

Alver Kommune
5917 Rosslund
Skintveitvegen 40
Gnr. 345 Bnr. 44
Tiltakshavar: Bjørn Lambrechts

19. juli 2022
Vår referanse: 108332

SØKNAD OM ENDRING

Det blir søkt om følgjande tiltak for gnr./bnr. 345/44:

- Utviding av bustad i retning søraust. Utvidinga vil gjere eksisterande soverom og kjøken større, samt legge til nytt bad og ny bod. På taket av utvidinga blir det etablert takterrasse med utvendig trapp. Tiltaket legg til 80 m² BYA på tomta. Etter gjennomført tiltak vil eigedommen ha utnyttingsgrad lik 8,4 % BYA. Krav om grad av utnytting i KPA (maks 30% BYA) blir ivaretatt ved omsøkte tiltak.
- Flytte to innvendige vegger 55 cm og 20 cm. Den eine veggen er i kontakt med våtrom.
- Nye vindauge og ny kledning på fasade mot sør.

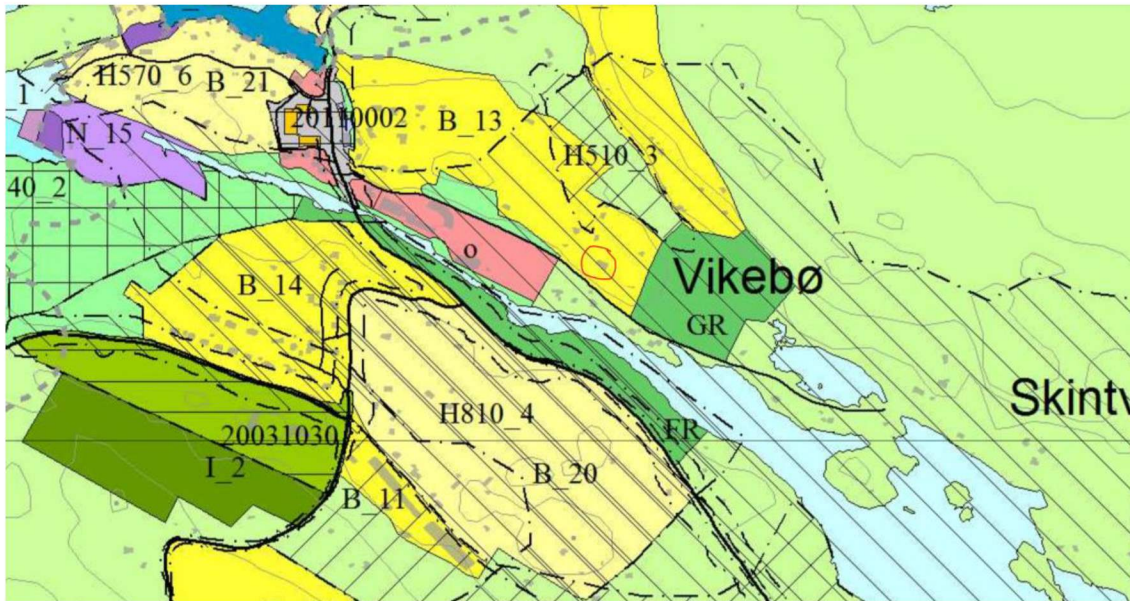
1. Grunnlag

Plan- og bygningslova (PBL)

ALVER. KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR MELAND 2015-2026 (KPA)
PLANID: 125620100003

Det førelegg ikkje reguleringsplan for Skintveitvegen 40.

2. Planstatus



Figur 1 Utsnitt frå Kommuneplanens arealdel for Meland 2015-2026 – Skintveitvegen har raud ring kring seg.

Arealformål

Skintveitvegen 40 er under Kommuneplanens arealdel sett av til «Bygg og anlegg – Bustader». Tiltak vil vera i tråd med arealformålet, ettersom det blir søkt med omsyn på bustadformål.

Plankrav

Av kommuneplanen sine føresegn kjem det fram at:

