



Byggfag Arkitekter As
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8194 - 23/9574

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
03.02.2023

Løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse- gbnr 323/556
Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 126/23
Tiltakshavar: Daniel Mellingen
Ansvarleg søkjar: Byggfag Arkitekter As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

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.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 37,1 m² og bygd areal (BYA) ca. 39,3 m², med terrasse oppå. Takterrassen skal ha glassrekkverk. Utnyttingsgrad er opplyst til 60,31% BRA.

Det vert elles vist til søknad mottaken 11.11.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.11.2022.

Planstatus

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

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/553 ved brev av 31.10.2022:

Merknader svar på nabovarsel til Løypetona 62

Vi er eier av Løypetona 64 som er nærmeste nabo, og den part som trolig vil bli mest berørt av en eventuell utbygging som vist i nabovarsel.

Påbygget vil medføre vesentlig tapt utsikt, så vel som innsyn fra takterrassen rett inn i vår stue, kjøkken og terrasse.

I reguleringsbestemmelsene for Løypetona (planID 1256 2007 0001) står det under punkt 1.8 Plassering av bygg – «Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.» Slik vi vurderer det er et av formålene med punktet at byggene skulle utformes og plasseres på en måte som sikret (en viss) utsikt og reduserer (uforholdsmessig mye) innsyn til alle enhetene i Løypetona. Påbygget slik det er planlagt rokker fundamentalt med en slik oppfatning.

I 2021 utførte eier av Løypetona 56 og 54 (som er en tilsvarende tomannsbolig) en utvidelse av sine boligareal mot nord og sør. En påbygning som ikke var til hindre for noen av naboene. Vi vil oppmodne byggesak til å peke på denne muligheten også for Løypetona 62 (utvidelse av bygningsvolumet mot sør). En slik påbygning vil være helt uproblematisk for vår del.

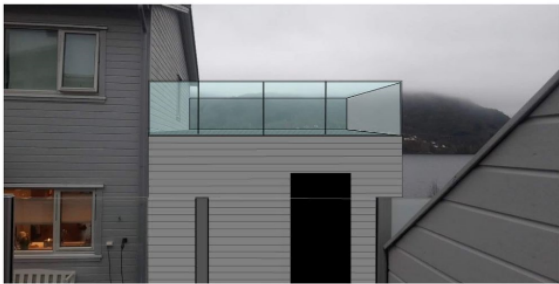
Under er to utklipp som søker å synliggjøre påvirkningen en slik påbygning vil ha for oss i Løypetona 64.



Figur 1: Som en ser av figuren vil påbygget ha stor betydning for både utsikt og (kanskje enda viktigere) innsyn til Løypetona 64 og 66



Bilde 2: Bildet er tatt like utenfor stuevinduet i Løypetona 64, 28. oktober 2022. Som en ser er det både god utsikt og en uproblematisk innsynssituasjon.



Bilde 1: Samme bilde som figur 2, men hvor vi har forsøkt å tegne inn planlagt påbygg. Som man tydelig ser mister vi mye utsikt, i tillegg til at innsyn fra takterrassen gjør at vi enten er på utstilling i eget hus, eller må benytte blendingsgardiner.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev:

Ønsket vårt om å bygge ut bunner i nødvendighet grunnet familieøkning.

Vi har forstått det slik på andre som tidligere har vært i dialog med Alver kommune at utsikt ikke er et tungtveiende argument, og at utnyttelsesgraden på disse tomtene er på 60%. Vi har hatt styret fra realsameiet på befaring før vi satt i gang med tegninger og nabovarsler.

Vår intensjon har vært å finne den beste løsningen for omkringliggende naboer. Her er det ikke alltid lett å gjøre alle fornøyd.

Vi har vurdert det dit hen at vi ikke kan, eller vil for den del, bygge ut mot vest og øst. Dette vil bryte med hovedfasade da nabo i nr 60 ikke skal bygge ut, og vil være et større hinder for dem mtp utsikt. Det ville også gått på akkord med brannforskrifter, hvor det er krav på en viss avstand mellom bygninger/eiendommer. Det ville blitt for tett mellom vårt hus og 64 om vi skulle bygget i deres retning.

Det klare valget for oss da er å bygge ut på sørsiden av huset slik vi søker om. Dette er også mye mer arkitektonisk stilrent. Vi vurderer det slik at det ikke er stor forskjell i utsikt om man tar skråtak eller flatt tak. Tar man skrå tak, så må man begynne mye høyere på veggen på ene siden for å få en fornuftig takvinkel. Og vårt ønske er takterasse. Vi har begrenset søknaden til 1 etasje for å ta hensyn til omkringliggende naboer.

Nabo i 64 refererer til reguleringsbestemmelser for Løypetona og plassering av bygg:

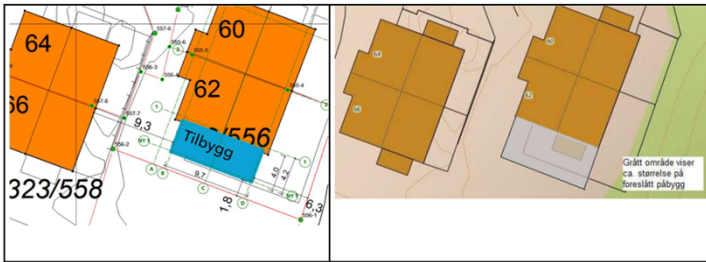
«Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.»

Har prøvd å søke fram dette dokumentet uten å finne det, men om vi tar utgangspunkt i at det er det som står, så kan ikke vi se at dette omhandler sikring av utsikt eller innsyn.

