

Forespørsel om forhåndskonferanse – Fritidsbolig, Gbnr 109/23, Galteneset, Lindås.

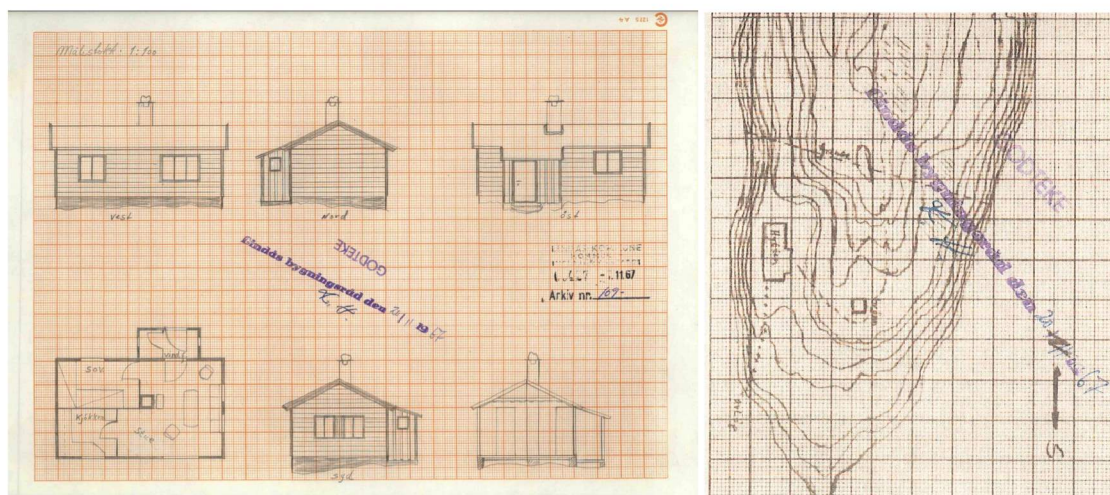
Undertegnede tiltakshaver Mette Kyed Thorson og Jon Thorson kjøpte hytten på Veråsvegen 252, gbnr 109/23, i oktober 2020. Vi ønsker å sette hytten i stand, og ta vare på en veldig fin plass hvor nærheten til naturen er den største kvalitet.

Historikk

Tomten gbnr 109/23 er fradelt i 1967 og den eksisterende hytten er omsøkt samme året.

Av søknaden fra 1967 fremkommer det:

- Areal av hytten er oppgitt til 31 m² gulvflate, fordelt på Kjøkken 5 m², soverom 7 m² og stue 16 m² og vindfang/rom for tørrklosett 3 m²
- Grunnmur er fra 20 til 50 cm høy, og 25 cm tykk.
- Som drenering er det nevnt at grunnmuren er kultet og godt grøftet, med ca. 50 cm luftrom mellom kultlag og gulv.
- Avløp for skyllevann går i grøft til sjø
- Tørrklosett beregnes benyttet
- Brønn er tenkt plassert på høyden bak hytten
- Tomten har gangrett til tomten fra hovedvei mot nord, ca. 300 m lengde
- Sjøverts adkomst vil for det meste bli benyttet
- Gulvbjelker 2,5" x 6"
- Yttervegger 2" x 4" c/c 600 mm, kledd utvendig med asfaltplater, papp og liggende trekledning. Innvendig kledd med sponplater.
- Takkonstruksjon av 2" x 6" sperr og 2" x 4" hanebjelker. Utvendig tekket med sutak og takpapp. Innvendig kledning av tre på underside av sperr på halvdel (skråhimling) og under hanebjelker på den andre halvdel (flat himling)
- Isolering i gulv og vegger med steinull. Takkonstruksjonen er uisolert
- Murt pipe i murstein
- Det er gitt unntak fra strandloven av Lindås formannskap og Hordaland friluftsråd

