

Osterøy kommune
Geitaryggen 8

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.:

VÅR REF.: 2023011/ MVe

DATO: 18.10.2023

**GBN 105/4 – VÅNINGSHUS.
REDEGJØRELSE TIL SØKNAD.**

Hansen & Eknes AS er engasjert av Nora Hauge Svendsen og Terje Svendsen til å bistå med søknad om riving og etablering av nytt våningshus.

Me søker difor om løyve til tiltak jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og e, og Jordlova § 9.

PLANSTATUS

Arealdel av kommuneplan

Arealdelen av kommuneplan plan ID 12532010001 med føresegner er sist revidert 24.06.2019.

Tiltaket ligg i areal avsett til LNFR med tilhøyrande føresegn.

TILTAKET

Byggjeår

Oppføringstidspunktet er ikkje kjent og er i matrikkelen tidfesta til 1875-1899. Bustaden er dermed SEFRAK-registrert og Osterøy kommune skal gjera ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til tiltaket.

Tilstand

Bustaden bærer preg av manglande vedlikehald gjennom mange år. Innvendig- og utvendig kledning er i gjennomgåande dårleg stand, i form av råte og mugg/sopp. Store deler av nord-aust veggen er fjerna og dekket til med presenning. Det elektriske anlegget er utdatert.

På grunn av lekkasjar i taket har det danna seg fukt, mugg og råte i takkonstruksjonen og vegger. På loftet har ein måtte fjerne innvendige plater og isolasjon fleire plassar, då det dryp igjennom.

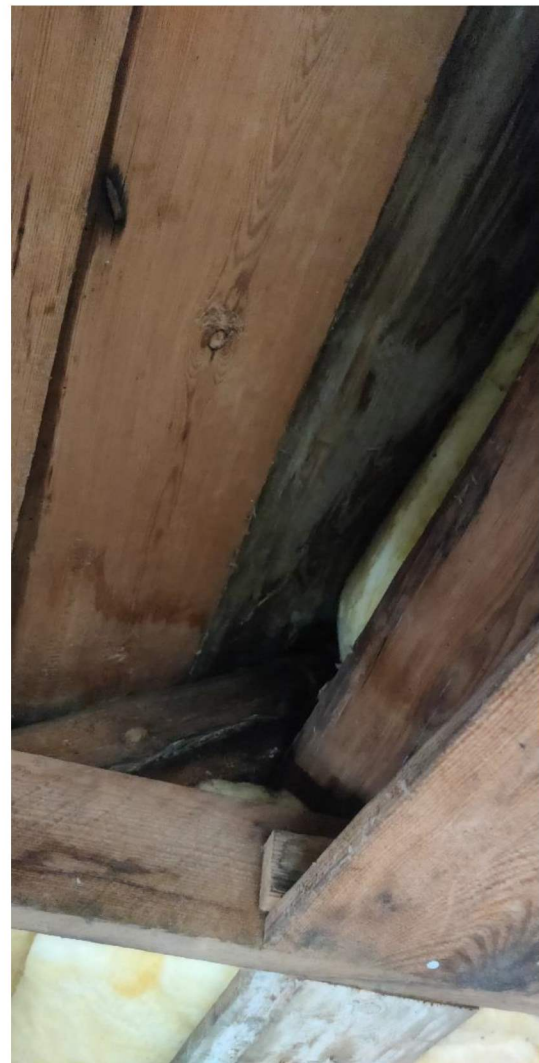


Fuktskadar på innerkledning på loft.

Både innerkledning og sjølve takkonstruksjonen er prega av fuktskadar. På bileta under ser ein råteskadar på sjølve takbjelken og kringliggande berevegg.



Kledning og isolasjon er fjerna rundt takbjelken.



Tydelige fuktskadar i bærende konstruksjon.

Store deler av nord-aust veggen er revet av tidlegare eigarar, og dekket til med presenning. Sidan presenningen ikkje vil fungere som diffusjonssperre kan ein anta med stor sikkerheit at det er skjulte fukt- og råteskader i bærande konstruksjonar.



Fasade mot nord-aust

Fukt- og råteskadar er eit gjengående problem, som vist på bileta under.



Tapetsert vegg på 1. plan



Fuktskade på loft



Gjennomgåande råteskade

Innvendig og utvendig kledning, bærende konstruksjonar og yttertak er fukt- og råteskada, vinduer er uisolerte, og store deler av nordaust-veggen er open. Dersom ein skal vurdere rehabilitering utan riving er det med risiko for at store deler av reisverk og bæresystem må skiftets ut, i tillegg til overflater og vinduer.

Ny bustad

Etter vår vurdering er forfallet komme så langt at det riktige er å riva eksisterande bygningsmasse, og bygge nytt bygg frå grunnen av.

Eksisterande bustad er relativt liten med BYA på om lag 64,4m². Det er ynskjeleg å utvide bustaden betrakteleg ved å byggje tilhøyrande garasje, strekke bygget i lengde- og breidderetning, samt byggje ut vinkel mot syd.

