

VEDLEGG F-01

Fra / Ansvarlig søker:

UTMARK arkitektur AS
v/Guro Rød Alver
Bellgården 1
5003 Bergen

Til / Etat:

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

Deres ref.:

Vår ref.:

2118 (1917) Hytte Vabø, Lyngbu

Sted/Dato:

Bergen, 13.10.2021

Dokument:

FØLGESKRIV TIL RAMMESØKNAD MED DISPENSASJON FRA DISPOSISJONSPLAN: – Hytter, del av Vabø gr. 102 br. 6, Lindås

Eiendom & bruksnavn:

Gnr./Bnr.: 102/47 - Lyngbu

Tiltakets adresse:

Vabøvegen 307, 5955 Lindås

Kommune:

Alver

Tiltakshaver:

Terje Bjørge

Tiltakets art:

Tilbygg og annek v/eksisterende hytte, med dispensasjon.

I forbindelse med rammesøknad for gnr./bnr. 102/47, gis det her en beskrivelse av tiltaket og relevante tema.

1 Sakshistorikk

1.1 Forhåndskonferanse

- Avholdt 27.08.2020

- Ansvarlig søkers merknad til kommunens forhåndskonferanse-referat:
 - I kommunens referat er det ført at tiltaket krever uavhengig kontroll. Slik ansvarlig søker ser det er dette ikke påkrevd ved fritidsbolig med én boenhet. Ref. SAK 14-2, første ledd. Fritidsboligen har kun en boenhet.

1.2 Nabovarsel

Nabovarsel med følgebrev til de aktuelle naboer ble sendt elektronisk via Altinn den 20.09.2021. Det er kommet inn **2 stk.** merknader til tiltaket, begge fra gnr/bnr 102/41. Da merknadene er fra samme gårds- og bruksnummer, og er identiske, kommenteres de under ett. Merknaden tar for seg to punkt: Høyde på bygg og solcellepanel på tak.

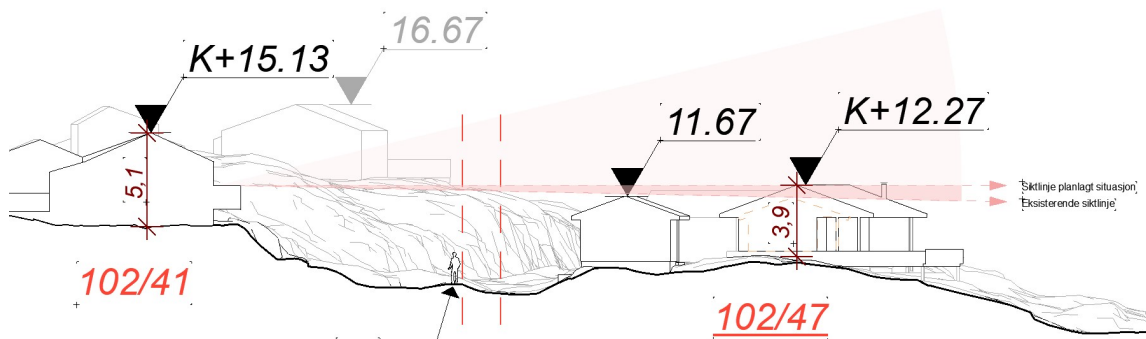
Høyde på bygg:

Fra nabomerknad: «Tegningene viser at nytt bygg får 80 cm høyere mønehøyde enn dagens bygg. Når nytt bygg i tillegg utvides mot sjøen, utgjør mønehøyden for oss mer enn 80 cm. Vi mister vesentlig utsikt mot sjø. Vi henstiller derfor tiltakshaver om å revurdere takhøyde, samt vurdere om bygget kan utvides bakover fra sjø, i stedet for fremover mot sjø som planlagt for å redusere vårt utsiktstap noe.»

Kommentar:

Høyden på hytten vil øke i tråd med nye isolasjonskrav for å bedre energitap, og vil ikke gi økt innvendig takhøyde i eksisterende hytte. Det å revurdere takhøyde er problematisk når vi bygger på eksisterende og samtidig skal oppgradere tak ift. energikrav. En mindre endring i tiltakets mønehøyde vil ikke la seg gjøre uten inngripen i opprinnelig takvinkel og konstruksjon, ved å rive eksisterende hytte eller ved å legge hytten lavere i terreng som igjen vil være i konflikt med terrengtilpasning, drenering, områdekarakter og funksjonalitet.

