

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 10.05.2014

Søknad om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjøtøyvegen 104 – Lindås kommune

På vegne av tiltakshavere, Gurly og John Steinar Sandal, vil vi med dette søke om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjøtøyvegen 104 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder tilbygg til fritidsbolig, inkludert nødvendig reparasjonsarbeid/ombygging.

Eiendommen var opprinnelig et gårdsbruk med våningshus, driftsbygning og tilhørende uthus (inkl.bolig oppført på festet del av eiendommen). De eldste bygningene på eiendommen er registrert oppført før år 1900, og har vært i tiltakshavers familie i flere generasjoner. Etter at gårdsdriften i sin tid opphørte, har eiendommen vært brukt til fritidsformål.

Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Tilbygget som nå søkes gjennomført er også beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket.

Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1.etasje, samt flere sengeplasser på loft. I tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. Det er planlagt ny terrasse i tilknytning til påbygget spisestue. Terrassen blir tilgjengelig (trinnfritt) fra terreng.

Den bygningstekniske tilstanden på yttervegger/tak er såpass dårlig enkelte steder at omfattende utbedring/reparasjonsarbeid må påregnes uavhengig av selve tilbygget. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

Eiendommen har et samlet areal på i overkant av 28,5 daa (målt på kart). Eksisterende fritidsbolig har et samlet areal BRA = 101,2 kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1.etasje med tilhørende utebod. I tillegg har loftsetasjen et gulvareal på 46,5 kvm (ikke målbart da innvendig etasjehøyde på loft er under 1,90m). Planlagt tiltak får et samlet areal BRA = 141 kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1.etasje med tilhørende utebod. I tillegg får loftsetasjen et gulvareal på 68,5 kvm (ikke målbart da innvendig etasjehøyde på loft er under 1,90m).

Området/eiendommen er ikke regulert, dvs. at retningslinjer gitt av Plan –og Bygningsloven (Pbl) og gjeldende kommuneplan gir overordnede føringer for tiltaket. På bakgrunn av dette vil det bli søkt om dispensasjon fra Plan -og bygningslovens § 1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», da omsøkt tiltak ligger innenfor 100-meters

belte fra sjø. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel, da eiendommen ligger innenfor landbruks, natur -og friluftsområde (LNF). I Kommuneplanens Arealdel §2.21 stilles det generelle krav til maksimal arealutnyttelse for fritidsboliger. Den aktuelle eiendommen er stor (ca. 28,5 daa), og begrenses dermed ikke av krav stilt til maks. bebygd areal (BYA). Det er i kommuneplanen også satt krav til at fritidsboliger ikke skal ha større bruksareal enn BRA = 120 kvm. Dette gjelder sum av selve fritidsboligen, tilhørende uthus mm. Da tiltaket i seg selv overstiger BRA på 120 kvm (kjeller + hoved-/1.etasje), er resterende bygningsmasse på eiendommen ikke målt opp. Gjennomføring av tiltaket er altså avhengig av dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel (planbestemmelser) for arealbruk.

Søknad om dispensasjon for forhold nevnt ovenfor er lagt ved søknad om rammetillatelse.

Nabovarsel

Nabovarsel for planlagt tiltak ble sendt rekommandert den 22.04.2014 – iht. vedlagt naboliste. I tillegg ble det sendt et ekstra varsel i forbindelse med avdød hjemmelshaver for eiendom med gnr.113/bnr.7. Varselet ble sendt den 30.04.2014. Det var på forhånd avklart at vedkommende etterkommer ikke trengte forlenget svarfrist i forhold til varselet som ble sendt den 22/4.

Frist for merknader til nabovarselet var satt til 07.05.2014. Det er ikke mottatt merknader/kommentarer til tiltaket.

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Lindås kommune den 06.09.2013. Referat fra konferansen er vedlagt søknaden. I tillegg til å opplyse om nødvendige dispensasjonssøknader for planlagt tiltak, ble også utforming/størrelse på terrasse langs hovedfasade mot sjøen kommentert. Tiltaket er endret i forhold til dette. Terrassen er redusert slik at den ikke virker dominerende på fasaden. Det var også kommentarer til hvordan de bærende konstruksjonene for tilbygget på samme fasade var løst. Dette er nå planlagt løst ved å oppføre murverk som understøttelse for utvidet gulvareal i byggets 1.etasje. Dette er i tråd med innspill i konferansen, og passer også godt til eksisterende murvegger i kjelleretasjen for øvrig.

Bygningen er Sefrak.-registrert, da den i original utførelse ble oppført før år 1900. Vi ble oppfordret til å kontakte Museumssenteret i Hordaland for å få en vurdering av bygningsmassen. Tegninger og informasjon om tiltaket ble sendt til Museumssenteret etter avtale pr. telefon høsten 2013. Vi har deretter ved flere anledninger forsøkt å komme i kontakt med vedkommende som skulle vurdere tiltaket, både pr. telefon og e-post – uten hell. Vi har derfor ingen «objektiv» vurdering av tiltaket i forhold til bygningsmassens alder. Bygningen er registrert på lik linje med alle tre-bygninger oppført før år 1900. Uansett har bygningen blitt endret og utbedret ved flere anledninger, slik at bygningens opprinnelige karakter er vesentlig endret. Planlagt tiltak vil etter vår mening således ikke forringe eiendommens autensitet. Tiltaket berører heller ikke bygningens eldste del utover nødvendig reparasjonsarbeid på ytterkledning og tak.

Det er lagt ved søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel i forhold til fritidsboligens totale størrelse. For utregning av bruksarealet (BRA) er det ikke regnet areal i loftsetasjen. Dette fordi eksisterende takkonstruksjon er løst på slik måte at innvendig høyde er under 1,90m. Planlagt tiltak skal ikke medføre endring av mønehøyde, og er derfor tenkt løst etter samme prinsipper som eksisterende tak. Utbedring/reparasjon av det gamle taket vil bli løst ved å legge nye tak-sperr mellom de eksisterende, og evt. fjerne de som er ødelagte av fukt og råte.

Under forhåndskonferanse ble det også etterlyst dokumentasjon på tillatelse for etablert minirensaneanlegg. Dokumentasjon på dette er fremskaffet og vedlagt søknaden.

Vedlegg til søknad om rammetillatelse (utover søknadsblanketter)

- Basiskart (1:2000)
- Situasjonsplan (1:200/1:500)
- Terrengsnitt (1:250)
- Tegninger av eksisterende fritidsbolig (1:100)
- Tegninger som viser planlagt tiltak (1:50/1:100)
- Søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område
- Søknad om dispensasjon for tiltak i 100-meters belte fra sjø
- Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel
- Referat fra forhåndskonferanse
- Notat vedr. oppmåling av tomt/tomtestørrelse
- Vedlagt vedtak for utsleppsløyve

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at omsøkt tiltak kan behandles.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Ikenberget 12
P.boks 12
5907 Alversund