



Mad Bergen AS
Rosenkrantzgaten 12
5003 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13373 - 20/56735

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
10.09.2020

Løyve til etablering av takoverbygg og påbygg til einebustad- gbnr 107/12 Kolås

Administrativt vedtak: Saknr: 936/20
Tiltakshavar: Anda Livia Baba og Marius Baba
Ansvarleg søkjar: Mad Bergen 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 i eittrinn for etablering av takoverbygg og påbygg til einebustad på eigedom gbnr. 107/12. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.07.2020 (tegningsnr. D02) med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av takoverbygg ved inngangsparti samt påbygg i form av takopplett. Det er i søknad opplyst at påbygg i form av takopplett medfører ei auke i bruksareal på om lag 10 m². Samla bruksareal på eigedomen etter omsøkt tiltak er i søknad opplyst til om lag 190 m².

På situasjonsplan er det synt markterrasse, takoverbygg og takopplett. Søkjar vurderer at markterrasse ikkje er søknadspliktig og er ikkje omfatta av dette vedtaket. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.07.2020 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Grunna stor saksmengde og redusert bemanning i perioden har vi ikkje hatt høve til å handsame søknaden dykker ved tidlegare høve, vi seier oss leie for dei ulempe dette kan ha ført til.

Konsekvens for kommunen si fristoverskriding i 3 vekers saker er at løyve vert rekna som gitt.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås III/planid.: 1263-19760810 er definert som bustadføremål.

Planen mangler talfesta grad av utnytting for bustadområde. Etter vedtak av ny kommunedelplan for Lindås (KDP) den 15.10.2019 går det fram av føresegna til nemndeKDP § 4.5 at reguleringsplanen gjeld med supplernigar/endingar av kommuneplanen sine føresenger der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temat.

Av KDP går det fram at det for bustadområder kan byggast ut med maksimalt 30% BYA og at samla bruksareal (BRA) ikkje kan overstige 400 m² BRA, jf føresenga til KPA § 3.1.1

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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.07.2020 (teikningsnr. D02).

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 5,97 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Tiltaka fører ikkje til auka mønehøgde på eksisterande bustad.

Tilkomst, avkøyrsløse, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser markterrasse, takoverbygg og takopplett.

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 i skriv datert 02.07.2020 opplyst at:

(...)Omsøkt tiltak omfattar nytt takopplett og tak over inngangsparti på eksisterende bygg på Kolåsvegen 105. Bygget er en enebolig med 1 hovedplan med kjeller og loft fra 1965, med tidstypiske vinduer uten sprosser. Nytt takopplett er tegnet for å passe inn mest mulig med eksisterende bygningskropp – fronten har tre vinduer av samme

ytre format som i 1-etasje på samme fasade fra hvilken takopplettet er synlig. Det midterste vinduet er delt opp i to felt – dette for å lage et åpningsfelt på sikker høyde fra gulv. Takopplettet er plassert på midten av bygningskroppen og har et horisontalt format med lignende proporsjoner som bygget i sin helhet. Nytt tak over inngangsparti har en saltaksform og dekker trapp ved inngangsdør. For takopplett brukes båndteking, i samme farge som taktegl på eksisterende tak. Dette for å klare en flat takvinkel og gi en brukbar høyde innvendig. Takopplettets front bygges med samme veggpanel som eksisterende vegger. For tak over inngangsparti brukes taktegl. Saltak, med tilhørende takopplett og takutbygg for terrasser og lignende, er meget vanlig blant omkringliggende hus i området. Omsøkte tilbygg bryter derfor ikke mot lokal byggeskikk, men vil passe godt inn i den eksisterende eneboligbebyggelsen på Kolås.(...)

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

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

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 Fylkesmannen. 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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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 kommun 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 offentlig 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.: 20/13373

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

6_KART_Situasjonsplan_D02 - Situasjonsplan nytt.pdf
7_TEGN_TegningNyFasade_E07 - Fasade Sør.pdf
8_TEGN_TegningNyFasade_E08 - Fasade Vest.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_E09 - Fasade Nord.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_E10 - Fasade Øst.pdf
13_TEGN_TegningNyPlan_E04 - Takplan.pdf
14_TEGN_TegningNyPlan_E03 - Plan 2. Etasje.pdf
15_TEGN_TegningNyttSnitt_E06 - Snitt B.pdf
16_TEGN_TegningNyttSnitt_E05 - Snitt A.pdf

Kopi til:

Anda Livia Baba	Kolåsvegen 105	5955	LINDÅS
Anda Livia Baba	Kolåsvegen 105	5955	LINDÅS
Mad Bergen AS	Rosenkrantzgate n 12	5003	BERGEN

Mottakarar:

Mad Bergen AS	Rosenkrantzgate n 12	5003	BERGEN
---------------	-------------------------	------	--------