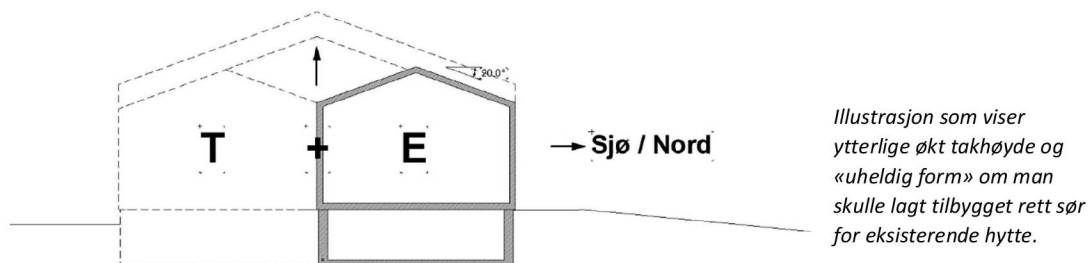
Planlagt tiltak vil ha en høyde på mellom 3,9 m til 4,6 m over terreng (det er skrånende terreng).



Landskapsnitt for å vise siktlinjer i relasjon til høyder for eiendom 102/41 og 102/47.

Utvidelsen av hytten er plassert slik at den kan kobles på eksisterende stue-del og utvides i hovedsak mot sørvest, vent bort fra sjø.

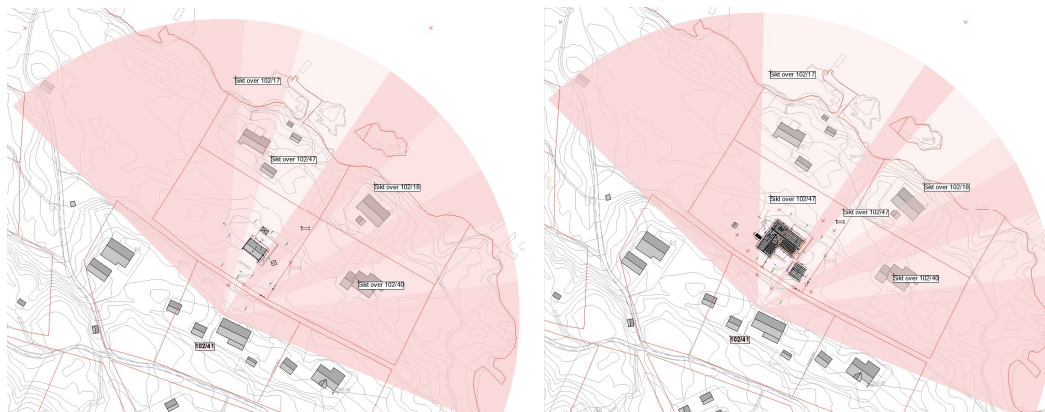
Om hyttens utvidelse skulle blitt gjort i tråd med nabos hentydning vil dette gi en «tykkere» bygningskropp og således medført en ytterligere økning i samlet høyde. Rent estetisk ville en slik utvidelse i bredden gi en uheldig form som ikke ville passet inn i omgivelsene (dette er forsøkt illustrert under). I forhold til tomtens utstrekning og topografi er utvidelsen lagt slik at den ligger mest mulig i terreng samtidig som den ikke breier seg utover tomten i tomtens lengderetning.



Mot nordvest vil tilbygget gjøre hytten noe lengre og sådan ta noe av nabos utsikt i denne retningen (se illustrasjon vedr. siktlinjer under). Samtidig er det i formgivningsprosessen arbeidet med å etablere et så lavt som mulig tilbygg tilpasset eksisterende terreng og bygghøyde, og som ikke brer seg utover tomten. Naboens uteplass/terrasse (gulvnivå ute) ligger mellom 2,7 og 3 meter høyere enn uteplass/terrasse (gulvnivå ute) for det planlagte tilbygget v/hytte. Det poengteres at mønehøyde over terreng på side mot nabo er 4,6 meter, hvilket kan sies å være en forholdsvis nøktern byggehøyde. Det er også god avstand til hytten på gnr/bnr 102/41 (avstanden mellom de to hyttene vil bli om lag 24,8 meter). Samtidig ligger planlagt tilbygg i samme siktretning som hytte på 102/17. Slik forstyrrer tilbygget i mindre grad merknadsstillers siktlinjer.



Bilde fra terrasse til naboeiendom (102/41). Plassering tilbygg vist med gul sirkel. Hytte på eiendom 102/17 vist med rød pil



Eksisterende situasjon

Planlagt situasjon

Illustrasjon av nyanser av siktlinjer for eksisterende og planlagt situasjon.

Det påpekes at de fleste hytter i hyttefeltet de senere år er oppgraderte for å imøtekomme nyere standard. De fleste hyttene har derfor fått noe økt grunnflate, eiendom 102/41 inkludert.

Undertegnede ser ikke at det foreslåtte tiltaket vil gi vesentlig forringing av nabos kvaliteter.

