

Beitingsvegen 185. Gnr. 42, bnr. 62

Tilbygg på hytte

Beskrivelse av tiltaket

### 1. Eiendommen og eksisterende fritidsbolig

Eiendommen ligger i LNF-område og ble bebygget i 1976 med en hytte med vegadkomst fra Beitingsvegen. Denne hytten ble bygget med god standard etter datidens målestokk. Den er av typen Huftar Hus AS og var en ferdighytte (de som dannet Sætre Bygg AS på Sætre kom fra Huftar Hus AS).

Hytten ble bygget for Klara Eikeland som er datter av daværende grunneier av hovedbruket. Hun er nå 90 år gammel og bestemte seg for at tiden for hytteliv nå er over. Vi kjøpte eiendommen etter at Eiendomsmeidler Vest la den ut for salg og overtok eiendommen den 14. 11.2018.

Den opprinnelige hytten har vanlig standard for det tidspunktet da den ble bygget. Den er isolert og har vinduer med isolerglass, men kravene til u-verdi var ikke som i dag. Vår plan er å tilleggsisolere eksisterende hytte for å minske varmetapet. Først vil vi skifte ut en del vinduer siden det er det beste enkelttiltaket for å minske varmetapet.

Eiendommen var opprinnelig beitemark med lyng og myr. Etter hvert som saueholdet gikk ned har eiendommen grodd til med skog og kratt. Tidligere eier og eiere av naboeiendommer har dessuten plantet en del sitkagran som har vokst seg stor og bidrar til spredning av innslaget av granskog (mange små trær har vokst opp de senere år). Vi vil fjerne innslaget av gran på egen eiendom og heller ta vare på trær som hører naturlig hjemme i området.

Tidligere eier opparbeidet kjøreveg inn til hytten og fikk anlagt en snuplass mellom opparbeidet hage og råtomt før bygging av selve hytten. Adkomstveg og snuplass er ikke vist på kommunens kart. Veggen ble etter hvert mosegrodd og viser ikke på flyfotoer av eiendommen. Vi har avrettet og gruset veggen. Videre har vi masseutskiftet foran og på enden av nåværende hytte for å stoppe vanntilslutning i blindkjeller under hytten.

Hytten er tilknyttet et gammelt renseanlegg for avløp. Det var bygget som en rensegrøft etter datidens standard (1975). Godkjenning ble gitt av helserådet sammen med den opprinnelige byggetillatelsen.

### 2. Våre planer for eiendommen

Vi vil bruke eiendommen som fritidsbolig med spesiell vekt på bruk i sommerhalvåret. For en golfspillende familie med slektstilknytning til nordre Holsnøy er beliggenheten ideell.

Det har skjedd noe med bolig- og hyttestandard fra midten av 70-tallet fram til i dag. Vi vil følge denne utviklingen og ønsker å bygge en fritidsbolig som støtter dagens krav. Derfor vil vi bygge et tilbygg for å øke bruksarealet og bokvalitetene.

Vi tok kontakt med Meland kommune for å forhøre oss om regelverket og fikk til svar at Meland kommune tillater bygging i LNF-områder på inntil 100 m<sup>2</sup> BRA uten dispensasjoner og søknad med fra firma med sentral godkjenning. Vi har basert vår planlegging på dette og har tegnet et tilbygg som sammen med nåværende hytte blir temmelig nøyaktig 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg har vi beregnet BYA der det også er medtatt areal for utvendig parkering. TEK17 medfører at yttervegger etter hvert blir temmelig tykke. Dette, sammen med nevnte parkeringsareal, er forklaringen på den store forskjellen fra BRA til BYA. Sett i forhold til tomtestørrelsen er %BYA ikke mer enn 3 %. Tomteutnyttelsen blir med andre ord beskjedent.

Undertegnede har selv tegnet tilbygget. Det er lagt vekt enkelhet og god terrengtilpasning. Arkitekturen skal ikke være prangende og tar utgangspunkt i det som er bygget fra før. Hovedformen på tilbygget skal være som på eksisterende bygning, men tilbygget skal ikke være en kopi av eksisterende bygg. Det skal bygges med tidsriktige detaljer for vår tid og med vinduer som avviker noe i form og størrelse fra de opprinnelige i eksisterende hytte. Tilbygget skal framstå som moderne og det skal tydelig gå fram hva som er nytt og gammelt, men de to bygningene skal likevel stå godt til hverandre og framstå som en gjennomtenkt helhet. Nybygget skal kles med trekledning. Nye vinduer blir alu/kompositt/tre-vinduer med innvendig synlig del av treverk (eik i nybygget).

### 3. Om byggemetode

Tilbygget oppføres som fritidsbolig. Vi vil oppfylle energikravene i TEK17 med god margin. Vi planlegger å bygge en gulvkonstruksjon med  $u$ -verdi =  $0,10 \text{ W/m}^2\text{K}$  (krav  $0,18$ ). For veggene planlegger vi med  $u = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  (krav  $0,22$ ). Vinduer planlegges med  $u = 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  (krav  $1,2$ ). Taket planlegger vi med  $u = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$  (krav  $0,22$ ).

Vi vil montere et balansert ventilasjonsanlegg med minst 80% varmegjenvinning. I den grad vi får fram kanaler vil vi inkludere eksisterende hytte i ventilasjonsanlegget (avhenger av høyde for kanalføringer).