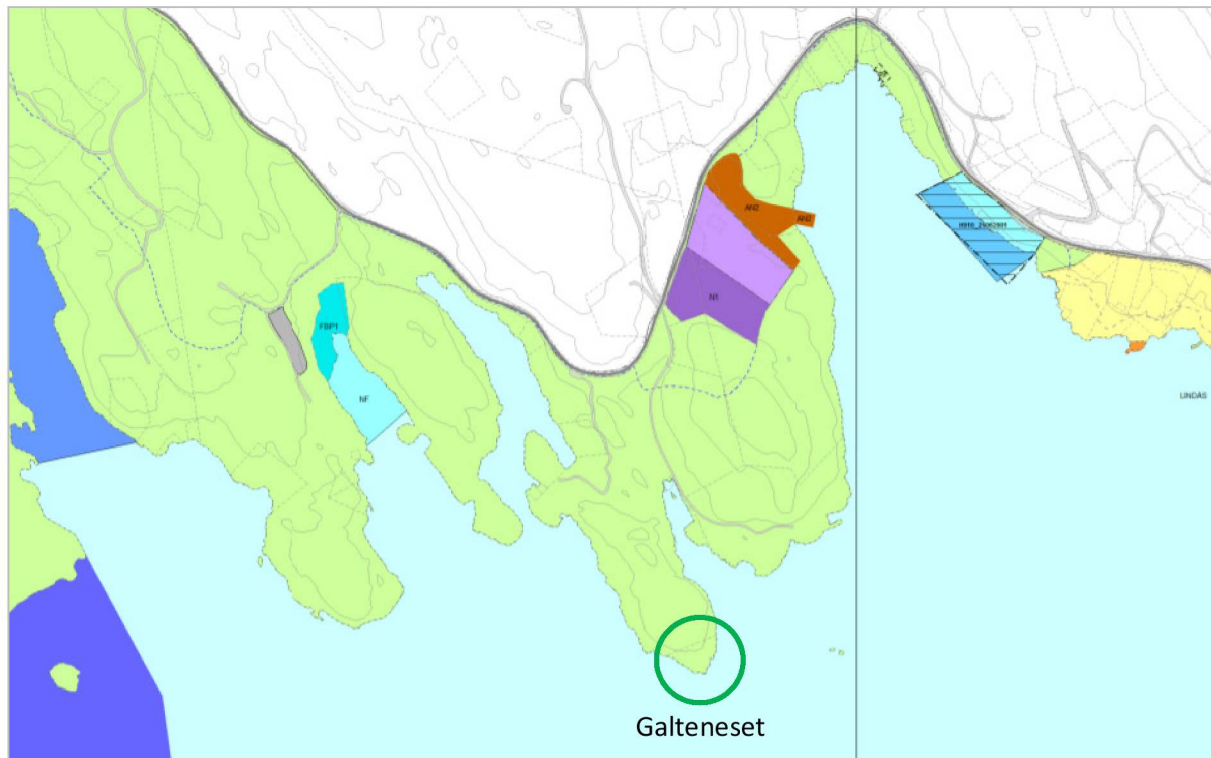


Søknadstegninger datert 20.11.1967

Planstatus

Tomten er uregulert, men området er utlagt til formål LNF for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100) i Kommuneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023.

Vi har sendt innspill til kommende Kommuneplan for Alver, arealdelen – hvor vi ber om at tomten blir lagt til i listen over eiendommer med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Listen er benevnt Vedlegg B og er et vedlegg til føresegnene til Lindås kommune sin arealdel 2019-2031.



Utsnitt av KDP/reguleringsplan

Kommuneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023, legger følgene føringer:

- § 1.5 *Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen
Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vann og avløp for hytter*
- §1.14 *Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen.*
- §1.16 *Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.*
- §1.18 *Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene.*
- § 1.23 *Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkome i sjøområda, krev løyve frå BOH.*
- § 1.24 *Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5– 3 meter)*

- § 1.26 *Den funksjonelle strandsona er avgrensa med ei stipla line vist som tematisk lag i plankartet. Den viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona og er retningsgjevande for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova.*
- § 1.29 *Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med tilsvarende bygg og anlegg med same funksjon og storleik.*
- § 4.3 *Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.*
- § 4.5 *Andre tiltak etter pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina.*
- § 4.7 *Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafør grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.*

Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke (Norsk lovtidende) legger følgende føringer:

Verneregler - § 3 c)

Området er verna mot tiltak og inngrep som kan skade verneverdiane som t.d. etablering av ulike typar anlegg, utfylling, byggeverksemd, plassering av konstruksjonar på sjøbotnen, andre varige eller midlertidige innretningar, legging av røyrleidningar og kablar, utføring av avløpsvatn og andre konsentrerte tilførsler av ureining, mudring, uttak og deponering av masse, sprenging, boring, utslepp av kjølevatn frå land, omrøying av vassmassar og oppankring. Forsøpling er forbode. Opplistinga av tiltak er ikkje uttømande.

