

Søknad om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.126/bnr.87 – Litlåsvegen 82, Alver kommune

Følgeskriv

På vegne av tiltakshaver, Jarle A. Hope, vil vi med dette søke om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.126/bnr.87 – Litlåsvegen 82 på Hope i Alver kommune.

Tiltak/sak på denne eiendommen har vært omsøkt tidligere (2000 og 2017/2018), der søknad i 2017/2018 hadde til hensikt å få legalisert etablert tiltak i tråd med rammetillatelse som ble gitt i august 2000. Det ble gitt avslag i den siste byggesaken av Lindås kommune i oktober 2018. Begrunnelsen for avslaget var at eksisterende bygning ikke oppfyller dagens forskriftskrav uten at det gjennomføres bygningsmessige utbedringstiltak som bl.a. danner grunnlag for obligatorisk uavhengig kontroll av lufttetthet og fuktsikring. Siden dagens bygg ikke er lovlig etablert, kan heller ikke byggesaken vurderes etter «mildere» krav som «tiltak på eksisterende byggverk». Utgangspunktet for søknadene i 2017/2018, var å få godkjent tiltaket slik det fremstår i dag – uten å legge føringer for evt. utbedringstiltak. Da dette ikke førte frem, ønsker vi derfor å søke på nytt under forutsetning av at det *må* utføres bygningsmessige tiltak på eksisterende bygg for å imøtekomme dagens forskriftskrav. Det er dette som er bakgrunnen for ny søknad om rammetillatelse.

Historikk

Tiltakshaver ble av den gang Lindås kommune gjort oppmerksom på manglende søknadsprosess forut for etablering av dagens hus, i forbindelse med klargjøring for salg av eiendommen i 2017. Av tilgjengelig sakshistorikk finner vi at tiltakene som er gjennomført på tomten er nabovarslet, samt at det ble gitt rammetillatelse for huset i august 2000. Det mangler imidlertid igangsettingstillatelse for selve byggearbeidene, og eksisterende hus er dermed pr. definisjon å betrakte som et ulovlig oppført tiltak.

Oppført hus er basert på tiltransporterte bygningsmoduler fra 1975. Modulene er blitt montert på stedlig tilpasset grunn-/ringmur, og deretter utbedret/modernisert på byggeplass i perioden 2002 – 2003. Utbedringen representerer en vesentlig positiv kvalitetsheving både med tanke på varmeisolasjon, tetthet - og ikke minst visuelt. Til tross for dette må det gjøres utbedringstiltak for å imøtekomme dagens forskriftskrav til bl.a. energibruk. Tiltaket ble prosjektert og gjennomført av tiltakshaver og hans familie i samarbeid med byggmester, og det ble ikke innlagt vann eller avløp i huset.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert for å bistå tiltakshaver med å «rydde opp» i byggesaken. Siden varighet for rammetillatelse gitt i 2000 er utgått, og siden det ble gitt avslag på byggesaken i 2018, må søknadsprosessen startes på nytt.

Tiltak

Eksisterende hus er etablert med 2 separate boenheter. Disse ønskes beholdt, men «formålet» endres fra tomannsbolig - til enebolig med utleieenhet for å imøtekomme krav stilt i gjeldende kommunedelplan.

Som en konsekvens av at alle tidligere søknader er utgått eller avslått, må det søkes om tillatelse til tiltak som om eksisterende bygg ikke er etablert. Dette innebærer at byggesaken vil bli vurdert på lik linje med et nybygg. For å kunne oppfylle krav stilt til lufttetthet, fuktsikring og energibruk, har vi vurdert hensiktsmessige tiltak på dagens hus i forhold til utbedring av gulv på ringmur, yttervegg og tak. Forslag til løsning er diskutert med kyndig byggmester og takstmann, og går i enkle trekk ut på tilleggisolering av gulvkonstruksjon på underside (via krypkjeller), fullisolert innvendig påføring langs yttervegg, samt tiltak på taket i form av etterisolering. Vind -og dampsperresjikt kontrolleres og utbedres/suppleres, mens dagens vinterhage skilles fra resten av hovedboligen med ytterdør (skyvedør m/glass). I sum er dette tiltak som vil medvirke til at boligen oppfyller dagens forskriftskrav til lufttetthet, fuktsikring og energibruk.