Solcellepanel – problemstilling med refleksjon av sollys:

Fra nabomerknad: «Planlagt etablering av solcellepanel er tiltenkt på to tak mot oss. For oss er det viktig at montert solcellepanel ikke reflekterer sollys mot oss slik at vi blendes. Byggforsk 321.231 2-28 Refleksjon og blanding -gir føringer for prosjektering for å unngå problemstilling med refleksjon av sollys. Vi ber om at det gjennomføres en fotovoltaisk vurdering av glans og blanding, ut fra modell som en bekreftelse på at valgt type solcellepanel og plassering av dette ikke blir et fremtidig problem. Videre gjør vi tiltakshaver oppmerksom på at det er paneler på markedet som nesten ikke reflekterer sollys.»

Kommentar:

Valg av solcellepaneler vil bli vurdert og valgt i detaljfasen. Spesifikke egenskaper og endelig produktvalg er ikke gjort i denne fasen (rammesøknad). Nye solcellepaneler på markedet har optimalisert solabsorbering, og gir lite gjenskin. Vi har notert oss merkningen, og vil ta denne videre i neste fase av prosjektet.

VEDLEGG F-01

2 Om tiltaket

På eiendommen, med bruksnavnet Lyngbu, er det i dag en eksisterende hytte med innvendig bruksareal 37,5 kvm. Hytten ble bygget på begynnelsen av 70-tallet og innehar små rom av eldre årgang. Særlig kjøkken-, bad-, bod- og garderobesrom er mangelfulle hva gjelder plass og tilfredsstillende standard. I tillegg er areal for klesvask og utførelse av diverse praktisk arbeid en mangel.

For å øke brukskvaliteten, og hyttens standard forøvrig, innbefatter tiltaket en utvidelse ved tilbygg, som i hovedsak rommer ovennevnte funksjoner. Eksisterende tak har behov for utskifting og erstattes med nytt tak. I denne sammenheng økes dimensjon på både takkonstruksjonen og isolasjonstykkelsen, hvorpå hele taket løftes med 0,75 meter. Eksisterende takform videreføres med tilnærmet lik vinkel som det opprinnelige. Dagens hytte har en takvinkel på 18°, ny takvinkel vil være 20°.

En del av eksisterende hyttens bredde mot nord-øst utvides med 1,2 meter, hvilket gir rom for et stk. ekstra soverom der det i dag er et lite kjøkken, en utvidelse av eksisterende stue, samt en god størrelse på nytt kjøkken/allrom. Vinduer på ovennevnte fasade vil få noe større vindusfelt. Eksisterende inngangsparti med takutstikk på samme fasade beholdes som det er.

På eksisterende hytte vil samtlige vinduer skiftes ut til dagens standard. Dør til eksisterende krypkjeller flyttes.

Forøvrig vil det bli anlagt en treterrasse på nord-vest siden av nytt tilbygg. For å oppnå trinnfri overgang til det planlagte kjøkkenet er terrassen lagt til samme gulvnivå som dette. Terrassen vil således ligge mellom 0 og 90 cm over eksisterende terreng; altså delvis over terreng, og delvis nedpå og inn mot terreng. Deler av terrassen vil dermed inngå i eiendommens bebygde areal.

Omsøkte tiltak innbefatter også oppføring av et lite annekset. Annekset er planlagt i den sørlige enden av eiendommen, med 4 meters avstand til tomtegrensen. Tiltent bruk er et enkelt overnattingssted for gjester.

Bruksareal - BRA		
Eiendommens areal (kvm)		
2 498,2		
BRA eksisterende situasjon (kvm)		
37,5	BRA bygg, hytte	
0,9	BRA overbygget areal, hytte	
38,4	SUM BRA totalt	
BRA planlagt situasjon (kvm) - NB. Inkludert eksisterende BRA		
107,1	BRA bygg, hytte	} 116,2 BRA hytte
3,4	BRA takutstikk, hytte	
2,5	BRA takutstikk, hytte	
3,2	BRA takutstikk, hytte	} 17,2 BRA annek
16,2	BRA bygg, annek	
1,0	BRA takutstikk, annek	
133,4	SUM BRA totalt	
Oversikt BRA eksisterende og nytt areal (kvm)		
38,4	BRA eksisterende	
95,0	BRA planlagt / legges til	
133,4	SUM BRA totalt	

Arealoppsett, bruksareal, eksisterende og planlagt situasjon.