KPA 1.2.1

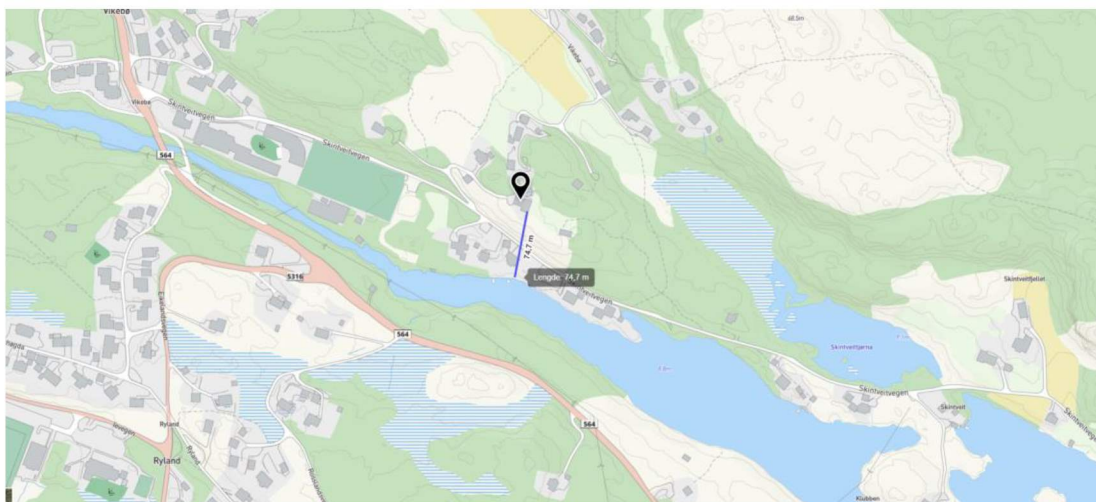
«Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder massedeponi og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, **noverande bustader**, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebryggjer etter pbl § 11-7 nr 6, **skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate**, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremaal. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. **For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b.**»

4. Byggegrenser og avstand



Figur 3 Utsnitt kommune kart - Avstand til kommunal veg

Skintveitvegen 40 har tilkomst frå kommunal veg KV2122 via privat veg PV94748. KPA viser til Veglova for vilkår for forvaltning av offentleg og privat vegnett. I Veglova § 29 står det at «Byggegrensene skal gå i ein avstand på 50 meter frå riksveg og fylkesveg og 15 meter frå kommunal veg.» Tiltaket blir søkt gjennomført innanfor byggegrensa, ettersom utvidinga av bustaden skjer over 29 meter frå kommunal veg.



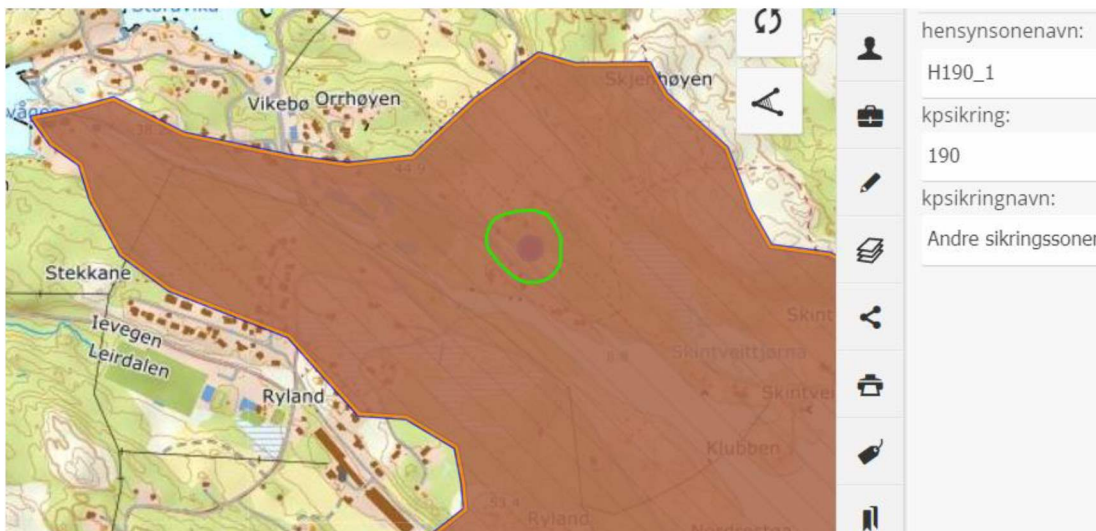
Figur 4 - Avstand til Rylandsvatnet

Tiltaket blir søkt bygd med 75 meter avstand til Rylandsvatnet. I KPA § 1.6.1 står det: «Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50 m, jf. Pbl § 1-8.» Ettersom omsøkte tiltak har større avstand enn 100 meter frå sjø og 50 meter frå vassdrag, syner ansvarleg søkar byggegrensa som ivareteke.

5. Dispensasjonar

Det er ikkje behov for dispensasjonar frå lovverket i gjennomføring av omsøkte tiltak.