Plan -og Bygningsloven (§29-3) stiller krav til at tiltak innenfor gitt funksjon skal være universelt utformet i samsvar med departementets forskrift. Av Teknisk Forskrift (§12-2) følger bl.a. at boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal oppfylle krav stilt til tilgjengelig bolig. Dette medfører i praksis at både inngangssituasjon og planløsning inne i boligen skal være planlagt slik at man i det minste skal, med enkle/begrensede tilpasninger, kunne legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Dagens hus oppfyller ikke disse forskriftskravene. Grunnen til dette er bl.a. at struktur/konstruksjon i de pre-fabrikerte bygningsmodulene ikke er tilrettelagt for påkrevd romstørrelse. Den største utfordringen gjelder intern gangsone, der langsgående, bærende vegger er avgjørende for å stabilisere bygningsstrukturen. Vi har sett på ulike alternativ for å løse krav til tilgjengelighet i husets hovedbolig, og foreslår en løsning der mindre parti av bærende vegg erstattes og utveksles med bærende bjelker. Dette vil kunne løse situasjonen rundt entré/gang og inngang til bad og minst ett soverom. To mindre soverom foreslås endret til ett stort for å oppfylle forskriftens krav til tilkomst og tilgjengelighet for boligens primær-soverom.

Den aktuelle eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i «*Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad*», er definert som LNF med spredt boligbebyggelse (område SB-2). I kommunedelplanen stilles det bl.a. krav til at (utdrag):

- Nye boliger skal være eneboliger med én boenhet. Utleiebolig med maks. 65m² bruksareal (BRA) kan tillates i underetasjen.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 200m² pr. boenhet.
- Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. I de tilfeller der det ikke bygges garasje, skal det settes av plass til fremtidig garasje med et areal på minst 36m². Biler må kunne snu på egen grunn.
- Terrasse, balkong, veranda eller altan skal ikke ha større samlet areal enn 45m².
- Største gesimshøyde, målt fra planlagt terreng, skal ikke være høyere enn 6,0 meter. Største mønehøyde skal maks. være 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planlagt terreng.
- Ved nye byggetiltak skal det tilrettelegges for trinnfri, direkte og helst overbygget tilkomst mellom parkering og bolig. Det skal også være trinnfri tilkomst fra bolig til terrasse/uteplass.

Det tas utgangspunkt i eksisterende bygg i denne byggesøknaden, selv om tiltaket vil bli vurdert/behandlet som nybygg. Boligen har i dag, som nevnt, to boenheter, der begge er løst på ett plan. Vi har lagt opp til at enheten lengst sør er hovedbolig, bl.a. fordi denne har størst areal og fordi den er best egnet for tilpasning til tilgjengelig bolig. Hovedboligen har et bruksareal (BRA) på 102m² etter gjennomført utbedringstiltak. Utleieenheten er mindre, og planløsningen er mer krevende å tilpasse til universell standard. I tillegg ligger denne

boenheten 600mm høyere i terrenget enn hovedbolig, slik at inngangssituasjonen er mer krevende å tilpasse til universell standard uten vesentlig endring av planløsningen. Universelt tilgjengelig utleiebolig vurderes som mindre viktig enn en tilfredsstillende løsning for hovedbolig. Dette begrunnes bl.a. med at sekundærbolig leies, mens hovedbolig eies, og at man som leietaker lettere vil kunne skifte bosted ved endret livssituasjon/behov. Det er derfor ikke planlagt tilsvarende tiltak på utleieenhet som på hovedbolig. Utleieboligen har et bruksareal (BRA) på 79m² inkl. ekstra inntegnet bod. Av arealkrav i kommunedelplanen som er opplistet over, synes det klart at størrelse på utleieenhet krever dispensasjon for å kunne godkjennes. Søknad om dispensasjon fremgår i eget vedlegg.

Det er ikke aktuelt å bygge garasje i denne omgang, men vedlagt situasjonsplan viser forslag til plassering av garasje med kapasitet til 2 biloppstillingsplasser. De resterende 2 løses som åpne parkeringsplasser. Når det gjelder uteoppholdsareal, så har hver av boligene et privat terrasseareal på ca.16m². Dvs. at terrassearealet samlet sett ligger under maks. arealkrav i kommunedelplanen. Eiendommen (gnr.126/bnr.87) er stor, med et areal på 3723,1m² (matrikelopplysning). Hus inkl. tilkomstveg, parkeringsplass / manøvreringsareal og evt. fremtidig garasje, utgjør et samlet bebygd areal (BYA) på ca.530m². Dette viser at over 3000m² av eiendommens areal fremdeles er tilgjengelig og ubygget etter at omsøkt tiltak er gjennomført. Kommunedelplanens krav til MUA på minst 200m² pr. bolig synes derfor oppfylt med god margin. Omsøkt tiltak ligger også innenfor krav stilt til maks. gesims -og mønehøyde.