Generelle unntak frå vernereglane - § 4 b)

Oppankring mot land, fortøying av småbåt, og anlegg av fortøyingfeste medrekna fastfortøying, dragfortøying og oppankring mot landfeste for låssetjing av fisk, der fortøyingmiddel på faste fortøyingar må være i stein eller anna materiale som ikkje forureinar.

Generelle unntak frå vernereglane - § 4 j)

Drift og vedlikehald av eksisterande anlegg og innretningar, medrekna avløpsanlegg, vegar, bruer, brygger, moloar, båtstøer og båthus.

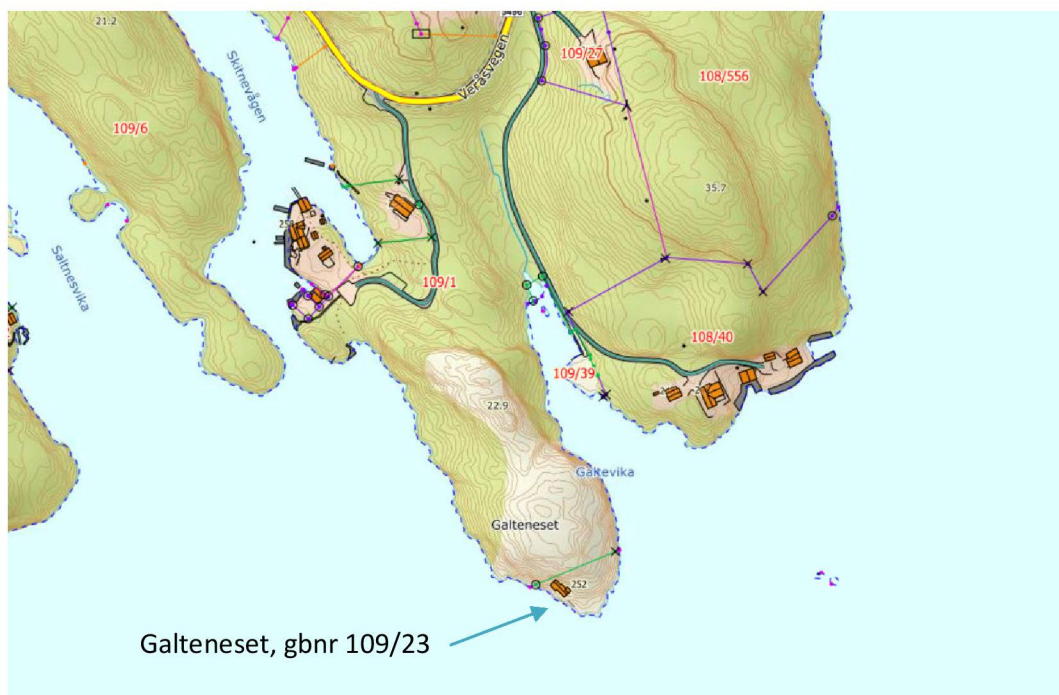
Generelle dispensasjonsreglar § 6

Forvaltningsstyresmakta kan gjere unntak frå forskrifta dersom det ikkje er i strid mot føremålet til vernevedtaket og ikkje kan påverke verneverdiane nemneverdig, eller dersom tryggleiksomsyn eller omsyn til vesentlege samfunnsinteresser gjer det naudsynt, jf. Naturmangfaldsloven § 48.

Eksisterende forhold

Arealet av gbnr 109/23 er 1194,6 m².

Tomten ligger på et sørvendt nes – Galteneset - med sjø på 3 sider. Mot nord går en høyderygg inn mot land. Det er mulig å gå fra Veråsvegen og de ca. 300 m, ut til Galteneset, men stien er ikke opparbeidet og terrenget er ganske kupert.



Galteneset i Lindåsosane, utsnitt fra Nordhordlandskart.



Hytten ligger i le for nord- og østenvind, men får drev inn fra sørvest og sør. Utsnitt fra Nordhordlandskart



*Hytten har fin utsikt over Lindåsosane, - helt ned mot Marås i sør.
Det er gode solforhold hele året.*



Galteneset sett fra sør. Hytten (lys grå) ligger til venstre i bildet.



Foto fra 1970 da hytten var ny,



og foto fra 2022.