Slik vi leser det så går dette på funksjonell plassering, tilkomst til hus og at husfasader/stil ikke skal gå på akkord med hverandre.

Nabo har bygget stor terrasse, utenfor tomtegrensen sin enkelte steder mot veien som går til vårt hus. Som er et direkte hinder til oss, noe som gjør at vi ikke kan kjøre en normal størrelse bil ned til huset. At dette punktet plutselig da skal være tungtveiende for nabo oppleves svært urimelig.

Situasjonskart av hva som søkes kontra skisse fra nabo.



Det er et betydelig avvik i skisse (bilde til høyre) fra nabo kontra korrekt situasjonskart (venstre). Tiltent tilbygg som det søkes om bygges godt innenfor tomtegrense. Skisse fra nabo er tatt fra ytterst på takoverheng/gesims til og med helt sør til vår tomtegrense. Slik jeg ser det så er det tegnet inn ca. 60% større bygningsmasse i nabo sin skisse.

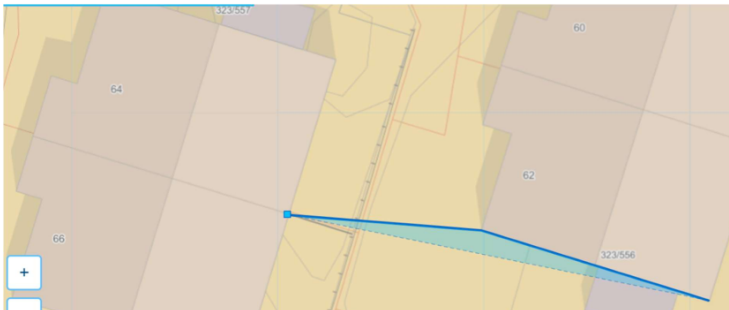
Innsyn.

Nabo i Løypefona 64 har tatt skriftlig kontakt direkte med oss ved flere anledninger, etter de mottok nabovarsel. Der de ytret misnøye rundt innsyn. Vi har svart de at vi ønsker heller ikke innsyn og påpekte at rekkverk mot de (mot vest) ikke skal være gjennomsiktig glass. (noe de på tross av tegnet inn gjennomsiktig i deres illustrasjoner).

Utdrag fra det nabo skrev til oss om innsyn: *“kanskje det er bedre med 2 etasjer enn 1 og takterrasse, siden du nevnte det. eventuelt en le-vegg mot oss, som vil hindre innsynes.”*

I den forbindelse tilbydde vi oss å bygge en helt tett le-vegg mot de i samme høyde som rekkverk var tegnet inn. Dette var det siste vi hørte fra nabo før merknader til nabovarsel kom.

I utgangspunktet så ligger boligene nesten på linje med hverandre. Bildene nabo har lagt til i sine merknader er tatt tett mot hjørnet på den sørlige siden av terrassen. Noe som vi mener skaper et skjevt bilde over den faktiske situasjonen.



Nesten alt innsyn ved ny løsning vil fremdeles komme mellom eksisterende rom slik boligene er i dag. Det er store vinduer fra åpen kjøkken/stue løsning slik det er i dag. Helt tilsvarende fra 2. etasje fra soverom.

Her er bilde fra kjøkkenet vårt. Stuen vår er rett bak hvor bildet er tatt. Her ser vi rett inn på hverandre fra før.



Slik vi ser det så vil tilbygg og ny takterrasse bygges vekk fra nabo. Vi forstår heller ikke hvordan tilbygg skal forverre innsyn i stor grad. Vi har terrasse der fra før av. På bakkeplan vil det nå bygges sportsbod uten vindu mot dem, og på takterrassen tilbyr vi å bygge en tett le-vegg mot de (samme høyde som inntegnet rekkverk). Om noe, vil dette innskrenke innsynet til dem slik vi ser det.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,8 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal og tilkomst. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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.

Avdeling for plan og analyse har bekrefta at grunnforhold på eigedomen tilseier at det ikkje er problem med marin leire, det vil si at det er grunnlendt eller fjell i dagen.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav ikkje til avfallsplan.

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 m² privat utomhusareal. Ved etablering av terrasse oppå tilbygg, vil dette kravet fortsatt være stetta.

Nabomerknad er ikkje teke til følgje.

Sjølvbyggjar

Sjølv om det ikkje krevjast bruk av ansvarleg føretak for byggetiltak som følg av pbl § 20-4, kan tiltakshavar etter SAK10 § 6-7 krevja å få bruke ansvarleg føretak. Heile tiltaket må då beleggast med ansvarsrettar.

Daniel Mellingen har søkt om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for prosjekterande og utførande. Nødvendig kompetanse er sannsynleggjort ved at det skal benyttas innleid foretak.

Tiltakshavar Daniel Mellingen har etter kommunen si vurdering sannsynleggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

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.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- 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 byggtেকnisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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.

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.

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

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.

Ferdigstilling

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/8194

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:

9 A10-01- Situasjonsplan

15 Tegning Ny Fasade A40-01 - Fasade sør og øst

16 Tegning Ny Fasade A40-02 - Fasade Nord og vest

17 Tegning Ny Fasade Perspektiv

18 Tegning Ny Plan A20-01 - Plan 1.etg

19 Tegning Ny Plan A20-02 - Plan 2 etg

20 Tegning Nytt Snitt A30-01 - Snitt

Mottakrarar:

Byggfag Arkitekter As

Lerstadvegen 6018

ÅLESUND

545

Daniel Mellingen

Løypetona 62 5918

FREKHAUG