

Beskrivelse til søknad om bruksendring og utviding av hytte.

Leknesvegen 66 – gbnr 195/77 – Alver kommune

Tiltakshaver Patrik Halsteindal Aase ønsker å endre eksisterende hytte på Leknesvegen 66 til fremtidig bolig. Samtidig søkes det om legalisering av uisolert hagestue mot sør, som er oppført av tidligere eier, men som ikke tidligere er omsøkt.

For info til saksbehandlingen: Vi ber om at søknad om tilbygget ikke blir behandlet, hvis det gis avslag på bruksendringen!

Planstatus

Tomten gbnr 195/77 ligger i uregulert område avsatt til fritidsbustad i Kommuneplan for Lindås 2019-2031. Skravert sone over tomten angir gul støysone langs fylkesveg 5452 Leknesvegen.



Eksisterende forhold



Foto fra nordvest



Foto fra sørøst

Areal av gbnr 195/77 er 1783,7 m²

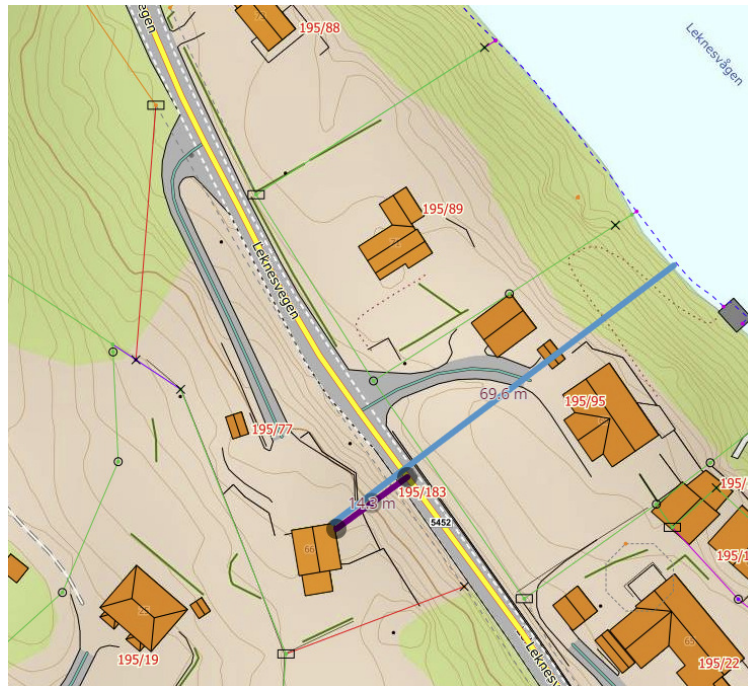
Hytten er oppført 1957. Bruksareal 68 m², primær rom 68 m², bruttoareal 82 m²

Eiendommen ligger innenfor gul støysone i Kommuneplan for Lindås 2019-2031.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf.: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

Avstand til sjø er 70 m (blå strek på kartutsnitt under)

Avstand til fylkesvei er 14 m (lilla strek på kartutsnitt under)



Hytten har eget borehull for drikkevannsforsyning. Borehullet er plassert i tomtens sørvestligste hjørne.

Hytten er tilknyttet privat avløpsanlegg. Ferdigattest på anlegget ble gitt 10.11.2011

Deler av overvann fordrøyes i terreng mens resten av overvannet følger grøft i vestre side av oppkjørsel ned til 3 stk. overvannskum på vestre side av avkjørsel fra fylkesveien – Leknesvegen. Se foto under og situasjonskart.



Overvannshåndtering

Det ble gitt løyve til avkjørsel for bolig (ikke fritidsbolig!) se pkt. 2 i vedtak fra Statens vegvesen datert 04.08.2009. Det er derfor ikke søkt om utvidet bruk av avkjørsel for denne bruksendring.

Arbeid utført av tidligere eiere før 2021: (informasjon er hentet fra takstrappreport og prospekt)

- 2009 Pusset opp innvendige overflater, Montert rør i rør anlegg
- 2010 Nytt sikringsskap med automatsikringer, helfliset bad
- 2011 Godkjent avløp, Borehull for vann.
- 2013 Skiftet noen vinduer
- 2014 Montert inner-rør i pipe samt teknet pipen over tak.
- 2015 Varmepumpe montert på vestfasade.
Etablert ny grunnmurplate og drenering langs vestsiden av bygget
- 2017 Ny pumpe i borehull for vann
- 2019 Montert isolert bindingsverk på innsiden av grunnmur i kjeller

Utført arbeid av nåværende eier fra 2021 og til nå:

- Kjøkken er etterisolert med Glava proff 34 og ny fuktsperre. Innervegger lektet ut, kledd med gips. Ny kjøkkeninnredning og nye integrerte hvitevarer.
- Stue og trappeoppgang har fått ny isolasjon og fuktsperre. Nytt vindu mot vest.
- Nye takplater i trappeoppgang. Ny Pergo laminat i alle rom i 2. etg.