12.08.2021

Bebyggelse areal - BYA	
Eiendommens areal (kvm)	
2 498,2	
BYA eksisterende situasjon (kvm)	
45,3	BYA bygg, hytte, inkl takutstikk inngang
4,0	BYA lekehus 01 (flyttes)
7,6	BYA lekehus 02 (rives)
40,0	BYA terrasse
96,9	SUM BYA
Utnyttelse %-BYA eksisterende	
3,9	
BYA planlagt situasjon (kvm) - NB. Inkludert eksisterende BYA	
151,2	BYA bygg, hytte, inkl takutstikk
4,0	BYA lekehus 01
22,8	BYA annek, inkl. takutstikk
40,0	BYA terrasse, eksisterende
30,0	BYA terrasse, planlagt
248,0	SUM BYA
Utnyttelse %-BYA planlagt	
9,9	
Oversikt BYA eksisterende og nytt areal (kvm)	
96,9	BYA eksisterende hytte
151,1	BYA nytt areal
248,0	SUM BYA totalt

Arealoppsett, bebyggelse areal og grad av utnyttelse, eksisterende og planlagt situasjon.

Som tegningene under viser, utvides hytten mot nordvest og sørvest. Planlagt tilbygg vil i hovedsak vende bort fra sjøen, som ligger nord-østlig retning for hytten.

VEDLEGG F-01



Situasjonsplan, eksisterende hytte



Situasjonsplan, med omsøkte tiltak/tilbygg og anneks

UTMARK arkitektur AS

Bellgården 1
5003 Bergen

+47 41 631 145
post@utmark-arkitektur.no

www.utmark-arkitektur.no
922 654 964 MVA

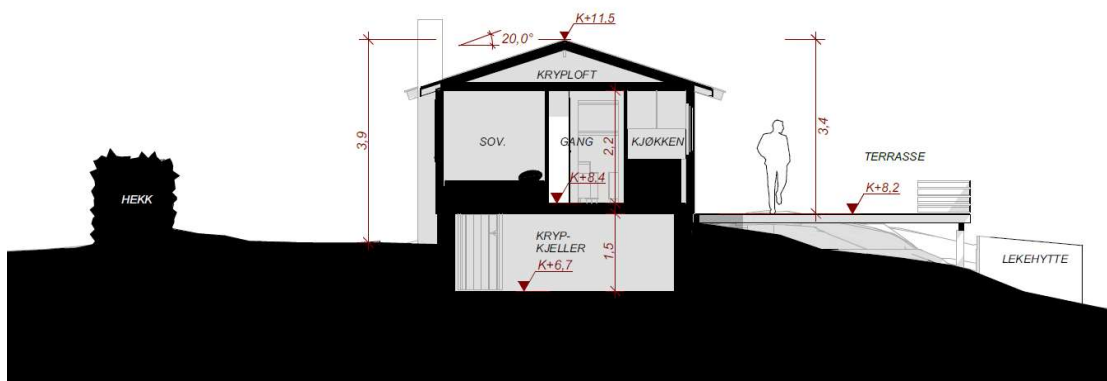
VEDLEGG F-01



Utsnitt fra 3D-modell, eksisterende situasjon. Lyngbu vist med gul pil.



Utsnitt fra 3D-modell, planlagt situasjon. Lyngbu vist med gul pil.



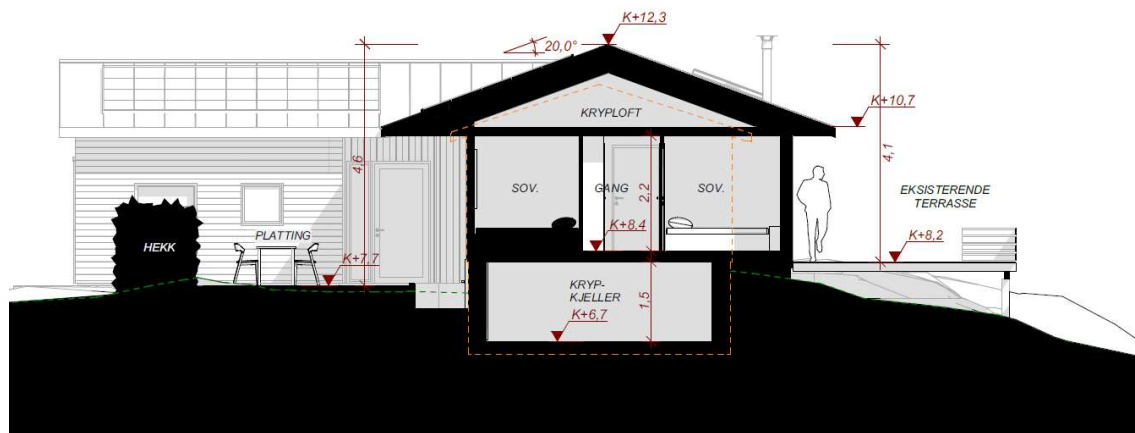
Snitt, eksisterende hytte

UTMARK arkitektur AS

Bellgården 1
5003 Bergen

+47 41 631 145
post@utmark-arkitektur.no

www.utmark-arkitektur.no
922 654 964 MVA



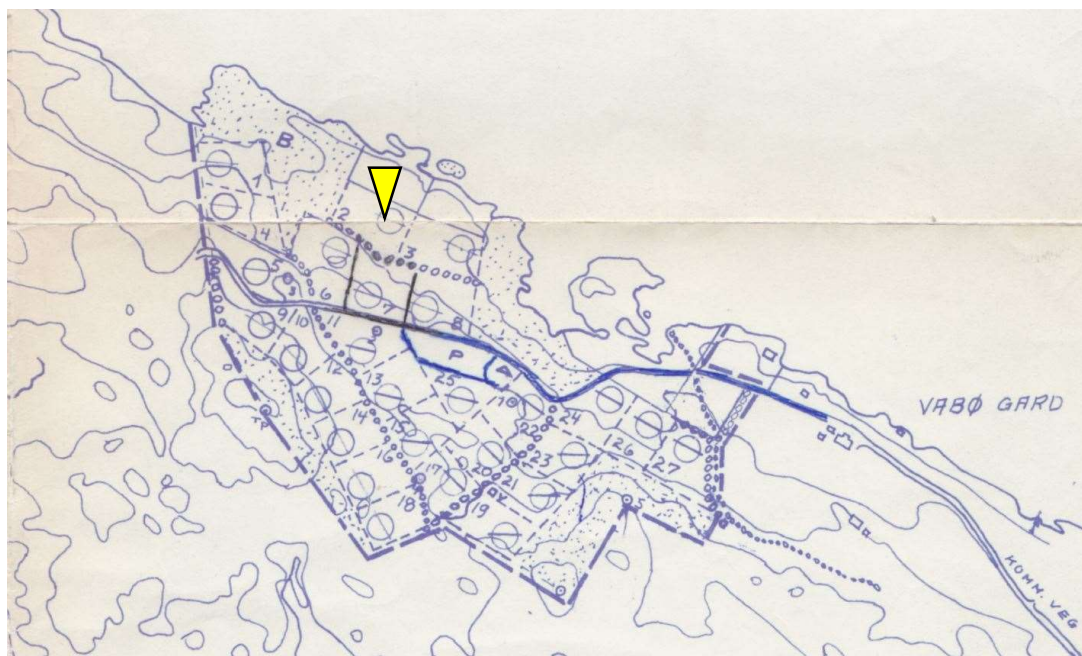
Snitt, planlagt hytte. Del av tilbygget som vender vekk fra sjøen sees som oppriss til venstre.

3 Aktuelle overordnede rammer

2.1 Disposisjonsplan og Kommuneplanens arealdel

Følgende overordnede planer gjeldende for eiendommen:

- Disposisjonsplan – Hytter, del av Vabø gr. 102 br. 6, Lindås (datert mai 1970) - DP
- Kommuneplanen sin arealdel, Lindås kommune (plan-ID: 1263-201805) – KPA

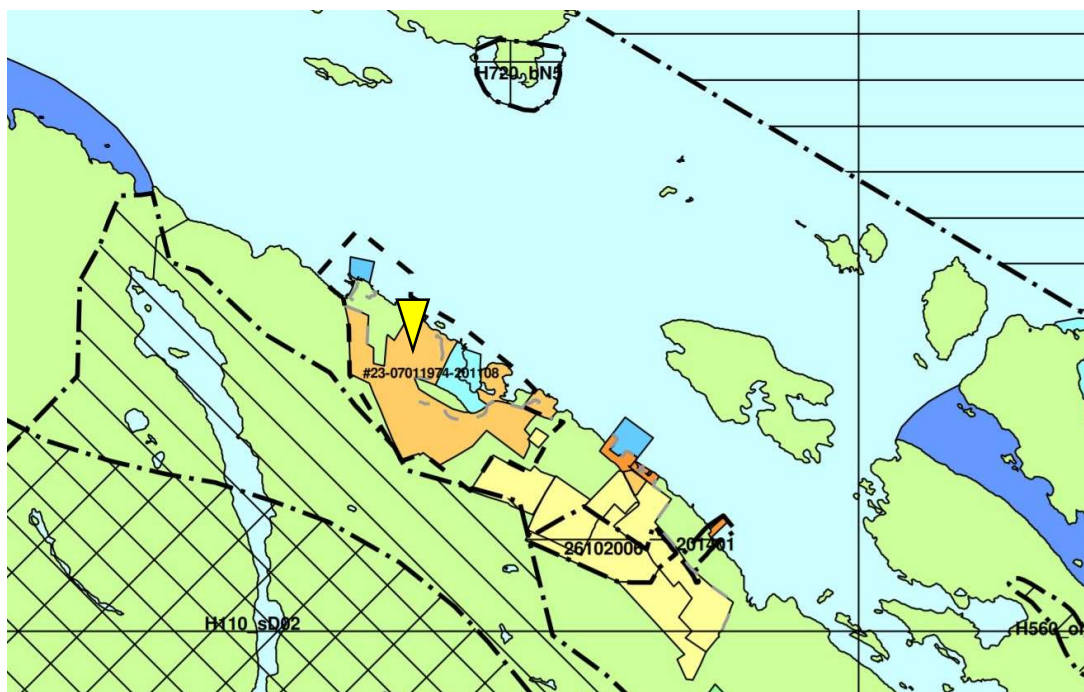


Utsnitt av Disposisjonsplan med tiltakets eiendom anvist (gul pil).

VEDLEGG F-01



Bilde hentet fra nett; viser eksisterende hyttes beliggenhet i hytteområdet (gul pil).



**Noverande
BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)**

- Bustader (1110)
- Fritidsbusetnad (1120)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100)

Utsnitt av Kommuneplanens arealdel (fra Nordhordalandskart). Tiltakets beliggenhet vist med gul pil.

UTMARK arkitektur AS

Bellgården 1
5003 Bergen

+47 41 631 145
post@utmark-arkitektur.no

www.utmark-arkitektur.no
922 654 964 MVA

Følgende bestemmelser er gjeldende/aktuelle for tiltaket:

- Regulert arealbruks formål - KPA
Fritidsbusetnad (1120)
- Tiltaket viderefører eksisterende bruk; fritidsbolig
- Byggegrense mot sjø - KPA
- Tiltaket er ikke i konflikt med byggegrense mot sjø
- Regulert utnyttelsesgrad - KPA §3.1.2
Utnyttelsesgrad er regulert til maks 25 % BYA og maks 150 kvm BRA
- Utnyttelses grad med tiltak vil bli 9,9 % BYA, og vil få et samlet bruksareal på 133,4 kvm
- Krav til byggehøyde - DP §3
'.....Hyttene kan berre byggjast i ei høgd. Fundament og kjellarmurar med høgd over 1 m må godkjennast særskilt av bygningsrådet.'
- Omsøkte hytte og anneks er planlagt med én etasje.
- Krav til utforming av tak - DP §6
'Taket skal utformast som saltak med takvinkel mellom 15 og 25°, og takoppbygg eller knekk i takflata vert ikkje tillate. Taktekkinga skal utførast med materiale som har ein matt eller mørk verknad.'
- Takform på eksisterende hytte videreføres, men byttes til nytt saltak for å oppnå høyere isolasjonsverdi. Mønehøyden vil med dette øke med 75 cm.
Delen av tilbygget som blir liggende inn mot eksisterende gavl, er en utvidelse av eksisterende hyttes bygningskropp og takform/-retning. Taket vil ha tilnærmet lik takvinkel som opprinnelig tak; eksisterende takvinkel er om lag 18°, ny takvinkel vil være 20°. Tilbygget vinkles så mot vest for å møte terrenget på en god måte ved planlagt inngangsparti. Ved å vinkle hytten innfris arealbehovet uten at hytten får en overdreven lengdevirkning (sett fra sjøen), og det dannes en lun sørvendt uteplass på terreng. Hele mønelinjen vil ha tilnærmet lik høyde. Takflaten planlegges i hovedsak med båndtekking med matt/mørk overflate. Det planlegges for etablering av solcelle på deler av tak mot sør (se vedlagt situasjonsplan).
- Krav til utforming og maks størrelse på uthus (anneks) - DP §5
'Hovudbygg og uthus skal ha ein mest mogleg einsarta og samanhengande form, materialvalg og farge. Uthuset skal ha eit areal mindre enn 20 m².'
(Jf. vurdering/merknad oppført i kommunens referat fra forhåndskonferansen, skal arealet være mindre enn 20 kvm BRA og BYA)
- Omsøkte tilbygg og anneks viderefører eksisterende hyttes mørkebrune trekledning. Begge bygninger er gitt en takvinkel på 20°. Anneksets bruksareal vil bli 16,2 kvm, og dets BYA vil bli 22,8 kvm (inkludert takutstikk). Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dispensasjonssøknad er grunnlagt i punkt **5 Søknad om dispensasjon**.

4 Andre relevante tema

4.1 Visuelle kvaliteter

I § 29-2 i Plan- og Bygningsloven, står det:

” Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. ”.