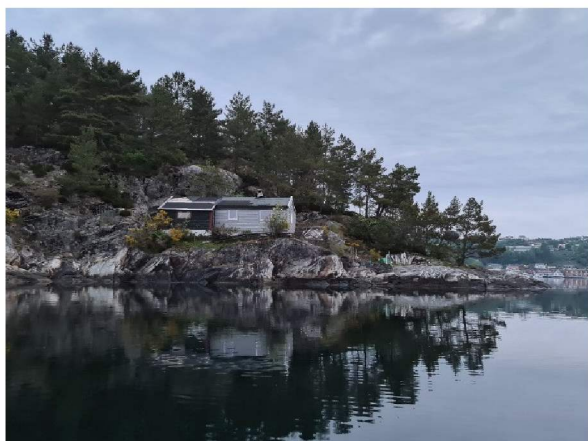
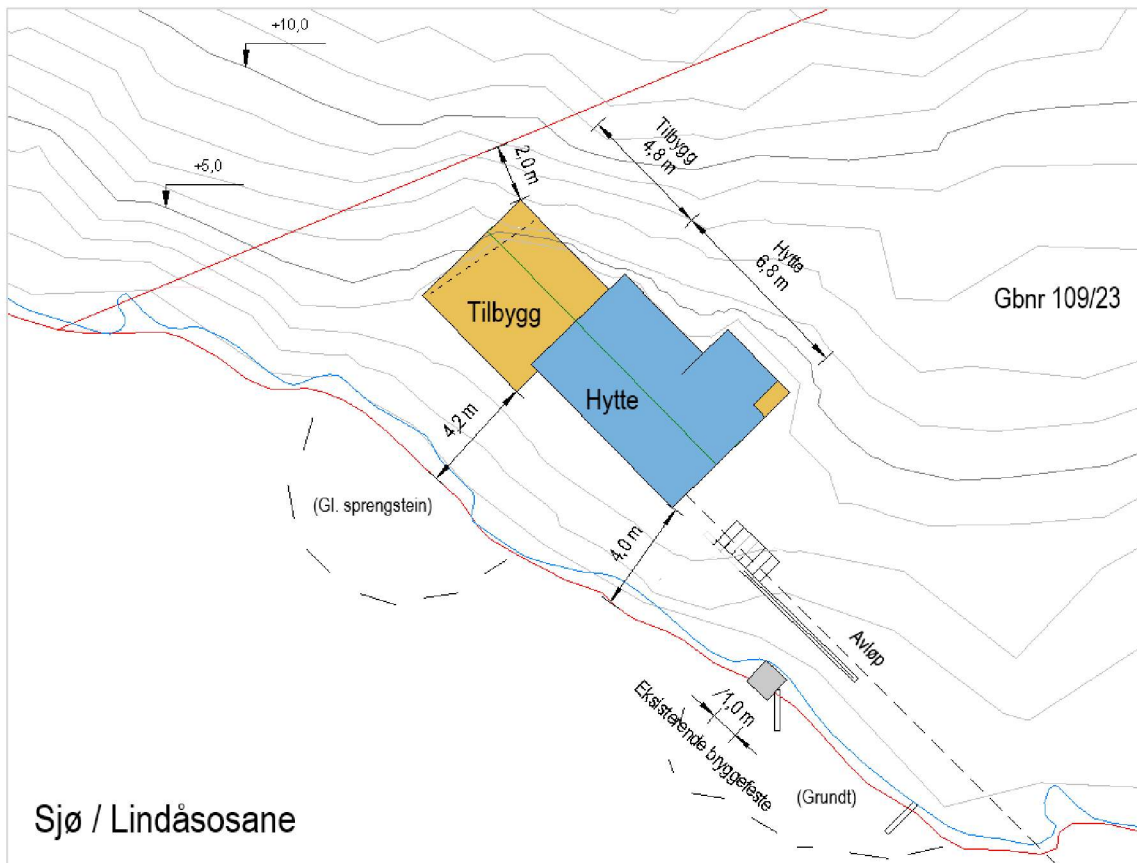


Foto tatt høst 2021

Hytten er nå over 50 år og det er (fortsatt) ikke innlagt strøm, vann eller avløp. Tidligere eier har oppført et tilbygg mot nord på ca. 15 m² og utvidet vindfanget mot sør med ca. 0,5 m². Disse utvidelsene er ikke omsøkt. Det foreligger heller ikke naboerklæring på at tilbygget mot nord kan oppføres nærmere tomtegrense enn 4 meter (avstanden er ca. 2 m)

På høyden øst for hytten ligger den opprinnelige brønn. Den er støpt i betong 0,8 x 1,2 m og er ca. 0,5 m dyp. Det står grumset vann i brønnen største delen av året, men i utgangspunktet ser vi ikke for oss å bruke dette vann til hverken drikkevann eller vaskevann.



