

FRA / ANSVARLIG SØKER:

UTMARK arkitektur AS  
Bellgården 1  
5003 Bergen  
E-post: [ingvild@utmark-arkitektur.no](mailto:ingvild@utmark-arkitektur.no)  
Tlf. 93 29 90 98

TIL / ETAT:

Etat for Plan, bygg og eiendom  
v/Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

---

DOKUMENT:

**FØLGBREV TIL RAMMESØKNAD, MED 2 SØKNADER  
OM DISPENSASJON, FOR MONGSTADVEGEN 422,  
5955 LINDÅS, GNR/BNR 166/7**

GNR./BNR., KOMMUNE:

116/7, Alver kommune

TILTAKETS ADRESSE.:

Mongstadvegen 422, 5955 Lindås

TILTAKSHAVER:

Einar Lauvås

TILTAKETS ART:

Tilbygg til eksisterende våningshus, riving av vindfang, dispsøknad x2. Tiltaksklasse 1.

DERES REF.:

21/2304 - 21/21344

VÅR REF.:

2116 (2004) Lauås

STED/DATO:

**Bergen, 11.10.2021**

---

I forbindelse med rammesøknad, med søknad om dispensasjon, for gnr./bnr. 116/7, tas det her opp relevante tema. Dette også som svar på noen punkter fra avholdt forhåndskonferanse (08.04.2021).

## 1 OMFANG

Denne søknaden gjelder:

- Riving av eksisterende vindfang på vestsiden av eksisterende våningshus
- Bygging av nytt tilbygg som utvidelse av eksisterende bolig
- Etablering av ny trasé for overløp fra eksisterende slamavskiller
- Søknad om dispensasjon fra avstand til fylkesvei
- Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR

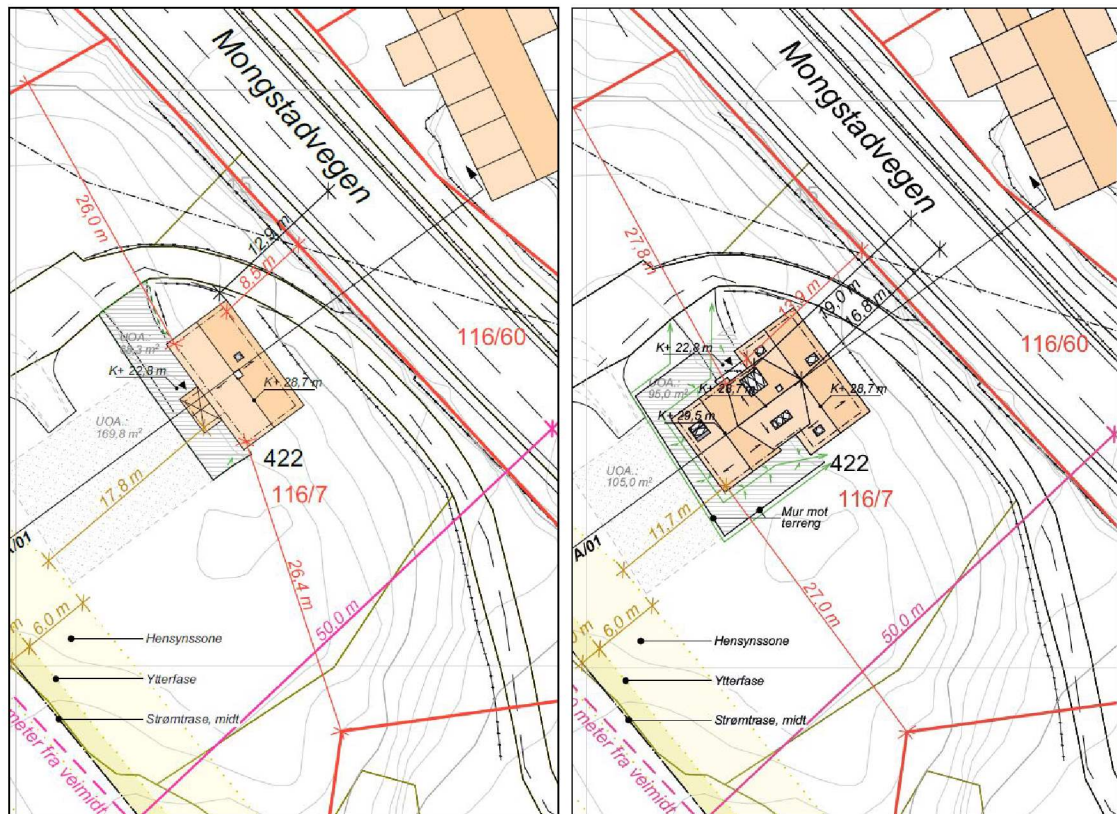
## 2 GJELDENE KOMMUNEPLAN (KPA)