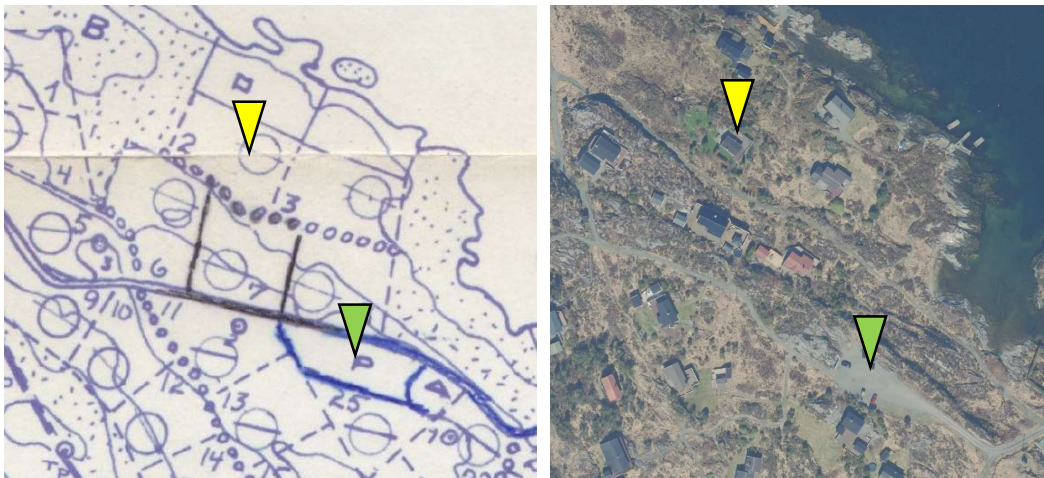
- Dagens hytte på én etasje ligger fint i det svakt skrånende terrenget på eiendommen, som har et grønt og pent opparbeidet preg. Med det nye tilbygget vil hytten fortsatt ha en god terrengtilpasning; tilbyggets innvendige gulvnivå legges om lag 60 cm lavere enn det eksisterende hyttegulvet, i trå med det skrånende terrenget.

At taket heves noe (0,75 meter) vurderes til å stå i visuell balanse med at hytten også blir lengre. Sett fra sjøen vil hyttens lengde økes med 4,8 meter. Regnes takutstikk med er lengdeøkningen 5,8 meter. Det bygde volumets størrelse og høyde vurderes til å være godt med hensyn til både eiendommens størrelse og i forhold til omliggende hytter.

Ytterkledning er tenkt som i dag, med mørkt brunmalt trepanel, og med et mindre innslag av naturfarget trepanel ved nytt inngangsparti. Taket er planlagt tekket med mørk, matt båndteking. Annekset vil få tilsvarende utvendig kledning/overflate.

4.2 Parkering, tilkomst og veirett

Parkering foregår på felles parkeringsplass for hytteområdet. Denne er regulert i gjeldende disposisjonsplan. Tilkomst til hytten er ved felles sti fra parkeringsplassen. Parkeringsplass og veier/stier driftes av Vabø hyttelag. Kjøreadkomst til selve hytteområdet er via Vabøvegen; kommunal vei (1263 Kv1205), som går over i Vabøvegen; privat vei (1263 Pv1205), som er del av Vabø hyttefelt.



Felles parkeringsplass (grønn pil) for hytteområdet, vist i utsnitt av gjeldende disposisjonsplan (venstre) og ortofoto. Lyngbu (7) er vist med gul pil.

VEDLEGG F-01

4.3 Vann, avløp og overflatevann.

Vanntilførsel til Vabøvegen 307 er i dag via privat stikkledning fra felles privat vannledning, som driftes/er del av Vabø hyttelag. Vannkilden er to stk. borehull. Kapasiteten ansees som tilfredsstillende. Vannkvaliteten sjekkes jevnlig ved innsending av prøver til laboratorium (Eurofins Environment Testing Norway AS, Bergen). Analyserapport datert 15.04.2021 er vedlagt rammesøknaden (vedlegg Q2).

Avløp går til slamavskiller (a. 9 m³) med har overløp til sjø. Tanken er tilknyttet totalt fem hytter. Tanken ettersees av Vabø hyttelag og tømmes ved behov. Kapasiteten på anlegget ansees som tilfredsstillende.

Ved nytt tiltak vil det etableres en mindre ny trase for avløpsledning til påkoblingspunkt til slamavskiller. Dette er vist i vedlagt situasjonsplan for VA, Vedlegg Q-04.

Det har blitt ført dialog med Miljø og tilsyn ved Høgne Askeland vedrørende avløp. Det ble gitt utslippstillatelse for hyttefeltet 03.07.1998. I etterkant er vilkår i tillatelsen blitt utbedret. Tillatelsen ligger vedlagt søknaden.

Overflatevann føres til terreng. Dette er vist i vedlagt situasjonsplan for VA (vedlegg Q-04).