Detaljer og løsninger er prosjektert med utgangspunkt i byggdetaljene 471.014 (Gulv på grunn), 471.013 (Tak) og 471.401 (Vegger). Med utgangspunkt i disse detaljenes løsninger ytterligere med bakgrunn i byggdetaljblad og stedlig tilpasning. Det legges stor vekt på diffusjonstetting, lufttetting og regntetting samt lufting av vegger og tak.

Bygningen bygges som et lett trebygg med grunnmur av isolerte grunnmurselementer og støpt gulv på grunn. Utvendig blir det kledd med trekledning. Taktekking er ikke endelig bestemt, det kan bli enten taksteinstepping, båndteking eller folietekking.

Området der vi bygger sammen ny og gammel del medfører redusert andel gammel yttervegg på eksisterende del og dermed mindre varmetap (vegg pluss et vindu). Dette arealet kan benyttes til omfordeling, se TEK. I tillegg vil vi bygge ut gamle vinduer med  $u$ -verdi  $3,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  og erstatte de med nye med  $u$ -verdi  $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  (noen tas nå og resten skiftes ut litt etter hvert). Videre vil vi tilleggsisolere i eksisterende hytte (påføring på innsiden av store deler av eksisterende yttervegger). Dette arbeidet utføres etter at tilbygget er ferdig (for å ha tilstrekkelig med oppholdsrom når arbeidet utføres).

Vi vil bygge et tilbygg med mer enn 25% av BRA til vindusareal. Det er foretatt en omfordelings-beregning som viser at kravene i TEK17 er oppfylt med god margin selv om vindusarealet økes slik vist på tegningene. Eks.:  $1 \text{ m}^2$  av de gamle vinduene tilsvarer  $3,1/0,8 = 3,875 \text{ m}^2$  nye vinduer med  $u$ -verdi  $0,8$ .

Vi vil av egen interesse foreta en Simien-beregning for å kontrollere energibruken i forhold til forskriftskravene.

Tilbygget vil gi plass til ny adkomst via et mellombygg mellom nybygg og eksisterende hytte. Nybygget vil ellers inneholde kjøkken, stue og bad. Terrenget rundt eksisterende hytte og nybygg blir omtrent som i dag. Terrenget er flatt og grovplanert. Vi vil avrette med jordmasser og så plen på framsiden og adkomstenden av fritidsboligen. Det fylles opp langs grunnmur på nybygget for at den ikke skal bli så dominerende som på eksisterende hytte. Eksisterende terrasse rives og gjenoppbygges i kontakt med terrenget, dvs. at arealet ikke vil inngå i BYA.

#### 4. **VA-anlegg**

Vi kontaktet Meland kommune for å drøfte eksisterende og framtidig løsning. Det er i prinsippet enkelt å få til en permanent og god løsning for vannforsyning til eiendommen i og med at kommunen har lagt nytt anlegg i/langs Beitingsvegen. Det negative er høy kostnad pga. stor avstand til den kommunale ledningen.

Det er i praksis ikke mulig å koble avløpet til kommunalt eller privat anlegg, avstanden er for stor.

Vi har som separat sak søkt om vanntilknytning til kommunal ledning og om bygging av minirensanlegg. Søknaden er innvilget og hovedanlegget vil være ferdig før arbeidet med tilbygget påbegynnes.

#### 5. **Utførelse**

VA- og sanitæranlegget skal utføres av Anders O. Grevstad som har sentral godkjenning til prosjektering og utførelse i tiltaksklasse 3. Det skulle være godt nok for det aktuelle tilbygget. Videre tar Steinsenteret Åsane Sand og Singel AS seg av grunnarbeider og hagearbeider samt støping av ringmur og gulv.

Prosjektering av bygningen utføres av Erstad & Lekven Utbygging AS ved Dag Dalland. I mitt daglige virke arbeider jeg med boligbygg i stor skala (felt- og blokkbebyggelse) og er derfor godt kjent med tekniske krav til moderne bygninger. Min faglige bakgrunn er sivilingeniør fra NTH med spesialisering innenfor fagområdet bygningsfysikk.

Erstad & Lekven Utbygging AS ved Dag Dalland søker også om rett til å stå som utførende for de bygningsmessige arbeidene. Jeg har selv gjennom en lang yrkeskarriere beskrevet, tegnet detaljer for og ledet utførelsesfasen for en lang rekke byggeprosjekter. I tillegg har jeg erfaring fra praktisk arbeid med bygg (tømrerarbeider, forskaling, støping, maling, flislegging mm.).

Tilbygget er bare noen få m2 større enn det en vanlig selvbygger vil få lov til å utføre.

#### 6. **Om byggetid mm.**

Vi har vurdert om vil skulle tegne et bygg innenfor rammene for selvbygger, dvs. mindre enn 50 m2 (eller 50 m2 i 2 etasjer). I og med at det er BYA som gjelder, blir effekten at dagens krav om godt isolerte vegger at BRA reduseres mer enn før. Videre økes effekten av dette siden vi planlegger bedre vegger enn minimumskravet. Vi kunne valgt å bygge i 2 trinn for å unngå søknadskravet, men det er fordyrende og kompliserer prosjektet. Vi derfor ta alt i en etappe. I og med at tilbygget kun er vel 10 m2 større enn selvbyggerkravet, ber vi heller om at søknaden behandles kjapt. Det er tross alt et enkelt tilbygg uten store tekniske utfordringer og med små terrenginngrep.

Vi skulle så gjerne hatt tilbygget ferdig til golfsesongen starter.

Indre Arna den 7.1.2018/DD

Reidun Holtan Dalland og Dag Dalland