

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 15.04.2021

Ett-trinns søknad om tilbygg til enebolig på del av eiendom med gnr. 202/bnr. 3, Hjelmåsen 35

På vegne av tiltakshaver, Heidi Styve c/o Geir Styve (grunneier), vil vi med dette søke om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på gårdsbruk/eiendom med gbnr.202/3. Eiendommen er stor og inneholder flere bygg med ulike formål. Tiltaket gjelder for eksisterende «kår-bolig» som står på felles tomt, men har egen adresse; Hjelmåsen 35. Heidi Styve er initiativtager for tiltaket, mens Geir Styve (Heidi sin far) er grunneier.

Eiendom/overordnet plan

Eiendom med gnr.202/bnr.3 består av 13 teiger, og har et samlet areal på i overkant av 330,5 mål. Hjelmåsen 35 ligger i et uregulert område, men er markert som LNF-område i kommuneplanen for Lindås (2019-2031). Eksisterende bolig ligger ca.39m fra E39 Osterfjordvegen som går i tunnel sør for huset. Det er gitt dispensasjon for byggegrense mot veg (kopi vedlagt). Huset ligger 113m fra sjø, og ligger dermed utenfor 100-metersbeltet. Planlagt tiltak medfører ingen endring av avstand hverken til veg eller til sjø.

I følge Kommuneplan for Lindås 2019-2031 *skal nye landbruksbygg og våningshus plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete*. Ved å plassere tilbygget på vestsiden av bygget/inn mot tunet er det tatt hensyn til LNF områdets formål.

Eksisterende bygg

Dagens hus består av kjeller og hovedetasje, samt lagringsloft under deler av taket. Huset ble bygget i 1968, og har vært i bruk inntil nylig. Til tross for dette holder boligen mer eller mindre opprinnelig standard. Husets inngang ligger mot vest, med trinnfri adkomst fra terreng til hovedetasje, der boligens hovedfunksjoner er anlagt.

I følge originaltegninger fra oppføring av huset i 1968 fremgår det at huset har et bebygdareal på 98,5 m². Ved oppmåling i forbindelse med utforming av tilbygget, viste det seg at huset er bygget ca. 1,2 m lenger. Faktisk bebygdareal er derfor 112 m² (areal av eksisterende terrasse er ikke medtatt). Se vedlagt tegning A1-614 Bebygdareal BYA

Heidi Styve skal om kort tid overta gården som det aktuelle huset er en del av, og det å få satt boligen i stand med nytt tilbygg er vesentlig for at hun skal kunne bo der sammen med sin familie. Huset, som blir kalt «kårboligen», står altså på samme eiendom som resten av gårdsbruket, og Geir Styve – grunneier og Heidi sin far, bor i nabohuset (Hjelmåsen 37). Siden eiendommen som helhet er planlagt kjøpt av Heidi Styve, så betyr det at gårdsbruket beholdes i familien, og planlagt tiltak er således ikke å betrakte som et investeringsobjekt for videre salg.

Eksisterende hus er et ganske vanlig typehus oppført med bærende yttervegger over støpt grunnmur/kjeller. Dette gjør endring og tilpasning av planløsningen mer fleksibel ved at de aller fleste innervegger relativt lett kan fjernes eller suppleres uten at dette forringer husets

statikk. Takkonstruksjonen består av 2 typer prefabrikkerte stoler med saltaksform, der skille mellom lagringsloft og skråhimling i oppholdsrom samsvarer med «saksing»/forskyvning i husets plan.

1.etasje/hovedetasje er i utgangspunktet godt utnyttet, men har kun 2 små soverom i tillegg til stue, kjøkken, inngang, bad og WC, generelt gangareal og kjellertrapp. Kjelleretasjen inneholder et åpent kjellerrom, bod-areal og vaskerom. Siden inngang til husets hovedetasje er trinnfri, ligger forholdene godt til rette for livsløpsstandard. Huset oppleves som litt lite og trangt for en familie med små barn etter dagens standard. Dette er bakgrunnen for at tiltakshaver ønsker å utvide boligarealet med et nytt tilbygg.

