16  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/10760 - 22/64892

Saksbehandlar:  
Trygve Solberg  
trygve.solberg@alver.kommune.no

Dato:  
06.09.2022

## Godkjent endring av gitt løyve - gbnr 323/578 Frekhaug

**Administrativt vedtak:** Saknr: 935/22  
**Tiltakshavar:** Jon-Karsten Berg Saunes  
**Ansvarleg søkjar:** Knut Willie Jacobsen  
**Søknadstype:** Søknad om endring av tiltak

### VEDTAK

**Søknad om endring av rammeløyve datert 21.03.2022 vert godkjent. Endring gjeld utviding av eksisterande takterrasse.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3/20-4 §.**

### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til oppføring av tilbygg til rekkehus, jf. vedtak datert 21.03.2022 og løyve til igangsetting datert 22.04.2022. Endringa gjeld utviding av takterrasse ved at tak på tilbygg kan nyttast som takterrasse.

Det vert elles vist til melding om bruksendring mottatt 27.06.2022 og søknad mottatt 24.07.2022

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.07.2022 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå den dato.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område BK03 innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen er definert til bustadføre mål.

## Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå reguleringsplanen.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 323, bnr. 399 ved brev av 25.07.2022:

*Den nye takterrassen vil komme 4 meter nærmere vår eiendom i Paktarmyrhaugen 9 og den vil gi mer innsyn i vår hage og hus, da denne kommer minst en etasje over huset vårt. 2. Det er også fasadeendring på tilbygget mot vårt hus. På eksisterende byggesøknad er det tegnet inn to lave vinduer. Nå kommet det ett lavt vindu og to høye vinduer. Dette er det ikke søkt om og det vil også gi mer innsyn til oss.*

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad. Tiltakshavar opplyser at:

*1. Tilbygget og takterrassen vil kome 4 meter nærmere enn den er i dag, men det er framleis ein veg med fortau og hage/grønt areal imellom. Høgda er den same. For tiltakshaver opplevast ikkje dette sjenerande, men vi har forståing for at dei vil oppleve det ubeleileg at tilbygget vårt kjem nærare seg.*

*2. På fasaden mot ovenfornevnte adresse har vi valgt å bruke opp igjen dei 2 vindauga vi hadde på den gamle veggen, det at det ikkje er teikna inn i den opprinnelege søknaden er rett og slett ein glipp av arkitekten. (På same måte har han gløymt å teikne inn to vindauger på fasadeveggen mot nord.) Som takterrassen kjem også desse vindauga nærmere ovenfornevnte adresse, men i same høgde som tidlegare. Såleis vil ikkje utsynet fra desse endrast nevneverdig frå slik boligen er i dag (før tilbygg.)*

Det ligg føre slik merknad frå eigar gnr. 323, bnr. 571 mottoken 18.07.2022:

*Dette er ikkje ei «mindre bruksendring» for oss, men ei betydelig endring av prosjektet i forhold til informasjonen me fekk i første nabovarsel. Det skulle ikkje byggast takterasse, men flatt tak. Det var det me hadde å forholde oss til når me skulle svare på første nabovarsel.*

*Når byggearbeidet var i gang ser me at bygget ikkje stemmer overens med teikningar og beskrivelse av tiltaket. Det vert bygd takterasse. Vi tar derfor kontakt og spør om prosjektet er endra og får svar om at ja, det er det. Det vert bygd takterasse og ikkje tak som først planlagt. Me får beskjed frå tiltakshaver om at kommunen har sagt muntlig at det går heilt fint å endre utan å søkje eller å varsle naboer. Me mottar allikevel eit nabovarsel i ettertid.*

*Det er uforståelig og svært skuffande at ei slik endring vert bagatellisert på denne måten. Korleis kan vi som boligeigar kome med innspel på nabovarsel, for å ivareta våre interesser –om ei betydelig endring som dette kan skje i ettertid? Eit flatt tak er eit flatt tak. Ein takterasse er eit bruksområde, som for*

oss resulterer i innsyn frå ein mykje større vinkel, faktisk inn frå ei ny side på huset vårt.

I tillegg vil utstyr/installasjoner og bruk av takterasse i forhold til att tak i endå større grad påvirke alt det vi påpeika i vårt svar på første nabovarsel. Sett i sammenheng med at våre innspel til nabovarsel ikkje vart hensyntatt i det heile tatt, er det unngåelig å ikkje kome med innsigelser slik tiltaket no vert bygd, sidan det påvirker vår eiendom negativt i endå større grad.

Me finn ikkje at ulempene for oss ligg innanfor det som må karakteriserast som pårekneleg slik tiltaket no vert bygd. Det er fordi dette er et prosjektert boligprosjekt der arkitekt har tatt valg til form og plassering av rekkehusene – det er sett i sammenheng.