*Dagens hytte (blå) med dagens tilbygg (gul).
Avstand fra tilbygg til tomtegrense i nord og avstand til sjø.*

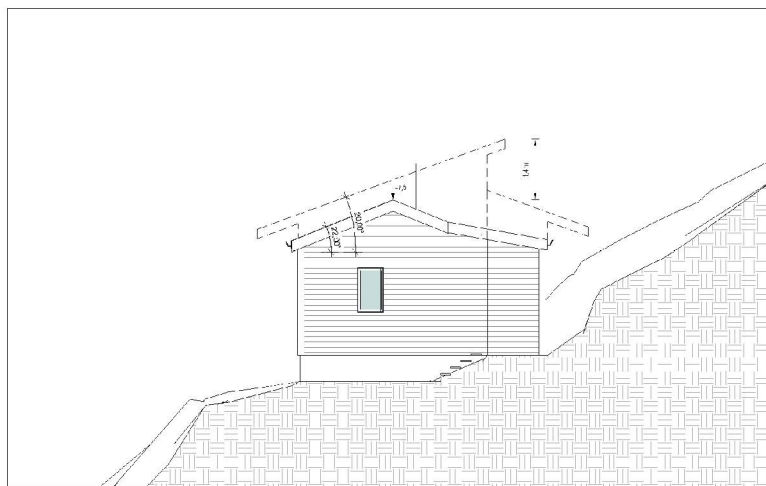
Hytten har stort sett ikke vært i bruk av tidligere eier de siste 10-15 år, og bærer preg av manglende vedlikehold:

- Takpappen har delvis blåst av og gitt vanninntrengning ned i fasadekonstruksjonen mot vest.
- Opphopning av lauv og grener over mange år, langs nord og østfasadene inn mot berget, har tettet dreneringen rundt hytten og medført at fasadene inkl. bunnsvill, gulvbjelkelag og stender antakeligvis har råteskader.
- Det står klart vann i kulper i bergformasjonen inne i ringmuren (kan observeres gjennom lem i kjøkkengulv), og det er et tegn på at dreneringen fra øst til vest (ut under hytten) er dårlig utført.
- Det har tidligere vært bygget en mindre brygge på ca. 2 x 4 m for å kunne legge til og gå trygt i land, men denne er tatt av isen flere ganger.