Tiltak

Det nye tilbygget er tenkt plassert på vestsiden av eksisterende hus, og knyttes sammen med dagens konstruksjon i nordre halvdel av vestre yttervegg. Det nye tilbygget kobles til eksisterende hovedetasje, og er ikke planlagt med kjeller. Sammenføyningen mellom gammelt og nytt har som utgangspunkt at minst mulig av eksisterende konstruksjoner blir berørt eller må endres. Derfor er det nye taket tenkt å møte dagens takkonstruksjon i form av en ark. Nytt tak etableres som saltak med takstoler og «sløys» mot eksisterende flate. I plan vil dagens inngang bli flyttet til ny del, og nytt og gammelt vil kun stå i åpen forbindelse via felles gang. I tillegg til nytt inngangsparti, vil tilbygget bestå av garderobe, soverom, vaskerom og WC. Det nye tilbygget, sammen med innvendig ombygging/tilrettelegging av eksisterende planløsning, bidrar til at boligen får livsløpsstandard.

Bebygdareal av tilbygget utgjør 69 m² og sammen med de eksisterende 112 m² vil fremtidig enebolig få et samlet bebygdareal på 181 m² (areal av eksisterende terrasse er ikke medtatt) Se vedlagt tegning *A1-614 Bebygdareal BYA*. Det er satt av to biloppstillingsplasser på situasjonskartet, som samtidig angir plassering av evt. fremtidig garasje.

Gbnr 202/3 består av flere teiger. Den teig som Hjelmåsen 35 ligger på, har et areal på ca. 60 daa. Det ligger flere bygninger på gården, areal av disse er ikke kjent. Det er derfor ikke angitt en utnyttingsgrad for hele tomten.

I eksisterende bygg frigjøres mer plass til oppholdsrom ved å flytte kjøkkenets plassering fra vest – til husets østside. Fra det nye kjøkkenet ønsker tiltakshaver å sette inn en ny ytterdør som åpner rommet ut mot eksisterende terrasse. Det er også planlagt å flytte terrassedør i stuen lenger mot hushjørnet i sør-øst, slik at rommet blir lettere å møblere samtidig som man får bedre inntrykk av den flotte utsikten. Dagens plassering av hovedsoverommet beholdes, men rommets areal utvides ved at kjellertrappen blendes. Kjelleren skal primært benyttes til tilleggsfunksjoner som bod/lagring, og tilkomst løses utenfra via eksisterende kjellerdør. Ytterkledning, vinduer, ytterdører og takstein er for det meste originalt, og skal skiftes.

Det nye tilbygget bygges etter gjeldende forskrifter, men tiltak for å få oppgradert eksisterende bygg til dagens tekniske standard vurderes som vanskelig og ikke minst svært kostbart å få til. Dette gjelder spesielt husets grunnmur/kjellervegger mot terreng, samt begrenset konstruksjonshøyde på gulvbjelkelag mellom kjeller og 1.etasje mtp. tilleggisolering av etasjeskille. Ved å fjerne dagens innvendige kjellertrapp, så minsker man også varmetapet mellom primærareal i hovedetasjen og sekundærarealet i kjelleren. Alle tiltak på eksisterende bygg vil representere en bedring av dagens situasjon – også energiøkonomisk, men det vil altså være en krevende og kostbar operasjon å oppnå gjeldende krav til tetting og varmeisolering for eksisterende bygningsdeler. Vi mener det er et vesentlig poeng i denne saken at drift og vedlikehold av gårdsbruket videreføres til familiemedlem, og at man hensyntar de kostnader som er forbundet med kjøp av *hele* gården – som er en forutsetning for omsøkt tiltak. Dvs. at det ikke bare er kostnader knyttet til selve tiltaket isolert sett som bør vurderes, men også kjøp av gården for videre

drift. Nybygget oppføres iht. dagens standard og krav, men ved trykktesting av denne delen av huset så vil det erfaringsmessig oppstå luftlekkasjer mellom nybygg og eksisterende hus. Vår vurdering av dette er at en trykktest vil ha liten innvirkning på boligen som helhet etter at tiltaket er ferdigstilt. På bakgrunn av dette søkes det om avvik fra TEK'17 for eksisterende bygg, med referanse til PBL § 31-2, 4.ledd (se under).

PBL § 31-2, 1.ledd (nytt tilbygg):

*PBL § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk, 1. ledd
Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)*

PBL § 31-2, 4.ledd (eksisterende bygg):

*PBL § 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk, 4. ledd
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. (...)*

Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet ved digital utsending den 31.03.2021. Det er ikke mottatt merknader til varselet, men Vestland fylkeskommune har gitt en generell og skriftlig uttale på varselet (vedlagt søknaden).

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at ett-trinns søknad om tillatelse til tiltaket kan behandles!

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL