

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: 22/273

VÅR REF.: SEk/2022045

DATO: 05.10.2022

**GBN 105/22. TILBYGG TIL HYTTE.
REDEGJØRELSE TIL SØKNAD.**

Me viser til dykkar brev datert 19.01.2022 med førespurnad om om mogleg ulovlege tilhøve, samt svar på førespurnaden innsendt av Handeland Byggsøk AS (HB) på vegne av tiltakshavar. I svarbrevet greier HB ut om planlagde og utførte tiltak som kan vera søknadspliktige:

- Terrenginngrep aust for hytta
- Tilbygg
- Uthus, grillhus, takoverbygg og terrasse/balkong

Avslutningsvis opplyser HB om at tiltakshavar er innstilt på å søkja om løyve for tiltaka, eventuelt tilbakeføra tiltak som ikkje kan godkjennast

Tiltakshavar, Tor Erik Hermansen, har engasjert Hansen & Eknes AS som ansvarleg søkjar og arkitekt. Me søker difor om løyve til tiltak jf. plan- og bygningslova § 20-1.

PLANSTATUS

Arealdel av kommuneplan

Arealdelen av kommuneplan planID 12532010001 med føresegner er sist revidert 24.06.2019.

Hyttetomten ligg i areal avsett til LNF og hytta ligg nærare sjø enn 100 meter.

TILTAKET

Eigedomsgrenser

Eigedomen er inngjerda (gamalt gjerde) og er på om lag 305 m². Grensene er ikkje innmålt og det er avvik mellom gjerdeplassering og grensene som viser i kartet. Sidan gjerdet er gammalt er det rimeleg å anta at både tiltakshavar og nabo oppfattar gjerdet som dei faktiske grensene.

Etter vårt syn bør det gjennomførast ei oppmålingsforretning for å fastsetja grensene med koordinatfesta grensepunkt. Osterøy kommune må vurdere om oppmålingsforretninga må gjennomførast før sjølv søknaden kan handsamast, eller om det kan leggjast inn som eit vilkår i vedtaket.

Terrenginngrep

Tiltaket er gjort greie for i svarbrevet til HB. Arbeidet vart avslutta før fjellknausen vart sprengt vekk og har stått i ro i påvente av søknadsarbeida.

Tiltakshavar har bestemt seg for at fjellknausen ikkje skal sprengjast. Dreneringsarbeidet må derimot gjennomførast for å sikra hytta mot vassiget frå høgareliggjande terreng. Terrengnivået vert uforandra og terrassen på bakken vert reetablert og tilpassa til fjellknausen.

Etter vårt syn er ikkje desse arbeida søknadspliktige.

Tilbygg

Svarbrevet frå HB inneheld ei kort utgreiing om historikken. Hytta vart oppført på 1960-talet og utvida minst ein gong etter det. Etter vårt syn er det lite relevant når dei ulike tiltaka er utført. Me søker difor om løyve til endringar frå opphavelag godkjent hytte til slik den er utforma i dag:

- Tilbygg mot sydvest BYA=13m² innehaldande kjøkken og soverom
- Tilbygg mot nordvest BYA=8,5m² innehaldande stove
- Tilbygg mot nordvest BYA=1,2m² innehaldande toalettutviding

Søknadstekningane frå 1960-talet viser ein BYA på 27m². Saman med tilbygg skal hytta teoretisk vera 49,7m². Grunna små avvik frå dei opphavelage teikningane utgjer BYA for sjølve hytta no 50,2m².

Uthus, grillhus, takoverbygg og terrasse/balkong

Svarbrevet frå HB inneheld ei kort utgreiing om dei ulike elementa:

- Utvendig bod mot sydvest med tak bygd saman med hytte BYA=5,2m². Sjølve boden utan forlenging av tak mot hytta utgjer 3,3m²
- Utvendig verktøybod BYA=2,0m² mot nordaust
- Tak over utvendig terrasse BYA=12,3m² mot nordaust
- Terrasser utgjer 53,8m², men skal ikkje reknast med i BYA grunna avstand til terreng
- Levegg i grense mot nordaust l_{xh}~7,8x1,6m

Utvendige bodar og takoverbygg utgjer totalt BYA=19,5m². I tillegg kjem grillhuset på BYA~7m².

UTNYTTINGSGRAD

BYA

Føresegnene til KPA pkt. 1.5

«I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5).»

Det er ikkje fastsett anna utnyttingsgrad i KPA. Som opplyst i innleiinga er eigedomen er inngjerda og det inngjerda arealet utgjer 304m². Maksimum utnyttingsgrad vert 304m² x 0,25 = 76m².

Total BYA utgjer i 2022 76,7m², dvs. ei overskriding på 0,0092%.