Tiltak

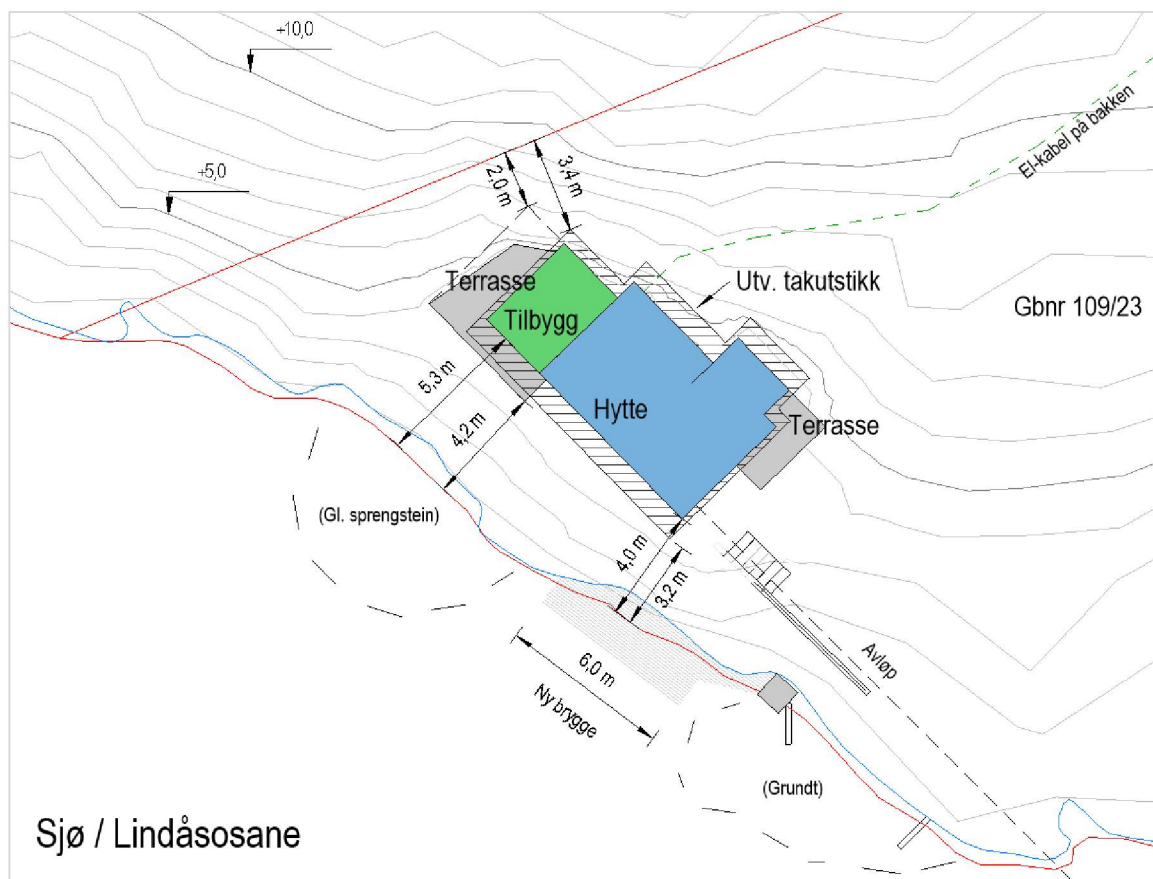
Tiltakshaver ønsker å bevare hyttens relativt beskjedne størrelse, og i stedet dyrke nærheten til naturen, ved å lage gode overganger mellom inne og ute. Utsikt mot sør og vest, vender den veien hvor det er mest dagslys i løpet av dagen, men også mest vind/drev gjennom året. Hytten ligger værutsatt, og det er derfor et ønske å utvide takutstikket på langsidene fra ca. 20 cm til 90 cm.

Innvendig høyde i overgangen mellom yttervegg og himling er i dag ca. 2 meter. Dette medfører at vinduene sitter ca. 20 cm lavere på ytterveggen, noe som er lavt i forhold til dagens standard med overkant vindu på 2,1 m. Vi ønsker derfor å heve overgang mellom yttervegg og tak til 2,4 m (tilsvarer ca. 40 cm) og endre takvinkelen fra dagens 22 grader, til ca. 20 grader og gi taket ensidig fall for oppsamling av takvann.



Dagens hytte og takvinkel 22 gr. Forslag til fremtidig høyde og takvinkel 20 gr. er stipleit inn.

Vi er klar over at tilbygget nord for hytten ikke er omsøkt, og at det kommer nærmere sjø enn hytten. Vi ønsker å søke om et tilbygg tilsvarende deler av arealet av det eksisterende tilbygget, men holde tilbygget på samme linje som fasaden mot vest, for ikke å komme nærmere sjøen med bygget. På den andre side ønsker vi å beholde grunnmuren for dagens tilbygg og lage den om til bæring for ny terrasse, som samtidig vil danne et rom under terrassen hvor det kan plasseres vanntank for oppsamling av regnvann og en filterløsning for gråvannet.



Fremtidig hytte (blå) med fremtidig tilbygg (grønn) og fremtidig terrasse (grå).
 Utvidet takutstikk er vist med sort skravur rundt bygget.
 Avstand fra tilbygg til tomtegrense i nord og avstand til sjø.

Vann og avløp

Rent praktisk er det et ønske å legge til rette for en forsvarlig håndtering av gråvann og toalettbruk, uten å påvirke eller forurene omkringliggende natur i uforsvarlig grad. Det er overveid flere alternative løsninger for innlagt vann- og avløpssystem:

Vann og avløp, Alternativ 1

Søknad om tilkoping til kommunalt bruksvann og avløpssystem i Ådnevika. Lengde på de to ledninger i sjø vil da bli 850 m. Ledningene må plasseres i marint verneområde, og vi er usikre på hvordan det vil påvirke havbunnen og dyrelivet der.