I gjeldende kommuneplan; Kommuneplan for Lindås 2019-2031 (plan-ID: 1263-201805) er eiendommen regulert til bruksformålet LNFR: '...landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag..' Det søkes om dispensasjon fra formålet med bestemmelser. Se punkt 15 Dispensasjoner.

Deler av eiendommen ligger i hensynssone for støy. I gul støysone er støyfaglig utredning påkrevd ved etablering av ny bosetning med formål som er vare for støy, og det skal foreligge dokumentasjon av støyforholdene og plan for avbøtende tiltak (ref. KPA §2.7.6 og §4.1.2). Det er utført støyfaglig utredning. Se punkt 11 Veistøy.

## 3 VEGLOVEN - BYGGEGRENSE MOT FYLKESVEI

Tiltaket vil ligge nærmere Fylkesvei 57/Mongstadvegen enn den byggegrense Veglovens §29 fastsetter: '.... Byggegrensene skal gå i ein avstand på 50 meter frå riksveg og fylkesveg ...' Det søkes om dispensasjon fra Veglovens §29. Denne dispensasjonen foreligger i eget vedlegg.



▲ Utsnitt av situasjonsplan, eksisterende

▲ Utsnitt av situasjonsplan, planlagt

## 4 DETALJREGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Deler av eiendommen er innlemmet av planområdet for detaljreguleringsplan under arbeid; *Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad*, plan-ID: 1263-201407. Hverken eksisterende våningshus, planlagt tilbygg eller uteoppholdsareal vil ligge innenfor dette planområdet.

## 5 PLANLAGT TILBYGG

Tilbygget på to etasjer inkl. loft, er planlagt oppført på vestsiden av eksisterende våningshus, som har tre etasjer inkludert loft og kjeller. Hensikten med tilbygget er å etablere en god og funksjonell bolig med tilnærmet livsløpsstandard. Eksisterende våningshus trenger oppgradering, særlig hva gjelder sanitærfunksjoner og praktisk brukbarhet av de ulike rom. Hovedinngang legges til 'mellomdelen' av tilbygget, og vil ha trinnfri adkomst fra eksisterende parkering på eiendommen.

Våningshuset er i SEFRAK-registeret oppført som bygning før 1900. Ifølge hjemmelshaver og boka *Norske Gardsbruk, Hordaland Fylke II* (Forlaget Norske Gardsbruk P.M. Bye & Co. AS, 1964) ble huset bygget i 1915. Huset er ikke fredet.



### Lauvås

*Gnr. 116. bnr. 7. P.adr. Lauvåssjøen.*

Sk.m.k. 1,30. D. jord 50 da (myr- og blandingsjord), anna jbr. areal 30 da, planteskog 20 da, anna utm. 60 da. – Våningshus bygt 1915, uthus 1912, naust 1870. Brt. kr. 65 000. – 1 hest, 8 kyr, 2 ungdyr, 2 grisar. – Garden har vore i ætta minst 6 leder. Eigaren tok over 1946 etter far sin.

Eigar: Bjarne Lauvås f. 1913 – son av Mons Lauvås og Kristina f. Syslak – g. 1938 m. Solveig Sjurseth. Barn: Kjell Harald f. 1938.

▲ *Fra boka Norske Gardsbruk, Hordaland Fylke II; byggeår våningshus på gnr. 116 bnr. 7 er 1915.*



▲ *Eksisterende våningshus (venstre) sett fra Mongstadvegen/FV57 (kilde: Google Maps)*

Utformingen av tilbygget er gjort med tanke på å la våningshuset i størst mulig grad fremstå med sin opprinnelige form og uttrykk. Dette ved at en smalere 'mellomdel' av tilbygget knytter og skaper avstand mellom 'hoveddelen' av tilbygget og det eksisterende våningshuset. Utformingen av tilbygget er tradisjonell; med saltak og trekledning. Vinduer vil



være moderne i uttrykket, hvilket vil bidra til å skape god lesbarhet hva gjelder skillet mellom gammelt og nytt.