Etablering av minirensesanlegg/tilkobling til kommunalt vann

I påvente av et fullgodt, offentlig tilbud for avløp, er det søkt om etablering av privat minirensesanlegg dimensjonert for 2 boenheter (10PE). Anlegget plasseres som vist på vedlagt situasjonskart utarbeidet av ansvarlig rørlegger. Spillvann legges i rør med utløp i Hopevatnet - via eksisterende bekkefar. I søknaden som ble utarbeidet i forbindelse med rørleggermeldingen for tiltaket, er det gjort rede for hvilken konsekvens tiltaket vil ha for dagens kvaliteter i vannet/området;

Hopevatnet ligger innenfor hensynssone «*Naturmiljø og landskap*» i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad. Av bestemmelsene i kommunedelplanen står det bl.a.: «*Naturmiljø og landskap. Sona omfattar området kring Hopevatnet og terrenget ned til sjøen, som har særskilte kvaliteter med tanke på naturmiljø og landskap. Interesser knytt til tema landskap og naturmiljø skal ha særskilt vern innanfor sona*».

Det finnes ikke så mange opplysninger eller konkret informasjon om hva som er den egentlige grunnen til at området er plassert i denne hensynssonen, men det er bl.a. registrert to spesielle fugletyper i sør-enden av Hopevatnet. Det aktuelle området er markert med grå sirkel på kartutsnittet under.

Spillvann fra rensesanlegget betraktes som reint når det forlater tanken, og representerer derfor ingen fare for hverken bekk eller forhold i Hopevatnet. Rør fra rensesanlegg til bekken ligger i tillegg såpass langt fra bekkens utløp i Hopevatnet (ca. 120m) at evt. avleiringer vil skje underveis i bekkeløpet før det renner ut i vannet. Bekken passerer bl.a. gjennom rør under fylkesvegen (Mongstadvegen) før det renner ut i vannet. Vi vurderer derfor at tiltaket vil få liten eller ingen innvirkning på klima/miljø i Hopevatnet. Det er ikke registrert verneforekomster i Hopevatnet, og elvens utløp ligger i nordre del av vannet, mens det aktuelle området som er markert for fugl, ligger helt i sør. På bakgrunn av dette søkes det ikke om dispensasjon for foreslått løsning.



Det er gitt utslippstillatelse for tiltaket (se vedlegg). Anlegget er altså å betrakte som midlertidig inntil kommunalt alternativ er tilgjengelig. Grøfting i forbindelse med fremføring av rør over annen persons eiendom (gnr.126/bnr.66), er løst med skriftlig og tinglyst

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

avtale. Det er også søkt om tillatelse for tilkobling til offentlig vannledning som er anlagt mellom Litlåsvegen og Mongstadvegen. Privat del av vannledningen er tenkt lagt langs samme tracé/grøft som eksisterende el-kabel. Grøft/fremføring er avklart med aktuell nabo (tinglyst erklæring).

Det foreligger rettigheter ved skriftlig og tinglyst erklæring fra 2018 som sikrer eiendommen rett til fremføring av vann/avløpsledning over følgende eiendommer:

- Gnr.126/bnr.13 (signert avtale, datert 20.06.2018)
- Gnr.126/bnr.7 (signert avtale, datert 20.06.2018)
- Gnr.126/bnr.66 (signert avtale, datert 13.06.2018)

Tilkomst, avkjørsel og parkering

Eiendommen er sikret lovlig tilkomst til offentlig veg via privat vegløsning. Godkjent avkjørsel til kommunal veg fremkommer av vedtak datert 06.07.2018 (sak 18/2015, delegert saksnr.359/18). Det foreligger også skjøte som dokumenterer vegrett over eiendom med gbnr.126/13 og gbnr.126/7. Vedlagt situasjonsplan viser oppstillingsplass for i alt 4 biler.

Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet 06.05.2020 pr. rekommandert post iht. mottatt naboliste. Frist for merknader/spørsmål til tiltaket var satt til 22.05.2020. Det er ikke mottatt kommentarer til nabovarselet.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltaket det søkes rammetillatelse for.

Vedlegg til søknad om rammetillatelse

- Blankett 5154
- Blankett 5175
- Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan vedr. bruksareal for utleieenhet (KDP §6.8)
- Referat fra forhåndskonferanse
- Opplysninger gitt i nabovarsel
- Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan
- Kopi av utslippstillatelse
- Kopi av tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel (kommunal veg)
- Kopi av tinglyste erklæringer/rettigheter
- Kopi av skjøte

Tegningsgrunnlag

Det er for ordensskyld lagt ved et sett med tegninger som viser «dagens situasjon», selv om vi søker om nytt tiltak. Dette for lettere å kunne vise tiltak for å imøtekomme dagens forskriftskrav iht. tekst i følgeskriv til søknaden.

Dagens situasjon (tegningsnummer A0...):

- Situasjonsplan
- Plan, snitt og fasader

Tiltak (tegningsnummer A2...):

- Situasjonsplan
- Plan, snitt og fasader
- VA-kart

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen, Sivilarkitekt MNAL