Ved evt. tilkoping til offentlig vann- og avløpsløsning, vil trase for ledninger i sjø, fra Galteneset til Ådnevika bli ca. 850 m lang.

Vann og avløp, Alternativ 2

Drikkevann medbringes, men hytten får innlagt bruksvann ved å samle regnvann og etablere pumpe inn i hytten til kjøkkenvask, håndvask på toalettet og toalettskyl.

Ved innlagt vann får vi krav om minirensanlegg og/eller septiktank med kommunal tømmeavtale. Dette kan vanskelig la seg gjøre av flere grunner,

- Septiktank kan ikke graves ned på tomten, da neset kun består av fjell og ikke mold/matjord. Sprengning på tomten er vanskelig og vil bli særs synlig og skjemmende.
- Det er ikke vei frem, så tømmebil kan ikke komme nærmere hytten enn 100 m
- Båt med plass for tømmebil, kan ikke komme gjennom Lindås sjøsluser, for å tømme septiktank.

Vann og avløp, Alternativ 3

Drikkevann medbringes, og takvann oppsamles for oppvask og personlig hygiene.

Gråvann fra vask i bad og kjøkken, samt dusj, går til en filterløsning som er basert på både mekanisk og biologisk rensning.

Det etableres et forbrenningstoalett med separasjon av vått og tørt. Det våte fordampes med varmelegeme, mens det tørre brennes til aske, som fyller lite og kan kastes i restavfall.

Konklusjonen vår, er at **Alternativ 3** vil være det mest skånsomme for nærmiljøet. Dette begrunnes med at det ikke skal sprenges eller gjøres terrenginngrep, det skal ikke plasseres gjenstander i sjø og det skal ikke bygges hus for pumpe eller liknende. Vi ønsker en tilbakemelding fra kommunen på om de vil akseptere denne løsningen?

Vei/kai

Bruksnummer 23 har tinglyst rett på 1 m bred sti frem til tomten. Det er ikke ønskelig, eller praktisk mulig, å etablere vei frem til tomten, da det vil medføre store terrengendringer, med sprengning og fylling over annen eiers tomt.

Alternativ og enklere tilkomst til tomten skjer via båt/sjø. Tidligere eier har støpt en flate på ca. 1 x 1 meter, som det går an å gå i land på, når man skal komme seg fra båt til land. Denne betongflate ligger imidlertid der hvor sprengstein ble veltet i vannet da man sprengte ut tomten på 60-tallet, og der er derfor ganske grunt ved fjære sjø.

Fra betong flaten stikker det ut restene av en telefonstolpe som sammen med enda en til stolpe, 6 m lenger sør, har vært feste for tidligere trebrygger som har blitt tatt av isen med (u-)jevne mellomrom.

Det er ønskelig å etablere en mindre trebrygge nord for betongflaten, hvor det er dypere sjø, for å kunne legge til båt, og komme seg sikkert på land – ikke minst i en fremtidig byggefase.

Elektrisitet

Hytten har ikke tidligere hatt innlagt strøm, men det har blitt ført strøm frem til tomten i november 2022. Det vil dermed være bygge-strøm tilgjengelig i en fremtidig byggefase, og mulighet for å innlegge elektrisitet i hytten i forbindelse med istandsettelsen.

Søknad

I utgangspunktet ønsker vi å rehabilitere hytten, men det er ganske sannsynlig at det under istandsettingen vil vise seg, at bjelkelaget over krypekjelleren er skadet av fukt (som har lekket fra tak og ned i ytterveggene) at alt til og med bjelkelaget må utskiftes. Vi er derfor i tvil, om vi i utgangspunktet bør søke om riving og gjenoppføring av hytten.

Det søkes om følgende endringer på eksisterende hytte på Veråsvegen 252, 5955 Lindås

- Riving av trekonstruksjonene i hytten og tilbygget - ned til eksisterende ringmur.
- Oppføring av nye trekonstruksjoner i hytten og nytt (mindre) tilbygg med gang og bad.
- Heving av takkonstruksjon.
- Riving av murt skorstein/pipe og etablering av ny vedovn med stålpipes
- Legalisering av allerede oppført ringmur, nord for hytten. Legging av terrasse på denne.
- Fasadeendring
- Riving av eksisterende fester (telefonstolper) ved kaiplass og etablering av trebrygge/kai hvor det er dypt nok til å legge til med båt.
- Etablering av trapp og terrasse mot sørøst

Søknaden tenkes utformet som en ettrinns-søknad med følgende ansvarsretter:

- PRO – Riving, Arkitekturprosjektering for hytte og brygge, prosjektering av konstruksjonssikkerhet for bærende trekonstruksjoner for hytte+brygge (selvbygger)
- UTF – Riving, oppføring av bærende trekonstruksjoner for hytte+brygge (selvbygger)
- UTF – rehabilitering av pipe
- Annet?

