

Lindås kommune, Byggesak og Landbrukskontoret
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 18.04.2016

Deres ref.

Vår ref. Andreas Neumann Meyer

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG OG GARASJE MED
EGEN BOLIGDEL SAMT FORINGSBUS / SØKNAD OM DISPENSASJON / SØKNAD OM RIVING
/TERRENGENDRING / UTVIDET BRUK AV EKSISTERENDE VEI
Lindåsvegen 2086, 5955 Lindås - gnr/bnr. 99/4**

Tiltakshaver: Alf Eikevik
Kollåsen 54
5116 Ulset

Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Se ellers gjennomføringsplan.

1. Prosjektopplysninger

Omsøkt bolig

Omsøkt tiltak omhandler oppføring av ny enebolig, og garasje med egen boligdel samt oppføring av sauehus. Boligen er en erstatning for eksisterende våningshus (søkes revet). Ny bolig er plassert ca. 50 meter lenger sør for eksisterende, delvis på grunn av nabobebyggelse og delvis fordi denne delen av eiendommen egner seg bedre med tanke på sol- og utsiktsforhold.

Eksisterende våningshus og driftsbygning

Eksisterende våningshus og driftsbygning er i svært dårlig forfatning og oppfyller ikke tiltakshavers behov til verken funksjon eller størrelse. Huset består av en kjelleretasje, en hovedetasje og loftsetasje. Det antas at bygningene ble oppført i ca. 1890 og driften av gårdsbruket opphørte tidlig på 1970-tallet. Etter dette ble det benyttet som feriebolig frem til begynnelsen av 2000-tallet. Siden den gang har byggene ikke vært i bruk og forfallet har derfor utviklet seg raskt. Det er store mengder muggsopp i boligens hovedetasje og loft og kjelleren har tatt inn store mengder vann. Driftsbygningens tilstand er omtrent tilsvarende.

Det er en pågående og omfattende vannlekkasje fra vegger og tak som har ført til at tak- og veggplater har løsnet og begynt å falle ned. Det er en rivende lukt av muggsopp i hele bygningen og tilstanden er generelt svært dårlig i samtlige etasjer. Også utvendig har forfallet begynt å synliggjøre seg. Det er omfattende råteskader i utvendig kledning og murpuss har begynt å løsne. Se ellers vedlagte bilder.

1.2 Arkitektur og miljø

Det refereres til Plan- og bygningslovens § 29-2. *Visuelle kvaliteter*. Omsøkt tiltak er en miljømessig fremtidsrettet bolig med hensyn til arkitektur, materialbruk og tilpasning til omgivelsene. Særlige tilpasninger er gjennomført med hensyn til solforhold, utsikt og ivaretagelse av de private utesonene for eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom. I utviklingsfasen har det vært et svært viktig moment å påvirke den nærmeste naboen minst mulig. Omsøkt bebyggelse er av den årsak plassert ca. 50 meter lenger sør enn eksisterende våningshus og driftsbygning og lavest mulig i terrenget og med torv på taket. Dette har resultert i en «tun-bebyggelse» der bygningsmassen er oppdelt i flere «bygningkropper» for å redusere inntrykket av størrelsen. Eksisterende topp møne på eksisterende våningshus og driftsbygning er på henholdsvis kote +45.700 og +44.230. Omsøkte høyder varierer mellom kote +46.991 og +47.791. Vi er av den oppfatning at bebyggelsen vil ivareta viktige momenter som landskapstilpasning og forhold til eksisterende nabobebyggelse.

Det er sterkt fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler. Lavest mulig CO₂-avtrykk både til oppføring, til drift og vedlikehold. Boligen vil være svært miljøvennlig.

Arkitekturen tar utgangspunkt i det omkringliggende landskapet og de lokalklimatiske forholdene på tomten. Vinduer og ytterdører er plassert og utformet slik at man i størst mulig grad skal få utnyttet solenergien vinterstid (lav solhøyde). Sommerstid (høy solhøyde) vil eksempelvis glasstaket som strekker seg langs fasaden mot vest, gi god beskyttelse mot overskuddsvarmen. Variasjonen i de ulike «bygningkroppene» vil bidra til å danne varierte uterom og samtidig dempe vinden. Fasadematerialene er valgt ut med spesielt fokus på robusthet og lang levetid, samtidig som at det ikke skal brukes materialer som inneholder giftige tilsetninger. Fasaden er tenkt kledd med Malmfuru, Kebony eller tilsvarende som vil gråne og få en beskyttende sølvgrå patina over tid. Samtlige beslag og renner skal utføres i aluminium natur som er et høyverdig gjenbruksmateriale med lang forventet levetid i dette klimaet. Vinduer og dører er tiltenkt en bedre u-verdi enn minstekrav i teknisk forskrift, noe som er med på å sikre et lavt energiforbruk. Boligen er tenkt isolert med trefiberisolasjon, som har betydelig bedre egenskaper enn andre alternativer, og som gjennom lagring bidrar positivt i CO₂-regnskapet.