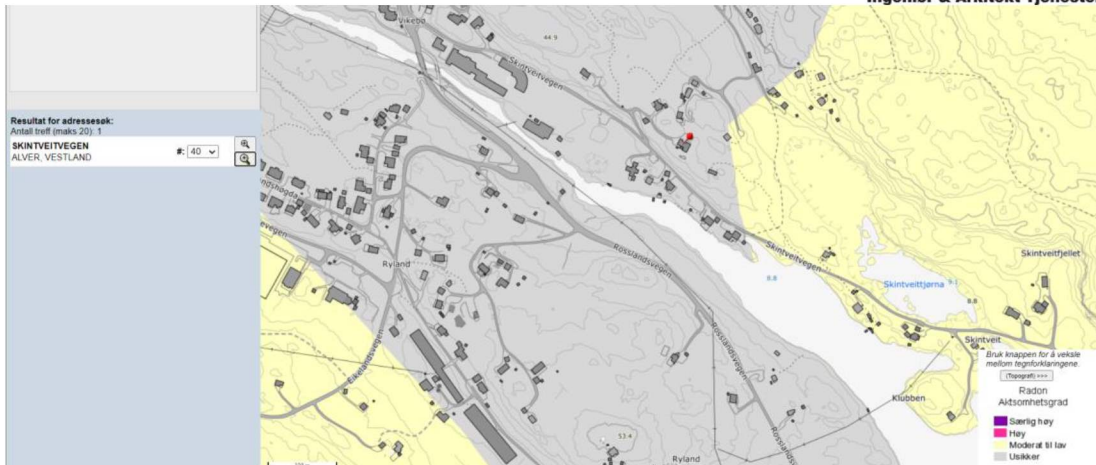
6. Omsynssoner og andre natur- og miljøforhold



Figur 5 Utsnitt Norhodlandskart - Sikringsone

Sikringsone i KPA

Skintveitvegen 40 inngår i KPA si definerte sikringsone: *H190_1 Rylandsvassdraget* – verneplan for Rylandsvassdraget. Ettersom tiltaket blir etablert innanføre byggegrensa gitt i KPA, syner ansvarleg søkar sikringssona som ivareteke.



Figur 6 Utsnitt NGU - Radon aktsomhet

NGU – Radon aktsomhetsgrad

Eigedommen ligg i eit område kartlagt med «Usikker» radon aktsomhetsgrad. Då omsøkte tiltak ikkje foregår i kjellar eller under bakken på stader der faren for radonstråling er større, syner ansvarleg søkjar tiltaket som ufarleg med omsyn til dette.



Figur 7 Utsnitt NGU Løsmassedatabase

NGU – Nasjonal løsmassedatabase

Eigedommen ligg i eit område klassifisert som «Forvittringsmateriale». Då tiltaket aukar massen i så liten grad, syner ansvarleg søkjar det som ufarleg med omsyn til dette.

7. Utandørs opphaldsareal



Figur 8 Utsnitt situasjonsplan – Utandørs opphaldsareal på eigedom 345/44

Av kommuneplanen sine føresegn i § 1.6.13 kjem det fram at:

«I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining over 60 m². For kvar bueining under 60 m² er kravet min. 50 m².»

Eigedom 345/44 inneheld over 3 000 m² utandørs opphaldsareal. Dermed syner ansvarleg søker kravet om utandørs opphaldsareal som ivaretatt ved omsøkte tiltak.

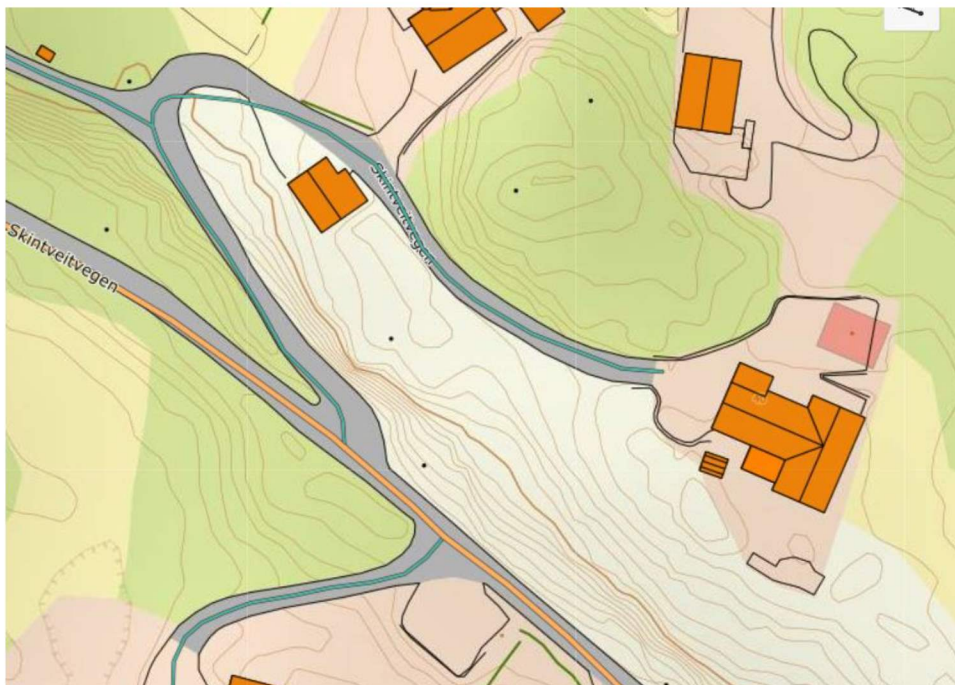
8. Parkering

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)	
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil
Rekkjehus / bustad med \leq 4 einingar	Eining	0	2