Før søknaden behandles ber vi om at følgende dispensasjoner avklares:

- Dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.
- Dispensasjon fra LNF-formål i Kommuneplan for Lindås 2019-2031

Til søknaden må det vedlegges naboerklæring fra gbnr 109/1 på at tilbygg kan oppføres nærmere tomtetegrensen enn 4 m.

Gebyr

Kan saksbehandler opplyse om det tilkommer flere byggesaksgebyr enn de som er opplistet under. Bli det f.eks. gebyr for riving av trekonstruksjonene og pipen?

Dispensasjons-, bygge- og delingssaker som krev ansvarleg søkjar (pbl. § 20-3)

Gebyr	Eining	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Merknad
12-13 Basisgebyr for tilbygg over 50 m2 og påbygg	per tiltak	8 098	8 187	89	1%	
12-19 Rehabilitering / reperasjon av pipe	per søknad	1 999	2 019	20	1%	Separat søknad om rehabilitering / reperasjon av pipe jf. pbl. § 20-1 f.

Dispensasjon

Gebyr	Eining	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Merknad
15-01 Dispensasjon landbruk, natur og friluftsføremål (LNF) og pbl. § 1-8	per søknad	7 688	7 773	85	1%	Dispensasjon som gjeld mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 bokstav a, c og 20-5 inkl. mindre VA- anlegg og ledningstrase.
15-02 Andre dispensasjonar frå lov, plan og forskrift med høyring	per søknad	17 425	17 617	192	1%	Dispensasjon etter pbl. kapittel 19.
16-04 Førehandskonferanse med møte	per sak	5 500	5 561	61	1%	

Havne- og farvannsloven

Gebyr	Eining	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Merknad
17-02 Søknad om mindre tiltak i sjø etter havne- og farvannsloven § 14	Per søknad	0	6 000	6 000	0%	Tiltak som fortøyningsinstallasjon, enkel flytebrygge, mindre kai, utfylling og ledning

Tiltakshaver ønsker tilbakemelding i forhåndskonferansen på følgende spørsmål:

- I KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden § 4.7 står det hva som kan gis dispensasjon for på «fritidseigedomar». Er det her forskjell på *fritidseigedomar* og tomter som er definert som *LNF spreidd fritidsbustad*, opplistet i vedlegg B? Er gbnr 109/23 ikke en *fritidseigedom*?
- Hva menes med følgende paragraf i KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:
§ 1.29 Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med tilsvarende bygg og anlegg med same funksjon og storleik. Betyr det at man kan erstatte med tilsvarende bygg og anlegg?
- Bør vi søke om rivning av trekonstruksjonen helt til grunnmuren (ikke selve grunnmuren!) for å være på den sikre siden og kunne ta hensyn til evt. eksisterende råteskader som blir oppdaget, eller vil det bli en utfordring i forhold til å få lov til å bygge hytten opp igjen i LNF område?
- Kan vi søke om ny kai til Alver kommune, eller bør vi innhente uttale fra Bergen og omland havnevesen før vi sender byggesøknaden til kommunen?
- Vil kommunens VA avdeling legge føringer for at det skal brukes andre vann- og avløpssløsning enn den som er nevnt som *Alternativ 3*, i teksten over?

Tiltakshaver ønsker forhåndskonferansen avholdt som et fysisk møte. Hvis mulig er det en fordel hvis møtet ligger tidlig på dagen. Hvis ikke det er mulig å avholde forhåndskonferansen innenfor 14 dager, ber vi om at det tidlig blir satt av et møtetidspunkt, så det er mulig for tiltakshaver å planlegge møtet i forhold til jobb.

Vi stiller med to personer: Ansvarlig søker (og tiltakshaver) Arkitekt Mette Kyed Thorson og tiltakshaver Jon Thorson

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL