



RAUGLAND AS  
Raugland Østre, Helgeroveien 259  
3294 STAVERN

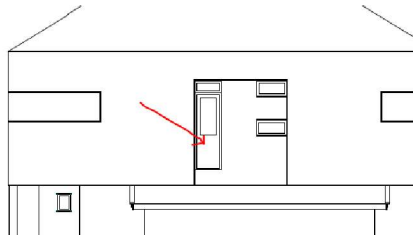
## Tilbakemelding om mangler - påbygg/ombygging mv av bolig - Havsjåveien 3 - Gbnr. 1002/240

Søknaden din om på gbnr 1002/240 er mottatt hos oss 30.6.23.

Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle søknaden din. Nødvendige opplysninger må sendes oss innen seks måneder for å unngå at saken avsluttes.

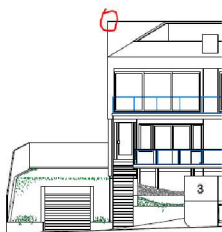
### Du må sende inn disse dokumentene:

1. Fasadetegningen må gjøres mer lesbare. Det må vises nytt og eksisterende terreng på alle fasadene. Gjerdet rundt tomten skal ikke inntegnes på fasadetegningene. Takoverflater må ha en skravur eller farge som tydelig viser hva som er takflate. Innhakk mv i fasaden må vises med svak skravur/svak skyggelegging. Materialvalg må vises (alternativt på flere perspektivtegninger, jf. brev datert 20.6..23 vedlagt søknaden) . Byggesak kan ha ytterligere spørsmål til tegningene når reviderte tegninger foreligger.
2. Atkomsten videre fra denne døren må vises:



3. Nye fasade (endret tak) må varsles – uansett må saken varsles på nytt ut fra manglene/uklarhetene som framkommer i dette brevet.

4. Byggesak stiller spørsmål til angitt gesimshøyde. Ut fra tegningen ser det ut som om gesimshøyden må regnes opp til topp ark (se rød sirkel):



5. Atkomsten til takterrassen må vises. Plantegningen over takterrassen må også vise evt. trapperom/atkomst. Snitt-tegning av trapperom samt BRA må oppgis. Takhøyde i trapperommet tydelig oppgis.
6. Vi trenger en ny situasjonsplan som viser minste uteoppoldsareal (MUA). Det framstår at det er medregnet overbygd areal i MUA. I følge teknisk forskrift § 5-6 kan ikke bebygd areal (herunder overbygd) medtas i MUA. Vi ber om at MUA med minste bredde 6 meter (uten overbygd areal) vises.
- Ny situasjonsplan må også vise omsøkt prosjekt uten bygninger/bygningsdeler som skal rives.
7. Vi er ikke enig i betraktningen om at eksisterende bygningsdeler som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter mot gbnr 1002/232 er å anse som akseptert slik det framkommer i søknaden, og at denne ikke trenger nærmere avklaring mot nabo.
- Dette av to grunner:
- Del av bygningen som i dag ligger nærmere nabogrense enn 4 meter søkes endret fra garasje til innvendig rom (oppbevaring) og er å anse som en bruksendring. I tillegg vil bygningsdelen endres fysisk. Garasjen er godkjent i 1963 med samtykke til plassering fra nabo til garasje. Plasseringen ble godkjent fordi man den gang ikke anså at man hadde en god alternativ plassering for garasje. Endringer av denne garasjen er søknadspliktig i seg selv. Derav krever søknaden enten samtykke fra nabo eller at det søkes om dispensasjon fra nabogrense.
  - Videre så er det Byggesaks vurdering at ombyggingen med påbygg, må defineres som en hovedombygging. Vi mener tiltaket er en hovedombygging ut fra en samlet endring som medfører at bygget i sin helhet framstår som vesentlig fornyet. Endringen innebærer nytt tak, takvinkel, takform, ny etasje og takterrasse, ny utvendig vegg, nytt fasadeuttrykk, ny innvendig planløsning i første etasje herunder ovennevnte endring av garasje. Bygget vil etter Byggesak sitt syn i vesentlig grad skifte karakter. Dette innebærer bygget som helhet må tilfredsstille gjeldende lov og forskrift herunder avstand til nabogrense, se pbl § 31-2: «Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet.».
8. Vi må ha snitt av nytt og eksisterende terreng rundt garasjen (alle himmelretninger). Det må også innsendes minst to tverrsnitt mellom garasje og grense som viser evt. terrengoppfylling og terrengstøtte mot nabo, slik at blant annet terrenginngrepet mot nabo dokumenteres. Det framstår uklart hvordan oppfyllingen rundt garasjen skal løses. Det er ikke tilstrekkelig med en skriftlig beskrivelse.