Tilbygget vil medføre små endringer av terreng, og det vil kun anlegges en lavere forstøtningsmur mellom tilrettelagt uteoppholdsareal og omliggende gressareal. Mønet på 'hoveddelen' vil være noe høyere enn mønet på våningshuset, hvilket sett i sammenheng med det skrånende terrenget vil gi et dynamisk helhetsinntrykk.

Det vil være to bad i tilbygget. Tiltaket krever uavhengig kontroll av fuktsikring, våtrom.

Eldre firkantskifer på eksisterende tak er i dårlig stand. Denne vil bli skiftet ut med mørk takstein. Eksisterende loft etterisoleres. Eksisterende ildsted/pipeløp får noe endret plassering.

## 6 UTNYTTELSE

Ref. referat fra forhåndskonferansen, er maksimal tillatt utnyttelse 30 %-BYA og maks 400 kvm samlet BRA (areal for bolig og tilhørende bygg som garasje skal inngå i bruksarealet), hvilket tilsvarer krav satt for LNF Spreidd Bustad i kommuneplanens bestemmelser; §3.4.3 c). BYA-% etter tiltak vil være 1,11 %-BYA. Totalt 153 kvm BYA og 261 kvm BRA (inkl. overflateparkering). Økning i BYA vil være 54 kvm. Økning i BRA vil være 91 kvm.

<b>Eiendommens areal (kvm)</b>	13 785,3	Teig av en større eiendom på til sammen 232 878,8 kvm
--------------------------------	----------	---

<b>BRUKSAREAL (BRA)</b>		<b>BEBYGD AREAL (BYA)</b>	
<b>BRA - Eksisterende situasjon (kvm)</b>		<b>BYA - Eksisterende situasjon (kvm)</b>	
40,0	kvm BRA bolig, Grovkjeller/bod	63,0	kvm BYA bygg
54,0	kvm BRA bolig, 1. Etasje	36,0	kvm BYA overflateparkering
40,0	kvm BRA bolig, Loft		
36,0	kvm BRA overflateparkering (a. 18 kvm/stk.)		
<b>170,0</b>	<b>SUM BRA inkl. parkering</b>	<b>99,0</b>	<b>SUM BYA inkl. parkering</b>
		<b>Utnyttelse %-BYA</b>	
		<b>0,72</b>	
▲ <b>Arealoppsett for tiltaket, eksisterende BRA og BYA</b>			
<b>BRA - Planlagt situasjon (kvm)</b>		<b>BYA - Planlagt situasjon (kvm)</b>	
40,0	kvm BRA bolig, Grovkjeller/bod	117,0	kvm BYA bygg, inkl. takoverbygg
100,0	kvm BRA bolig, 1. Etasje, inkl. takoverbygg	36,0	kvm BYA overflateparkering
85,0	kvm BRA bolig, Loft		
36,0	kvm BRA overflateparkering (a. 18 kvm/stk.)		
<b>261,0</b>	<b>SUM BRA inkl. parkering</b>	<b>153,0</b>	<b>SUM BYA inkl. parkering</b>
		<b>Utnyttelse %-BYA</b>	
		<b>1,11</b>	
-----			
<b>BRA - NYTT AREAL (kvm)</b>		<b>BYA - NYTT AREAL (kvm)</b>	
170,0	samlet BRA eksisterende situasjon	99,0	samlet kvm BYA eksisterende situasjon
261,0	samlet BRA planlagt situasjon	153,0	samlet kvm BYA planlagt situasjon
<b>91,0</b>	<b>Differanse / nytt BRA</b>	<b>54,0</b>	<b>Differanse / nytt BYA</b>

▲ **Arealoppsett for tiltaket, planlagt BRA og BYA, samt økning i BRA og BYA**

## 7 LANDBRUKS- OG NATURINTERESSER

Eiendommen er ikke driftspliktig. Store deler av landbruksområdene tilknyttet til våningshuset har de siste årene vært utleid til andre bønder, og således blitt ivaretatt. Nærområder rundt våningshuset har blitt ivaretatt og tilbakeført av hjemmelshaver. Gressområdet nærmest våningshuset benyttes som del av husets uteområde. Øvrig mark på eiendommen leies ut og drives av annen person. Det er per dags dato ikke konkrete planer for mer aktiv gårdsdrift enn dagens. I forbindelse med tiltaket er det blitt ført dialog med Laila Bjørge ved Landbruksavdelingen i kommunen. Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i Kommuneplan for Lindås 2019-2031 (plan-ID: 1263-201805). Dispensasjon fra dette punktet (3.4.1) ligger vedlagt søknaden som eget skriv.

Nord på eiendommen er det registrert ett funn av sårbar (VU) art; Rødflekklav. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med dette (ref. Artskart, Artsdatabanken, GBIF. Funn-år: 1976) .

## 8 UTEOPPHOLDSAREAL

I KPA §2.6.4 er det satt krav om 200 kvm uteoppholdsareal. I tiltaket vil det være 95 kvm uteoppholdsareal på tilrettelagt dekke/platting, samt 105 kvm uteoppholdsareal på eksisterende gressareal. Totalt 200 kvm. Arealet vil ha tilfredsstillende støynivå. Se pkt. 11 Veistøy vedr utført støyfaglig utredning. Eiendommen med uteoppholdsareal har svært gode solforhold.

## 9 PARKERING

Planlagte tiltak vil være en utvidelse av den eksisterende boligen, og det vil fortsatt være én bruksenhet. Det er i dag avsatt 2 parkeringsplasser til boligen, og dette vil også være tilstrekkelig ved oppføring av tilbygget.

## 10 TILKOMST OG AVKJØRSEL

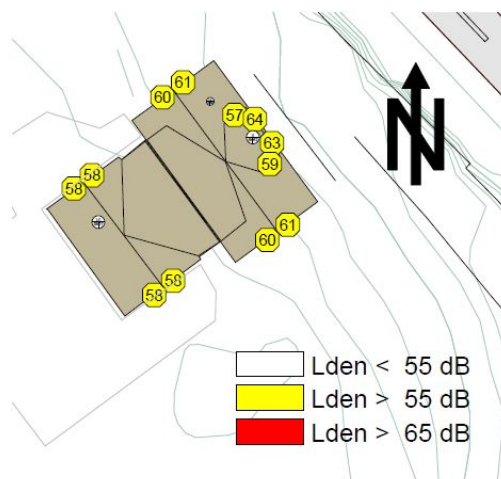
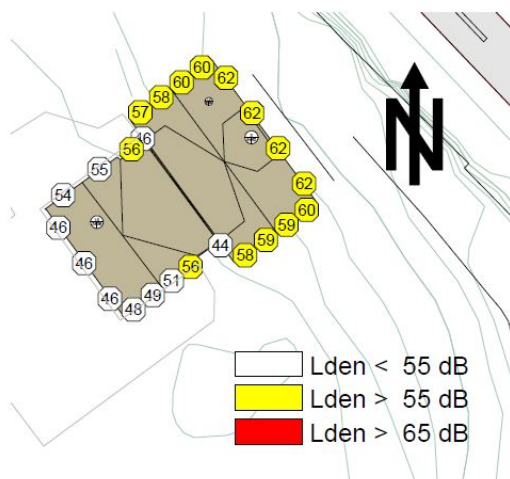
Tiltaket vil ikke medføre endring i bruk eller antall beboere. Det vil ikke være økt bruk av avkjørsel til fylkesveien. Eiendommen har tilkomst over gnr./bnr. 116/6. Veirett framgår av eldre protokoll 157/158. Se eget vedlegg, *Utskriftningsprotokoll 157 158, 1913*.

## 11 VEISTØY

I plankart for gjeldende kommuneplan ligger eksisterende våningshus delvis i hensynssone gul støysone (H220 iht. T-1442) og delvis i hensynssone rød støysone (H210 iht. T-1442). Jf. kommuneplanens bestemmelser, §4.1.2;

*'I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innanfor sona.'*

Det har derfor blitt utført en støyfaglig utredning (*Rapport Mongstadvegen 422, v/Multiconsult, datert 07.06.2021*) i forbindelse med det planlagte tilbygget. Denne konkluderer med at: *'...Hverken eksisterende bolig eller tilbygg vil få støynivå ved fasade tilsvarende rød støysone. Tiltaket oppfyller dermed kravet i kommuneplanen om at endring av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig må foregå i områder utenfor rød støysone..'*

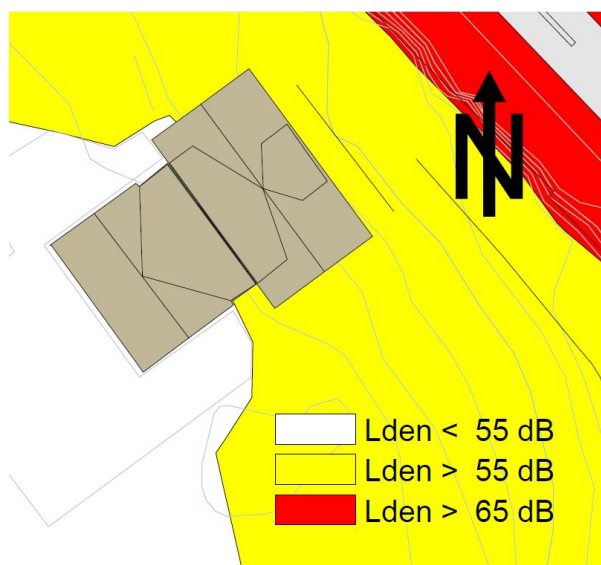


Figur 2: Lydnivå  $L_{den}$  [dB] ved fasade, plan 1

Figur 3: Lydnivå  $L_{den}$  [dB] ved fasade, plan 2

▲ Fra støyutredning, 'Rapport Mongstadvegen 422'. Viser støynivå for fasader i første etasje og loft.

Uteoppholdsareal vil ifølge utredning ha et støynivå som er under anbefalt grense på 55 dB ( $L_{den}$ ). Dette skjermede arealet vil ha en størrelse som er større enn anbefalt minimum for uteoppholdsareal i T-1442, Retningslinje for behandling av støy (se vedlegg, *Mongstadvegen 422 – Støyfaglig utredning*).



Figur 1: Beregnet støyutbredelse ( $L_{den}$ ) for i uteoppholdsarealhøyde, 1,5 m over terreng.

▲ Planlagt uteoppholdsareal vil ligge i området som er vist som hvitt;  $L_{den} < 55$  dB.

Støyfaglig utredning baserer seg på TEK 17 og KDP Alver kommune; Ytterkonstruksjon basert på TEK 17 / dagens standard vil være tilstrekkelig for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på tilbygget. Det er planlagt for nytt soverom på stille side mot vest. Kravet om minst et soverom med vindu mot stille side er dermed oppfylt. Utvendig uteareal som får tilfredsstillende støykrav er større enn minimumskrav til uteoppholdsareal, det vil ikke være krav til støyskjermingstiltak for uteoppholdsareal. Tiltaket oppfylder dermed kravet i kommuneplanen om at endring av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig må foregå i områder utenfor rød støysone.



## 12 VANN OG AVLØP

### 12.1 Avløp

Det er i dag privat avløp til slamavskiller på østsiden av fylkesveien. Den planlagte utvidelse av Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, plan-ID: 1263-201407, vil berøre dagens avløpsløsning. Ved utvidelse av veitraséen vil slamavskilleren bli flyttet og erstattet. I påvente av dette er det ifm. omsøkte tiltak planlagt for en midlertidig oppjustering. Dette i form av etablering av ny overløpsløsning på eksisterende slamavskiller, inkl. trasé for overløp til sjø i Lauvåsvika. Hele traseen vil ligge på hjemmelshavers eiendom. Det har blitt ført dialog med Miljø og Tilsyn v/Hogne Askeland vedrørende dette. Forhåndsuttalelse samt situasjonskart fra engasjert rørlegger ligger vedlagt rammesøknaden (se vedlegg, *Førehandsutale\_avløpsløsning gbnr 116\_7* og *Lauås\_Situasjonskart med tenkt løsning vedr utslepp*).

### 12.2 Vann

Det er i dag privat vanntilførsel via brønn på egen eiendom. Det er blitt gjort vannanalyse av brønnvannet som viser noe høye nivåer på enkelte av analysepunktene. Det planlegges derfor påkobling til offentlig ledningsnett. Dette i forbindelse med planlagt utbygging på naboeiendom 116/1, Reguleringsplan: Skinstø (Plan-ID: 1263-200910), Risasjøvegen 15. Det foreligger skriftlig avtale mellom utbygger av boligområdet Skinstø (Gaard eiendom) og hjemmelshaver for 116/7. Denne sikrer fremtidig påkobling til offentlig vann for 116/7. Utbyggingen av boligområdet Skinstø vil skje i nær fremtid. Inntil da vil dagens brønnvann benyttes. Brønnen måler 30m<sup>3</sup>, og har et stabilt vannvolum på 16,5m<sup>3</sup>. Kapasiteten er tilstrekkelig da det er et vannoppskott like ved.