Fotavtrykket til nyoppført bustad med garasje vil auka frå BYA på om lag 64,4m², til BYA på om lag 195,4m².

Utvidinga ligg innanfor areal registrert som *bebyggd, samf., vann, bre* og vil ikkje forringa arealet registrert som *innmarksbeite og produktiv skog*.

Vass- og avlaupsløysing

Slamavskiljar med avlaup til ein eksisterande leidning til sjø er vurdert, men forkasta av kapasitetsomsyn.

Aasheim Rørleggerservice AS har synfara eigedomen og tilrår at avlaupet går via reinseanlegg med avrenning til terreng for det reinsa spillvatnet. Anlegget er dimensjonert for både våningshuset og fritidsbustaden.

VA-anlegg er søkt om, og godkjent etter søknad datert 21.04.2023, Osterøy kommunes saksnr. 223/23 *Søknad om oppgradering av fritidsbustad*. For våningshuset så vil dette bety tilkopling via grøft til etablert VA-anlegg.

Vasstilføring til våningshuset vert dekkja ved å kople seg til boreholet som er søkt om, og godkjent i byggesak 223/23.

Alle installasjonar vert nedgrave og terrenget tilbakeført.

JORDLOVA § 9

Tiltaket ligg i areal avsett til LNFR-formål. Hensikten med formålet er å sikra mot nedbygging av areal avsett til landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden.

I fylgje Nibio sine gardskart består garden i hovudsak av *innmarksbeite* og *produktiv skog*. Gardstunet der bustadbygga står er registrert som *bebygd* og *anna markslag*.

Grunnen under våningshuset er registrert som *bebygd* og medfører ikkje nedbygging av areal avsett til landbruk.

Vass- og avlaupsleidningar er lagt inn mot våningshuset under arbeidet med VA-anlegget, for å unngå å måtte grava opp att tunet på ny når våningshuset skal rehabiliterast. Grøfter tilhøyrande våningshuset går ikkje ut over arealet som *bebygd* og *anna markslag*.

Sidan tiltaket ikkje rører areal registrert som *innmarksbeite* og *produktiv skog*, er det ikkje naudsynt med dispensasjon.

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.

Matrikkelen opplyser ikkje om BYA for dei ulike bygningane på garden. Ei enkel arealmåling av på nordhordlandskart.no viser at eksisterande bygningsmasse totalt utgjer om lag 342m². Eigedommen er oppgitt til 103 584,7m² og utnyttingsgrad på 0,33%. Nytt totalt BYA vert om lag 473m², med ei ny utnyttingsgrad på 0,46%.

Brutto bruksareal

Det er ikkje satt krav til utnyttingsgrad rekna i BRA i føresegnene til KPA.

Brutto bruksareal på eksisterande bustad utgjer om lag 114,4m². Nytt brutto bruksareal etter oppføring av omsøkte tiltak, vil bli om lag 174,2m².

ANSVARRETTAR

Hansen & Eknes AS erklærer ansvar som SØK og PRO for heilt tiltaket.

Aluprodukter AS erklærer ansvar som UTF for rivearbeider. Det føreligger ikkje sentral godkjenning hos UTF på rivearbeider. Aluprodukter AS v/Terje Svendsen legger ved utgreiing angående påtaking av ansvar, i søknadsportalen. Sjå vedlegg F2.

Dei resterande ansvarsområda er belagt med ansvar og framgår av gjennomføringsplanen vedlagt søknaden.

NABOFORHOLD

Nabovarsling

Naboar er varslet etter vedlagt varslingsliste. Det er ikke mottatt merknader til varselet.

OPPSUMMERING

Tiltaket ligger i areal avsett til LNFR-formål. Hensikten med formålet er å sikre mot nedbygging av areal avsett til landbruk, reindrift og gardstilknyttet næringsverksemd basert på ressursgrunnet på garden. I fylgje Nibio sine gardskart består garden i hovudsak av *innmarksbeite og produktiv skog*.

Grunnen under våningshuset er registrert som *bebyggd, samf., vann, bre*, og medfører ikke nedbygging av areal avsett til landbruk.

Tiltakshavarane har nyleg kjøpt garden og vil slå seg ned her. Dei ynskjer gradvis å oppgradere bygningsmassen mot moderne standard, samstundes som mest mogeleg av dei opphavelige kvalitetane vert bevart.

Planen er å busetja seg i fritidsbustaden på tomte, når den er rehabilitert. For så å rive og oppføre våningshuset. Når våningshuset står klart er planen å driva småskala gard med høner og sauer, samt skogsarbeid. Målet er å skapa eit fredeleg småbruk og halda kulturlandskapet i hevd.

Basert på vår kjennskap til bygningsmassen og tiltakshavar sine planar, vil garden kunne vidareførast i tråd med arealformålet. Etter vårt syn er vilkåra for løyve tilstades.

Med venleg helsing

Hansen & Eknes AS



Mats Veseth

Ingeniør bygg