9. Høyden på mur mot nabo gbnr 1002/266 (som vist på plantegning) må angis. Avhengig av høyden på muren, så bør også murens høyde og evt. terrengendringer vises på snitt. Dette gjelder også andre nye murer på eiendommen: høydene må angis.  
På situasjonsplanen må det tydelig vises hva som er eksisterende murer og hva som er nye.
10. Det er i dag et delvis åpent og delvis tett gjerde rundt eiendommen. Gjerdet vises på fasadetegningen, og det er derfor uklart om det skal gjøres endringer i eksisterende gjerde. Dette må tydeliggjøres.
11. Det må innsendes fasadeoppriss av omsøkt bolig og de eksisterende boligene langs nordøstsiden av Havsjåveien, som viser omsøkt hus sin høydeplassering og utforming i forhold til omgivelsene. Fasadeopprisset må angi korrekte høyder (høydene fra terreng til møne mot veien + kote), høyde på veien foran husa og utforming av husa. Opprisset må medta minst de 2 av de nærmeste husa langs veien sørover og nordover – dvs Havsjåveien 1, 3, 5, 7 og Franklinveien 19. Fasadeopprisset må ha god lesbarhet.
12. Angående materialbruken: i søknaden skrives det at første etasje skal ha trekledning, og andre etasje og tak skal ha: «plane flater med avdempet lys farge». For andre etasje må materialbruken beskrives bedre for at kommunen skal kunne vurdere husets estetikk og tilpasning. Materialbruken i området er trepanel. Materialbruken må som nevnt vises bedre på fasadetegningen, alternativt på perspektivtegninger av alle fasadene.
13. Det vises til kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 3-1 nr 4 – utforming av bebyggelse. Bestemmelsen gjengis:

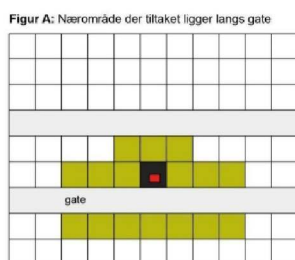
#### 4) Utforming av bebyggelse

I nærområder med ensartet bebyggelse skal utformingen av ny bebyggelse ta utgangspunkt i nærområdets dominerende takform, bygningsvolum (høyde, lengde, bredde), materialbruk og detaljering i fasader.

Etter Byggesaks sitt skjønn er nærområdet bebygd med hus av ensartet utforming (minst 2/3 av husa). Nytt byggeprosjekt framstår å komme i konflikt med nærområdets dominerende (minst 2/3 av husa) takform og bygningshøyde/volum. Takformen er overveiende saltak med slak takvinkel, og en til halvannen etasjes hus.

Materialvalg har vi foreløpig ikke tatt endelig stilling til, men ut fra det ene perspektivtegningen framstår fasadematerialet å avvike fra nærområdet.

Ansvarlig søker viser til Tyriveien 1, men Tyriveien 1 har et annet nærområde enn gjeldende sak. Nærområde i kommuneplanens arealdel:



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak

Vi kan også påpeke at bestemmelsen mest sannsynlig vil bli endret i løpet av kort tid. Vurderingen ovenfor anses imidlertid å være den samme også etter foreslått ny bestemmelse.

Det er mange uklarheter i søknaden, og vi må ta forbehold om flere spørsmål etter vi mottatt svar på ovennevnte.

Vi ber om at du sender inn alle dokumentene samlet og gjør oppmerksom på at komplett søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Dersom du har spørsmål om søknaden din, kan du sende en mail til [postmottak@larvik.kommune.no](mailto:postmottak@larvik.kommune.no)  
Merk henvendelsen med 23/7602 og gårds- og bruksnummer 1002/240.

Søknaden vil ikke bli behandlet før etterspurt dokumentasjon er innsendt. Dersom søknaden ikke lenger er aktuell ber vi om at du skriftlig gir oss beskjed om at du trekker søknaden.

Med hilsen

Agneta Børretzen  
Byggesaksbehandler  
982 31 870

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*