

Til Lindås kommune

Beskrivelse av tiltak, Gnr 100 Bnr 13, Vabøvegen 50, Lindås

Planstatus

Tomten er uregulert.

Formålet er i følge kommuneplan for Lindås 2011-2023 avsatt til LNF område.

§ 1.7 Det er ikke krav om veitilkomst til hytter.

Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp

§ 5.5 Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke etableres nærmere vassdrag enn 50 m

§ 5.7 Utnyttelsesgraden er satt til 20 % BYA

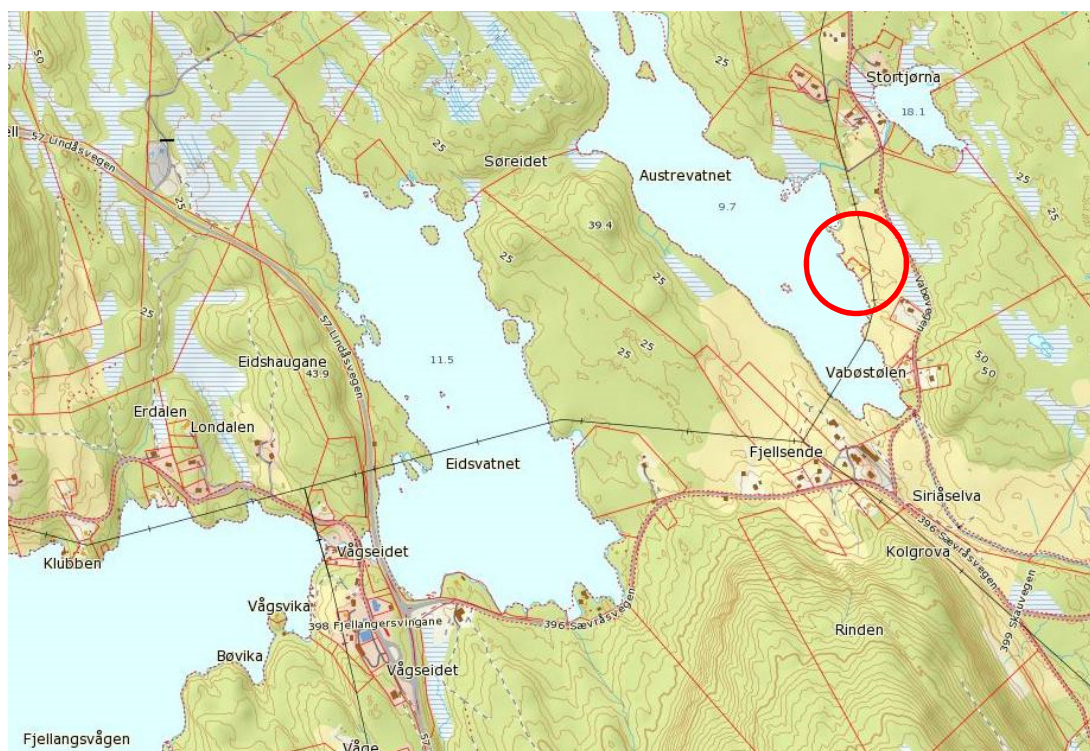
Eksisterende forhold

Arealet av Gnr 100 Bnr 13 er 1263 m²

Tomtens beliggenhet er midt i et beiteområde og topografien er hellende ned mot Austrevatnet

Adkomst til tomten via sti fra Vabøveien i øst.

Eksisterende bebyggelse er oppført år 1955 (antatt byggeår)



Utsnitt av Nordhordlandskart

Avstand til Austrevatnet er 13,2 m

Tomten har utsikt mot vest og det er gode sol og lysforhold.

Eksisterende hytte er tilsluttet elektrisitet via luftledning.

Det er ikke etablert vann og avløp i hytten.

Oppvarming utføres med el og vedovn.



Foto tatt nov 2017 av inngangsparti/østfasade

Tiltak

Tiltakshaver ønsker å oppføre et tilbygg som forlenger hytten mot sør. I tillegg bygges en veranda på fremsiden mot vannet med altan/ark i etasjen over.

Søknad om unntak fra TEK

Det søkes om unntak fra krav i TEK 10 med hensyn til tetting, varmeisolering og energiramme.

I Pbl står det:

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. led

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

-og videre i 4. ledd

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. led

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. (...)

Når eldre konstruksjoner inngår i en bruksenhet/hytte er det vanskelig å dokumentere og oppnå dagens krav i TEK 10 § 14-2 til tetting, varmeisolering og energiramme.

Tilbygget skal oppføres i åpenforbindelse (utvidelse av stue/loft i begge etasjer) med det eksisterende bygg fra 1955. Tilbygget utføres med konstruksjoner som tilsvarer minimumskravene til energieffektivitet i TEK 10 § 14-3 men lekkasjetallet vil ikke kunne oppfylles gjennom de eksisterende konstruksjonene.

Etablering av balansert ventilasjon i så lite et tilbygg vil medføre at resten av huset også må tettes. Dette blir både vanskelig og økonomisk kostbart. I stedet vil det bli etablert friskluftventil i tilbygget i begge etasjer så eksisterende, og velfungerende, naturlige ventilasjon opprettholdes.

Å oppnå kravene til TEK 10 vil føre til uhensiktsmessig store kostnader i forhold til det resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensa energigevinsten det utgjør.

Det søkes herved om unntak fra TEK 10 § 14-2 for krav til tetthet, varmeisolering og energiramme.

Dispensasjon

- 1) Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 11-6 *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel* konkretisert i Kommuneplan for Lindås 2011-2013 § 5.4 *Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag*

Begrunnelse: Tiltaket strider mot formålet bak LNF område for Landbruks, natur og friluftsområde, men Hytten er bygget i 1955 og ligger på utskilt tomt i LNF område. Hytten har vært lite brukt gjennom mange år og ble solgt av Lindås kommune til nåværende eier i 2016.

Hytten trenger sårt rehabilitering, deriblant nytt tak. Tilbygget blir plassert vekk fra Austrvatnet og vil ikke bidra til å privatisere strandsonen ytterligere. Dispensasjonen vil medføre at hytten blir satt i stand og får en størrelse som gjør den brukbar til sitt formål som hytte for eieren. Bruk er ofte det beste vern av eksisterende bygninger.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra bygging av tilbygg til eksisterende hytte i LNF område oppveier eventuelle ulemper.

- 2) Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Lindås 2011-2023 § 5.5 *Andre tiltak enn fasadeendringer kan ikke etableres nærmere vassdrag enn 50 m*

Begrunnelse:

Tilbygget plasseres vekk fra Austrevatnet og holder seg under grensene for utbygging i Kommuneplanens § 5.7 som åpner for å gi dispensasjon for mindre tiltak når % BYA ikke overstiger 20 % og samlet bruksareal for fritidsbustad, garasje og uthus ikke overstiger 120 m².

Etter tiltaket vil utnyttingsgraden være under 10 % BYA og samlet bruksareal være 115 m²

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon for tilbygg større enn fasadeendring oppveier eventuelle ulemper.

Naboerklæring

Naboer i gnr 100 bnr 3 har skrevet under på at tilbygg kan oppføres nærmere tomtegrensen end 4 m.

Nabovarsling

Nabovarsler ble avlevert 12.4.2017. Det er ikke mottatt merknader.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 3.5.2017
Mkt/0702