## 13 AVSTAND TIL STRØMTRASÉ

Det går et 22kv distribusjonsnett over eiendommen. Det er blitt ført dialog med BKK vedr. avstand til strømtrasé. Ref. denne dialog har traséen en hensynssone på minimum 6 meter fra ytterfase. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med denne hensynssonen (vist i situasjonsplan).

## 14 ENERGI

Energikravene i teknisk forskrift vil gjelde kun for det konkrete tiltaket/ tilbygget som gjøres. Tilbygget vil bygges etter TEK 17.

Av hensyn til bevaring av eksisterende eldre våningshus planlegges det kun for mindre oppgradering av eksisterende i form av noe etterisolering av eksisterende tak på en slik måte at det ikke forringer historisk verdi eller praktisk bruk.

## 15 DISPENSASJONER

I forbindelse med tiltaket vil det bli søkt om to stk. dispensasjoner, disse er lagt ved som egne vedlegg;

- Søknad om dispensasjon fra Vegloven §29; avstand til fylkesvei da tiltaket ligger nærmere fylkesveien (FV57) enn 50 meter.

- Søknad om dispensasjon fra Kommuneplan for Lindås 2019-2031(plan-ID: 1263-201805), fra bruksformålet i punkt 3.4.1, LNF-områder.

## 16 NABOMERKNADER

Da søknaden også omfatter etablering av ny trasé for overløp til sjø, er det også varslet naboer som grenser planlagt trasé. Nabofristen var satt til 4 uker. Det er ikke kommet inn merknader fra berørte naboer i forbindelse med nabovarslingen.

## 17 GENERELT

Om det er noe som er uklart, eller om det er behov for ettersending av mer informasjon, er vi gjerne behjelpelige. Ta kontakt med ansvarlig søker UTMARK arkitektur AS v/Ingvild Garford Bennett, på epost: [ingvild@utmark-arkitektur.no](mailto:ingvild@utmark-arkitektur.no)

Mvh  
For UTMARK arkitektur AS  
Ingvild Garford Bennett



### Vedlegg:

- 211011\_Lauås\_Søknad om dispensasjon\_Avstand til Fylkesvei
- 211011\_Lauås\_Søknad om dispensasjon\_LNFR
- 210902\_Lauås\_Arealoppsett
- Førehandsutale\_avløpsløsning gbnr 116\_7
- Analyserapport vannkvalitet
- Utskiftningsprotokoll 157 158\_1913.
- Lauås\_Situasjonskart med tenkt løsning vedr utslepp
- Mongstadvegen 422 – Støyfaglig utredning
- Fullmakt\_Einar Lauvås\_Sign
- 210909\_Lauås\_Kvittering for Nabovarsel
  
- A-10-01 Situasjonsplan - Eksisterende
- A-10-02 Situasjonsplan – Planlagt
  
- A-20-01 PLAN Kjeller - Eksisterende
- A-20-02 PLAN 1.etasje - Eksisterende
- A-20-03 PLAN 2.etasje – Eksisterende



- A-20-04 TAKPLAN - Eksisterende
- A-21-01 PLAN Kjeller - Uendret
- A-21-02 PLAN 1.etasje - Planlagt
- A-21-03 PLAN 2.etasje – Planlagt
- A-21-04 TAKPLAN – Planlagt
  
- A-30-01 SNITT A\_01 – Eksisterende
- A-30-02 SNITT A\_02 – Eksisterende
- A-30-03 SNITT B – Eksisterende
- A-30-04 SNITT C – Eksisterende
- A-31-01 SNITT A\_01 - Planlagt
- A-31-02 SNITT A\_02 - Planlagt
- A-31-03 SNITT B – Planlagt
- A-31-04 SNITT C – Planlagt
- A-31-05 SNITT D – Planlagt
  
- A-40-01 FASADE Nord-vest - Eksisterende
- A-40-02 FASADE Sør-vest - Eksisterende
- A-40-03 FASADE Sør-øst - Eksisterende
- A-40-04 FASADE Nord-øst - Eksisterende
- A-41-01 FASADE Nord-vest - Planlagt
- A-41-02 FASADE Sør-vest - Planlagt
- A-41-03 FASADE Sør-øst - Planlagt
- A-41-04 FASADE Nord-øst – Planlagt
  
- A-90-01 3D Fasade Nord-vest\_Før/Etter
- A-90-02 3D Sett fra vei\_Før/Etter