4.4 Energi

Energikrav vil gjelde for det konkrete tiltaket som gjøres (tilbygg og anneks). I eksisterende hytte planlegges det for etterisolering av tak og utskifting av vinduer for å bedre energitap.

TEK17 § 14-5 Unntak og krav for særlige tiltak, 3. ledd, er gjeldende for tiltaket/fritidsboligen: *'For fritidsbolig over 70 m² til og med 150 m² oppvarmet BRA gjelder i dette kapitlet kun kravene i § 14-1, § 14-3 og § 14-4 første ledd'.*

Hyttens samlede oppvarmede areal vil være 107,1 kvm. Således gjelder minstekravet for U-verdi, gitt i tabell i TEK17 §14-3 (1) a. Minstekravet anses å gjelde for omsøkte tilbygg, som utgjør 69,9 kvm oppvarmet areal. For nytt anneks, som er på 16,2 kvm oppvarmet areal, vil også minstekravet innfris.

Det er planlagt solcelle-panel på to av takflatene på fritidsboligen. Eksisterende hytte får nytt tak og gamle vinduer skiftes ut.

5 Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra *Disposisjonsplan – Hytter, del av Vabø gr. 102 br. 6, Lindås* (datert mai 1970), § 5, punkt om areal på anneks: *'Hovudbygg og uthus skal ha en mest mogleg einsarta og samanhengande form, materialvalg og farge. Uthuset skal ha et areal mindre enn 20 kvm.'*

Innvendig bruksareal (BRA) er på 16,2 kvm. Grunnet takoverbygg over inngangsparti er total BYA 22,8 kvm. Det søkes derfor om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse.

VEDLEGG F-01

Ved utforming av annekset er det lagt vekt på å skape en kompakt overnattingshytte, med en kombinert stue/soverom, tekjøkken og garderobe. For å få et tilnærmet likt formspråk som hovedhytten er det blitt tatt i bruk arkitektoniske elementer fra den originale hytten; takoverbygg med støttesøyle. Dette grepet medfører en BYA på litt over 20 kvm. Annekset er planlagt mer enn 4 meter fra nabogrenser, og samlet BRA for tomten overstiger ikke maks utnyttelsesgrad. Grunnet den beskjedne overskridelsen på 2,8 kvm, sees det ingen åpenbare ulemper ved anneksets foreslåtte BYA.

Fordelene ved å ha et ensartet og sammenhengende form-uttrykk ansees som større enn ulempene. Vi håper med dette at en dispensasjon fra disposisjonsplanen; §5 kan innvilges.

6 Behov for eventuelle tilleggsopplysninger

Ved behandling av rammesøknaden håper vi at fagetaten tar kontakt med ansvarlig søker, ved Guro Rød Alver, guro@utmark-arkitektur.no dersom det skulle være behov for ytterligere dokumentasjon/informasjon, eller dersom det skulle være mangler ved søknaden.

Mvh

For **UTMARK arkitektur**

Guro Rød Alver

Bergen, 13.10.2021

VEDLEGG til rammesøknaden:

- **C-01:** Nabovarsel_Kvittering
- **C-02:** Distribusjon av nabovarsel (gjenpart av nabovarsel)
- **D-01:** A-10-01 Situasjonsplan_Eksisterende
- **D-02:** A-10-02 Situasjonsplan_Planlagt
- **D-03:** Arealoppsett (underlag for grad av utnytting)
- **E-01:** A-20-01 Plan 1. etasje_Eksisterende
- **E-02:** A-20-02 Plan 1. etasje_Planlagt
- **E-03:** A-20-03 Takplan_Eksisterende
- **E-04:** A-20-04 Takplan_Planlagt
- **E-05:** A-30-01 Snitt A_Eksisterende
- **E-06:** A-30-02 Snitt A_Planlagt
- **E-07:** A-30-03 Snitt B_Eksisterende
- **E-08:** A-30-04 Snitt B_Planlagt
- **E-09:** A-30-05 Snitt C_Eksisterende
- **E-10:** A-30-06 Snitt C_Planlagt

- **E-11:** A-40-01 Fasade Vest_Eksisterende
- **E-12:** A-40-02 Fasade Sør_Eksisterende & Planlagt
- **E-13:** A-40-03 Fasade Øst_Eksisterende & Planlagt

- **E-14:** A-40-04 Fasade Nord_Uendret
- **F-01:** Følgeskriv til Rammesøknad (dette dokumentet)
- **F-02:** Følgeskriv til Nabovarsel
- **Q-03:** Fullmakt_Terje Bjørge (hjemmelshaver)
- **Q-04:** A-10-03 Situasjon VA planlagt
- **Q-05:** 102_6_Vabø_godkjenning-utslepp