

MORONA ARKITEKT-STUDIO

Hamreveien 190, 5243 Fana

+47 90126295/+47 55915849

morona@online.no

www.morona-arkitektstudio.no

SØKNAD OM DISPENSASJON

Byggesak 15/1460

Vedlegg B-1

12.01.2017

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen:

Kommuneplanens plankrav for uregulerte områder, bygging i LNF område § 19-2.

Det søkes og om fravik fra TEK 10 for eksisterende byggverk etter §31-2 for følgende forskriftskrav av bolig/hytte: Ventilasjon og energirammer

Tiltaket

Eiendom:

Gnr 40 Bnr 5

Tiltakets adresse

Hellandsvegen 21, 5936 Manger

Tiltakets art:

- Tilbygg og påbygg og fasadeendring til eksisterende bolig.
- Nytt Uthus/redskapsbod. Overbygg og vern av eksisterende steinmur

Tiltakshaver:

Ann-Sofie Rødland Palmer og Stefan Palmer

Reguleringsbestemmelser:

Kommuneplan for Radøy kommune –
Plan id/Braplan 12602008000300

Endringer som ønskes utført:

(jmf. tegninger)

1. Tilbygg og påbygg til eksisterende fritidsbolig samt innsetting av nye vinduer isolering og ny kledning.
2. Installasjon av vann og avløp (gråvann). Godkjenning til utsleppsløyve gitt 30.11.2016 av Radøy kommune.
3. Overbygg til eksisterende grunnmur i stein. Tiltentk nyttet som uthus og samtidig vern av eldre eksisterende grunnmur i stein

Situasjon

Eiendommen er på ca 30 mål med ca 10 mål innmarksbeite og 15 mål skog med særs høg bonitet.

Eiendommen er i dag bebygget med en liten bolig (hytte) oppført i 1964 og påbygget på 80-tallet samt en liten låve (torvhus) oppført i 1926.

I grensen mellom de to skogholtene ligger en gammel grunnmur i stein, sannsynligvis rester etter en eldre bygning. En ønsker å kunne bevare og innlemme denne i bygningsmassen av eiendommen.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen:

Kommuneplanens plankrav for uregulerte områder, bygging i LNF område § 19-2.

Tiltak**Fritidsbolig**

Eksisterende fritidsbolig på BYA 39m² og BRA 30m² (eks parkering) ønskes påbygget samt utvidet med et mindre areal. Nytt areal BYA 8m² og BRA 40m². Totalt areal for fritidsbolig blir da BYA 47m² og BRA 70m² (BYA 83m² og BRA 106m² inkl parkering). Utvidelsen utføres i reisverk med trekledning i tradisjonelle byggemåter som er i eksisterende hytte og byggmasser i området rundt. Teknisk ønsker en å montere inn et forbrenningstoalett, innlegge vann fra egen brønn og innstallere avløp for gråvann. Dette for å kunne øke bruken av hytten.

Uthus/Redskapsbod

I tillegg ønsker en å bevare en gammel grunnmur i stein som ligger i kanten av myren mellom de to skogområdene på tomten. Avstanden fra bolig er ca.48m men ligger da i tilknytning til arbeidsområdet. Uthuset som er prosjektert med gresstak oppføres i reisverk av tre og vil ha enkelhet og robusthet som vil passe inn i naturomgivelsene. Areal BYA 42m² – BRA 23m².