Figur 9 Utsnitt KPA § 1.6.9 - Krav til parkering

Av kommuneplanen sin arealdel sine føresegn kjem det fram at Rekkjehus / bustad med mindre eller lik 4 einingar har krav om minst 2 parkeringsplassar for bil. Ettersom kravet ikkje er avhengig av BYA, blir ikkje dette punktet påverka av omsøkte tiltak. Elles har eigedommen rikeleg med areal til parkering av både bil og sykkel.

9. Veg og tilkomst



Figur 10 Utsnitt Nordhordlandskart som viser vegar

Skintveitvegen 40 har tilkomst frå kommunal veg KV2122 via privat veg PV94748. Verken veg eller tilkomst blir endra ved omsøkte tiltak. Vidare medfører ikkje tiltaket endra bruk av eksisterande veg eller avkøyrse.

10. Vatn, avløp og overvatn

Overvatn

Av kommunedelplanen sin arealdel kjem det ikkje fram kartlagde avrenningslinjer på eigedommen. Eigedommen inngår i nedbørsfeltet «Storavatn og Rosslandsvågen (Id 3)». Ettersom den ligg høgt i terrenget og er omgitt av vegetasjon, meiner ansvarleg søkjar at omsøkte tiltak ikkje vil utgjere risiko for overvatn.

Vatn og avløp

Det er ikkje VA-kart tilgjengeleg for Skintveitvegen 40. Derfor vil ansvarleg søkjar anta at leidningane ligg langs bustaden sin tilkomstveg. Omsøkte tiltak vil ikkje påverke eksisterande VA-leidningar.

11. Utnytting

Av kommunedelplanen sin arealdel kjem det fram at:

1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt

«Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².»

GRAD AV BYA	
Tomtestørrelse	4 682,6 m ²
Bustad	181,0 m ²
Frittstående bygg 1	7,6 m ²
Frittstående bygg 2	61,5 m ²
Garasje	47,0 m ²
Parkering på terreng	18,0 m ²
Tiltak – Utviding av bustad	80,0 m ²
Totalt etter tiltak	395,1 m ²
Grad av utnytting	8,4 % BYA

GRAD AV BRA	
Tomtestørrelse	4 682,6 m ²
Bustad 1. etasje	84,1 m ²
Bustad kjeller	16,0 m ²
Bustad loft	30,0 m ²
Leilegheit	43,1 m ²
Frittstående bygg 1	7,6 m ²
Frittstående bygg 2	61,5 m ²
Garasje	47,0 m ²
Parkering på terreng	18,0 m ²
Tiltak – Utviding av bustad	70,3 m ²
Totalt etter tiltak	377,6 m²
Grad av utnytting	8,1 % BRA

Etter gjennomført tiltak vil eigedommen ha utnytingsgrad lik 8,4 % BYA, og totalt BRA lik 377,6 m². Krav om grad av utnytting i KPA blir ivaretatt ved omsøkte tiltak.

12. Utforming og visuelle kvalitetar

Av kommuneplanen sin arealdel kjem det fram at:

1.7.3 Estetikk

*«Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak **tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten**. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

*Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel **tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder**.*»

Tiltaket det blir søkt om vil bli ei naturleg forlenging av det eksisterande huset. Utvidinga vil ikkje utfordre den eksisterande takforma, men legge seg som ein naturleg takterrasse langs eksisterande gesimshøgda. Eksisterande fasade mot sør får ny kledning og vindauge som skapar samanheng med linjene til utvidinga. I tillegg nemner ansvarleg søker at både utvidinga og fasaden mot sør er lite synleg av naboar. I den retninga bygget blir forlenga er terrenget utan betydeleg stigning, derfor skaper ikkje tiltaket ytterlegare bryting med horisonten.

13. Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 29.04.2022. gjennom Norkart si teneste, og det er motteke 0 merknader.

14. Ansvarsretter

Omega Areal AS erklærer ansvarsrett som ansvarleg søker og for arkitekturprosjektering. Omega Areal AS innehar sentral godkjenning for desse.

Venleg helsing,

Thomas Klungland
Sivilarkitekt

thomask@omega.no

479 01 530

Omega Areal AS