Form og plassering av boligane er planlagt i forhold til kvarandre. Dette vert ikkje videreført når ein no i tillegg utvider med takterasse på eit påbygg som allerede er svært negativt for vår eiendom og bolig. Vår tilbakemelding og ønske var at prosjektet skulle begrensa seg til ein etasje. Det vart ikkje hensyntatt og det skulle byggast to etasjer. Etter oppstart endrer det seg ytterligare, til det som i praksis oppleves som ein tredje etasje. Me ser helst at påbygget vert som først varsla, uten takterasse.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden:

Opprinneleg var det ikkje planen med takterasse på tilbygget, planen var ekstra takhøgde innandørs. Undervegs i byggeprosessen har tømmer sagt at dette vil vere ein del fordyrande og vanskeleg å få til. Derfor gjekk vi vekk ifrå denne planen. I den opprinnelege søknaden har vi søkt om eit tilbygg med same høgde som rekkverket på den eksisterande takterassen. Denne søknaden er godkjent. Derfor oppsøkte underteiknande byggesaksvakta for å spørre om det var nødvendig med ny søknad for å gjere om dette arealet til takterasse istaden for ekstra takhøgde innandørs. Dette vil ikkje medføre fasadeendring eller endring på høgda av tilbygget ift slik tilbygget allerede er godkjent. Eg fekk då beskjed om at dette kunne gå under «mindre bruksendring», eg måtte berre sende inn nye teikningar som eg kunne skissere sjølv. Dette vart gjort.

Vidare vart vi merksame på at beboarar i ovenfornevnte adresse ville motsette seg bruksendringa. Då oppsøkte eg byggesaksvakta på nytt for å dobbeltsjekke at opplysningane eg fekk første gangen var korrekte. Byggesaksvakta anbefalte då å gå via prosessen med nabovarsling på bruksendringa, dette har vi no gjort.

Utover dette har vi ikkje andre kommentarar til merknaden anna enn at vi, som byggesaksvakta, opplever dette som ei mindre bruksendring. Det vil bryte med resten av bygningsmassen sin arkitektur og stil å gå for rein tak-løysing utan terrasse. Det er også ein nyttig bruk av arealet, som ellers vil bli ståande tomt. Vi har forståing for at naboane helst kunne tenke seg å behalde det

*opprinnelege «luftrommet» rundt huset sitt. Men egne behov for meir plass er naudsynt at kjem i første rekke på vår eigen tomt innanfor kva vi får lov til mht. gjeldande reglar.*

*Vi vil også vise til vår kommentar til merknaden frå ovenfornevnte adresse ved første runde av varslings-/søknadsprosessen.*

### **Vurdering av nabomerknader:**

Plan- og bygningslova er ei «ja-lov». Dette inneber at tiltakshavar har rett til å gjennomfør tiltak som ikkje er i strid med lov, forskrift eller plan. Kommunen må altså ha klar heimel for å avslå eit byggjetiltak. Kommunen skal etter plan- og bygningslova §29-4 godkjenne byggverket si plassering, høgdeplassering og høgde.

Administrasjonen har vurdert nabomerknadane med utgangspunkt i reguleringsplanen for BK03, supplert med plan- og bygningslova §29-4, 1. ledd, som har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen».

Tiltaket si plassering og høgde vil vere i samsvar med plangrunnlaget, jf. pbl.§ 12-4. Innanfor BK03 er maksimal mønehøgde på bygg gjennom reguleringsføresegn §3.1 nr.2 angitt til 9 meter «over planeringsnivå». Omsøkte tiltak held seg innanfor denne høgda.

Når det gjeld soltilhøve, så blei dette tatt omsyn til ved løyve til oppføring av bustadane i si tid.

Når det gjeld merknad frå eigar av gbnr 323/399 så er denne eigedommen plassert på andre sida av Mjåtveitvegen. Takterrassen vert større, men vil med plassering på tilbygg ikkje komme nærmare nabo hus målt frå fasadeliv. Endring i val av vindu er gjort greie i søknad og teikningar vedlagt søknad.

Eigar gbnr 323/571 hevdar at det er «ei betydelig endring av prosjektet i forhold til informasjon me fekk i første nabovarsel».

Endringar av tiltaket er gjort greie for i søknaden og teikningar vedlagt søknaden viser kun små endringar i fasade. I fasade er det teikna inn eit rekkverk i tilknytning til takterrasse, men dette er mot syd og vil ikkje berøre utsikt til naboar.

Slik vi forstår det går nabomerknaden mest på takterrassen som bruksområde og mindre på dei bygningsmessige endringane. Nabo skriv at terrassen «resulterer i innsyn frå ein mykje større vinkel» og at utstyr/installasjonar og bruk av terrassen vil påverka hans eigedom.

Til dette vil kommunen anføre at i alle nabolag må ein ved opphald i og bruk av uteareal ta omsyn til naboar. Slik vi forstår det vil søkjar bruke terrassen som supplement til anna uteareal.

Kommunen kan ikkje sjå at det er kvalifiserte merknader i denne saka.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i teikningar vedlagt søknad.

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

## **VURDERING**

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent etablert 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 sin funksjon, og dei bygde omgjevnader og plassering.

### **Nabomerknad**

Plan og byggesak har vurdert nabomerknader med utgangspunkt i reguleringsplanen for BK02.

Kommunen finn at omsøkt tiltak held seg innanfor bestemmelsene i planen og at korkje planen eller plan- og bygningslova gir heimel for å avslå tiltaket. Ein finn at ulempene for naboeigedomane ligg innanfor det som må karakteriserast som påreknelig i planområdet.

### **Regelverk**

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

### **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.

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.

### **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 føre 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 rammeløyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

### **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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/10760**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Trygve Solberg  
Sakshandsamar

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

### **Vedlegg:**

Søknad om bruksendring vedr tilbygg - gbnr 323/578 Frekhaug  
Teikningar  
Kommentarar til bruksendring

### **Mottakarar:**

Jon-Karsten Berg Saunes  
Knut Willie Jacobsen

Elvavegen 16 5918  
Lurevegen 304 5912

FREKHAUG  
SEIM