1 – UTNYTTELSEGRAD**§12-4****Bygningsopplysninger**

BRA	BRA m ²				
	Bolig	Redskapshus-løe	Park ute	Bod	TOTALT
Eksisterende	30	34	36	4	104
Ny	40	23			63
Sum	70	57	36	4	167

BYA	BYA m ²				
	Bolig	Bod	Park ute	Redskapshus-løe	Totalt
Eksisterende	39	5	36	36	116
Ny	8			41	49
Sum	47	5	36	77	165

Fordeler ved utbygging:

1. Økt komfort opp mot dagens standard vil gi en økende bruk.
2. Større muligheter for å opprettholde og bevare kulturlandskapet.
3. Uthus øker bruksmuligheten av området og er en nødvendighet for å på en effektiv måte kunne oppfylle driveplikten etter jordloven på eiendommen og dermed opprettholde og bevare naturlandskapet. For å kunne drifte innmarken og skog trengs det plass til forvaring av en liten traktor/ATV, beitepusser, gjerdestolper, gjerde og annet utstyr for skogbruk. Naboeiendommer har tilsvarende uthus (se ill.) som er en naturlig del av kulturlandskapet. Bruk av grunnmur vil heller ikke komme i konflikt med eller redusere eksisterende innmark.
4. Vern av kulturverdier (Gammel grunnmur i stein) selv om denne ikke er klassifisert som verneverdig skulle en tro det var av samfunnets interesse å verne om disse gamle byggeteknikkene som er slik en stor del av vår kulturarv.

Tomta som inneholder et lite skogholt, myr og en parsell med markområder er for liten til å drive vanlig drift og en ser ikke at en mindre utbygging av bygningsmassen vil komme i konflikt med landbruksinteresser i området. Økt bruk vil derimot være med på å opprettholde kulturlandskapet. Det er i dag ingen ferdsel gjennom området og ny bebyggelse vil ikke være til hinder for alminnelig ferdsel eller friluftsliv.

Kulturminneansvarlig Bente Hervik har vært kontaktet i saken, hun hadde da ingen innvendinger mot at grunnmuren ble bevart som uthus.

Vedlegg:

1. Førehandtilsegn avkøyrsløp s 1-5
2. Godkjenning
3. Dispensasjon fra byggegrense s 1-3
4. Utsleppsløyve s 1-4
5. Vannanalyse s 1-3

Bilde 1) Gammel grunnmur i stein



Bilde 2) Uthus på nabotomter



Det søkes og om fravik fra TEK 10 for eksisterende byggverk etter §31-2 for følgende forskriftskrav av bolig/hytte:

- Ventilasjon:

Preakseptabel ytelse for ventilasjon, med balansert ventilasjonsanlegg anses for å bli vel økonomisk kostbart i forhold til utnyttelsen. Ventilasjon basert på tilluftsventiler og mekanisk avtrekk, evt. naturlig ventilasjon anses som tilstrekkelig i en eldre bolig av denne art.

- Energirammer: Ved en totalvurdering av kostnader, tilpasning og harmonisering av tilbygget til eksisterende bygg er det prosjektert med utføring og lufting av tak med 15cm isolasjon og vegger 10cm. Det vil uansett bli en forbedring til dagens situasjon da bolig ikke er isolert. Pr dags dato er ikke bygget tilknyttet ekstern elektrisitet, energi knyttet til bygget er basert på solcellepanel og vedfyring.

Vedlegg:

- 1 Forhåndsuttalelse- Avkjørsle
- 2 Dispensasjon fra byggegrense-Fv.411 – Gnr 40 bnr 5 fra Statens Vegvesen
(Nå har en trukket ut garasje og ny bygningsmasse vil ligge 34m fra fylkesveg)
- 3 Godkjenning for utsleppsløype av gråvann
- 4 Analyseresultat – egen brønn
- 5 Referat fra forhåndskonferanse- Byggesak gbnr 40/5
- 6 Tegninger for fritidshus og uthus
- 7 Gjennomføringsplan

Eventuelle spørsmål og kommentarer til ovenstående kan rettes til ansvarlig søker.

Mvh

Åse Flindall – mob 90126295/morona@online.no



Åse Hovda Flindall

Master i Arkitektur MNAL

MORONA ARKITEKT-STUDIO

Hamreveien 190, 5243 Fana

+47 90126295/+47 55915849/ morona@online.no