Brutto bruksareal

Føresegnene til KPA pkt. 2.18

«Tillete brutto bruksareal (BRA) for fritidsbustad er maksimum 150 m² inkludert parkering (PBL § 11-9 nr. 5).»

Totalt brutto bruksareal utgjer i 2022 130m².

ANSVARRETTAR

Hansen & Eknes AS erklærer ansvar som SØK og PRO Arkitektur, tiltaksklasse 1. Tiltakshavar erklærer ansvar som sjølvbyggjar for utføringa. Me viser til utgreiing frå tiltakshavar i vedlegg G4.

UNNTAK FRÅ TEK17

Generelt for byggverk oppført på 1960-talet og med fleire tilbygg, vil ein ikkje klara å stetta energikrava (isolasjon og lufttettleik) i TEK17.

Omsøkte tiltak har oppvarma BRA på 47,8 m². og er unntatt frå energikrava i kap 14, jf. § 14-5.

Me kan ikkje sjå at det er naudsynt med andre unntak.

DISPENSASJON

Tiltaket treng dispensasjon frå følgjande regelverk:

- 1) PBL § 1-8 Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
 - Hytta ligg om lag 45 meter frå sjø
- 2) Kommuneplanføresegn pkt. 1.1 Arealføremål jf. PBL § 11-7 nr. 1
 - Eigedomen ligg i arealer avsett til LNF
- 3) Kommuneplanføresegn pkt. 1.5 Utnyttingsgrad
 - BYA er overskriden med 0,0066%

Dispensasjonssøknaden ligg i vedlegg B1.

NABOFORHOLD

Nabovarsling

Naboar er varsla etter vedlagte varslingsliste. Varslingsfristen går ut 06.10.2022 og førebels er det mottatt ein merknad til varselet. Merknaden er vedlagt søknaden (vedlegg C4).

Merknad

«Jeg synes det er rart at nabovarsel kommer lenge etter at ombygging av hytten er gjennomført. Eks her er tegninger av nybygg som skal settes i verk, som allerede er utført. Ser at det er planlagt spregning på tomten som er nær brønnen vår, som er vår eneste vannkilde. Dette blir aldri god tatt.»

Kommentar til merknad

Tiltakshavar har bestemt seg for å ikkje sprengja haugen. Etter vårt syn er merknaden ferdig handsama.

Samtykke

Opphaveleg hytte og seinare oppgraderingar ligg nærare felles eigedomsgrense enn 4,0m. Eigar av gbn 105/2 har samtykka til tiltaket i eiga erklæring.

Andre merknader

Me ser det som lite sannsynleg at det kjem fleire merknader. Dette er grunna med at:

- nabo som sendte bekymringsmelding til Osterøy kommune allereie har oversendt merknad
- grunneigar (nabo) som omsluttar heile omsøkte eigedom har samtykka til tiltaket

Dersom me mottar fleire merknader innan fristen vert dei handsama og ettersendt.

OPPSUMMERING

Eigedomen er ikkje innmålt og grensepunkta bør koordinatfestast i ei oppmålingsforretning. Sidan eigedomen er inngjerda vil me tru at både grunneigar og nabo oppfattar gjerdet som den faktiske grensa. Osterøy kommune må vurdere om oppmålingsforretninga må gjennomførast før sjølve søknaden kan handsamast, eller om det kan leggjast inn som eit vilkår i vedtaket.

Opphavelig hytte er oppgradert fleire gonger sidan den var ny på 1960-talet. Hytta var liten då den vart oppført og er framleis ei lita hytte i 2022. Oppgraderingane har vore relativt små, men er utførte for å få litt betre plass på kjøkken, i stova og på soveromma. Antal rom er ikkje endra.

Andre oppgraderingar som takoverbygg, terrasser og bodar gjer at ein får fleire brukstimar på uteareala og kan lagra utemøblar og utstyr på ein forsvarleg måte.

Alle oppgraderingane er utført innanfor den inngjerda og bygd eigedom.

Det verkar som fritidseigedomen er nøkternt oppgradert frå 1960-talet og fram til i dag, tilpassa økonomi, familiebehov og den inngjerda eigedomen. Dei fleste av dei gjennomførte tiltaka er søknadspliktige og det er sjølvstundt uheldig at dei ikkje er søkt om og godkjente av Osterøy kommune på førehand.

Etter vårt syn bør det leggjast vekt på at alle tiltak er utført på allereie bygd eigedom og at storleiken framleis er liten, sett opp mot standarden på fritidseigedomar i dag.

Med venleg helsing
Hansen & Eknes AS



Stig Eknes
Dagleg leiar
Mobil 908 54 429