Det er tenkt at boligen skal hente energi fra et borehull i fjellet, samt gjenvinning av varme fra ventilasjonsluften. Anlegget vil også forsyne boligen med varmt tappevann. Det refereres for øvrig til TEK 10 § 14-7 *Energiforsyning*. Boligen skal prosjekteres og utføres slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkes med annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbruker.

Boligens og veienes tilpasning til tomten vil gi et masseoverskudd som vil være positivt for den videre utviklingen av gården.

Utearealene er godt egnet for lek og opphold, er tilnærmet flate og befinner seg i umiddelbar nærhet til boligen. Det er rikelig med plass rundt hele eiendommen, som er godt skjermet mot støy fra Lindåsvegen. Utearealene kan nås uten hindringer som trinn eller bratte helninger.

Det refereres forøvrig til diverse e-postkorrespondanse med jurist Benjamin Stephen Hicks der vi har fremlagt diverse tegninger og gjort nødvendige justeringer for å tilfredsstille overordnede intensjoner og føringer.

2. Dispensasjoner

Følgende dispensasjon søkes, jf. plan- og bygningslovens §§ 31-2 og 19-2 jf. § 19-1: Søknad om dispensasjon fra planformålet for oppføring av nytt våningshus. Se ellers eget vedlegg utarbeidet av Advokatfirmaet Harris DA.

3. Boplikt

Boplikten er, i påvente av saksbehandling av denne rammesøknad utsatt frem til 31.12.2017. Se kopi av e-postkorrespondanse mellom Advokatfirmaet Harris DA og Nils Kaalaas.

4. Vann og avløp

Det planlegges borehull i forbindelse med drikkevann. Det søkes om å etablere minirensanlegg med utslipp til jordbruksgrøft som skissert i møte den 20.11.2015. Se vedlagt referat fra møte 20.11.2015 samt rørleggermelding og FDV-dokumentasjon på anlegget.

5. Terrengendring, utvidet bruk av vei og landbruksvei

Det refereres til tidligere ulovlighetssak fra 2014 i forbindelse med igangsatte gravearbeider. I den forbindelse er FanAgro AS engasjert for å vurdere tiltaket i sammenheng med det totale bildet vedørende landbruksdriften. Den nye profilen i området hvor ulovligheten har funnet sted, vil bedre utnyttelsen av terrenget. Det er lagt opp til nydyrkingsfelt og dette vil bedre grovfôrproduksjonen.

Oppgradering av den private tilkomstveien er tilpasset krav til denne type vei (landbruksvei kl. 3, helårsvei). Landbruksveien er prosjektert i henhold til normalen for landbruksvei kl. 4. Denne veien er nødvendig for tilkomst til sauehus. Veien følger delvis gammel veitrasé. I starten er veien lagt om for å unngå trafikk gjennom gårdstunet. Videre følger den eksisterende veilinje.

6. Gjeldende planer

- Kommunedelplan Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Planid. 1263-200810
- Kommuneplan Lindås kommune. Planid. 1263-2003

7. Universell utforming og romhøyder

Kravene til Byggeteknisk forskrift TEK 10 skal oppfylles. Boligen er utformet som en tilgjengelig boenhet iht. TEK 10 § 12-2, 2. ledd: *«Boenhet i bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften».*

Adkomst til boligen er iht. TEK 10 § 8-6, 1. ledd: *«Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:15. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan med lengde minimum 1,5 m».* Forskriftens intensjoner er ivaretatt i omsøkt bolig.

I de fleste til oppholdsrom er det skrå himling og samtlige arealer følger måleregler i henhold til teknisk forskrift. Den gjennomsnittlige høyden er i alle oppholdsrom over 2,4 meter.

8. Støy, lys og utsyn

I henhold til Statens Vegvesens støyvarselkart for Lindås kommune befinner eiendommen seg i hvit støysone. Det er derfor ikke behov for støyreducerende tiltak.

Samtlige oppholdsrom sikrer dagslys og utsyn i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

9. Definisjon av tomteutnyttelse og arealoversikt**Arealoversikt BRA**

Hovedhus:	222,2 m ²
Garasje med egen boenhet:	111,8 m ²
Foringshus til sau:	91,2 m ²
Totalt:	425,2 m²

2 stk. utvendige parkeringer:	37,0 m ²
Totalt:	462,2 m²

Kommuneplanens arealdel som oppgir at bebygd areal ikke skal overstige 20 % og at samlet bruksareal for bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 400 m². Det tas utgangspunkt i innmarkens areal på ca. 25.500 m². Bolig, garasje og to utvendige parkeringsplasser utgjør 370,5 m² og foringshus utgjør 91,2 m², totalt 462,2 m². Totalt utgjør bygningsmassen 62,2 m² over maksimalt tillatt bruksareal. Men i og med at 91,2 m² utgjør driftsbygning i forbindelse med jordbruket anser vi at intensjonene i kommunedelplanens § 4.2 er ivaretatt.

Se ellers kolonner for areal på skjema for *Opplysninger om tiltakets ytre rammer* der både BRA og %-BYA er oppgitt.

10. Parkering og avkjørsel

Det vises til kommuneplanens pkt. 1.12 som angir at hus med inntil 4 boenheter skal det etableres minimum to plasser per boenhet. Det er avsatt plass til to innvendige parkeringsplasser og to utvendige. Avkjørsel og vei inn på eiendommen skal oppgraderes og vil i den sammenheng tilfredsstillende de samme tekniske krav til utforming som er satt til avkjørsler til offentlige veier. Se ellers punkt vedørende utvidet bruk av vei.

11. Uavhengig kontroll

Det skal i henhold til Veiledning om byggesak § 14-2 utføres uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet. Erklæring om ansvarsretter fra kontrollerende foretak vil bli innsendt senest ved søknad om igangsettelse.

12. Tiltaksklasse

Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og prosjektering utføres iht. kjente prinsipper. I henhold til Veiledning om byggesak § 9-4 (1) plasseres tiltaket i tiltaksklasse 1. Oppgaver knyttet til tiltaket kan likevel komme til å bli plassert i ulik tiltaksklasse for den enkelte funksjon og fagområde og detaljer omkring dette vil fremkomme i søknad om igangsettelse.

13. Nabovarsel

Samtlige naboer er varslet ved rekommandert forsendelse den 18.03.2016 og det foreligger ingen merknader til tiltaket. Det kan i den anledning nevnes at flere naboer har tatt direkte kontakt med hjemmelshaver for å ytre sin positive holding til tiltaket.

14. Tomt, høyder og grenser

Det tas utgangspunkt i innmarkens areal med tanke på beregning av utnyttelse, og denne har en størrelse på ca. 25.500 m². Det refereres til veglovens § 29 som blant annet sier at «Byggegrense skal gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg». Avstanden fra omsøkt tiltak til vegmidte er ca. 170 meter. Avstanden til privat vegs vegmidte er ca. 60 meter.

Tiltakets gjennomsnittlige gesimshøyde er 3,1 meter. Mønet har varierende høyder med plassering på henholdsvis +47.791, +47.100 og +46.991. Gjennomsnittlig mønehøyde er 5,4 meter. Nærmeste avstand til nabogrense er 27,8 meter og til nærmeste bebyggelse 64,2 meter.

15. Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse ble avholdt den 18.03.2015. I tillegg ble det avholdt avklaringsmøte den 20.11.2015. Kopi av begge møtereferat ligger vedlagt.

16. Øvrige forhold

I avklaringsmøte den 20.11.2015 ble det ytret et ønske fra kommunens side om at eventuelle driftsbygninger skulle søkes separat. Fordi boligen og sauehuset er tenkt som én og samme leveranse fra utførende entreprenør, sender vi saken til begge instanser, Byggesak og Landbrukskontoret.

Konklusjon

Omsøkt tiltak er å anse som i henhold til kommunale retningslinjer, og anmodningen kan behandles som søknad om rammetillatelse i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Håper med dette på rask og positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Andreas Neumann Meyer

Sivilarkitekt MNAL