Fremtidige forhold

Ved søknad om bruksendring fra hytte til enebolig, blir eneboligen sett på som et nytt tiltak der det blir stilt samme krav etter TEK17 som ved oppføring av ny bolig. Tilbygget som det søkes om her (i tillegg til bruksendring), er uisolert og skal ikke endres. Søknad om avvik fra TEK 17 omhandler derfor ikke tilbygget. Se eget punkt under.

Det er avsatt 2 stk. parkeringsplasser på tomten og parkeringsarealet er medregnet i utnyttingsgraden. På lenger sikt er det mulig å etablere enkelt/dobbelt garasje på tomten og fortsatt kunne snu på egen tomt.

Uavklarte forhold:

Vindu i soverom i kjeller er ikke godkjent som rømningsvei fordi brystningshøyde er større enn 1,0 m. Utvidelse av vinduet er planlagt til sommeren 2022 da det vil medføre å måtte senke terrenget 0,3 meter lokalt utenfor vindu/kjellermur. Vi ber om at dette blir lagt inn som et vilkår i vedtaket. Da kan tiltakshaver vente med å utføre utvidelsen av vinduet til den tørre årstid og til de vet om det blir gitt tillatelse til bruksendringen.

Bebyggelsen på gbnr 195/77 ligger stort sett innenfor gul støysone (H220) Her er det krav om *støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy*. Bruksendring fra hytte til bolig gjør i prinsippet ikke bygget mer «var for støy». I dette tilfelle så har tiltakshaver(-e) skiftet alle vindu til isolerte vindu innenfor de siste 10 årene, hvilket også innebærer bedre støyisolering. Ut i fra opplevde støyforhold på stedet, antas det at trafikkstøyen ligger under den tilrådte grense, og at det derfor ikke er nødvendig med ytterligere dokumentasjon av støyforholdene.

Dagens hytte ligger ca. 5 m høyere enn fylkesveg 5452 Leknesvegen, og er ikke plaget av støy fra fylkesvegen i dag. Fylkesvegen har karakter av intern områdevei, mens gjennomkjøringstrafikken foregår på E39 Osterfjordvegen som går parallelt, 200 m vest for Leknesvegen.

Hvis kommunen krever at det blir laget en *støyfagleg utgreiing*, ber vi om at dette blir lagt inn som et vilkår i vedtaket.

Søknad om unntak fra TEK 17

Det er satt inn en isolert ytterdør mellom stuen i hovedplan og tilbygget mot sør. Tilbygget beholdes uisolert og omfattes derfor ikke av krav i TEK17 til varmeisolering, energibruk og tetthet.

Tiltak for å få oppgradert eksisterende bygg/hytte til dagens tekniske standard, vurderes som vanskelig og ikke minst svært kostbart å få til. Dette gjelder spesielt husets kjellergulv og grunnmur/kjellervegger mot terreng. Både kjellergulv og kjellervegger, samt øvrige konstruksjoner, yttervegger i stenderverk og loft, er etterisolert og huset fremstår i dag som lunt og uten trekk. Det poengteres at det boligareal som det søkes om unntak for, er mindre enn 70 m² og derfor er energiforbruket tilsvarende lavt i utgangspunktet.

Alle utførte tiltak på eksisterende bygg representerer en energi økonomisk bedring av dagens situasjon, mens det vil være både uforholdsmessig krevende og kostbart å oppnå gjeldende krav til tetting og varmeisolering for eksisterende bygningsdeler.

På bakgrunn av dette søkes det om avvik fra TEK 17 for eksisterende bygg, med referanse til PBL § 31-2, 1. og 4.ledd (se under).

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. 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. (...)

Søknad om unntak fra plankrav

Det søkes om unntak fra krav om reguleringsplan etter § 2.2.1 i Kommuneplan for Lindås 2019-2031.

Punkt 1

Bruksendring fra hytte til bolig er ikke i tråd med kommuneplanen sitt formål fritidsbustad. Det søkes derfor om dispensasjon, se under.

Punkt 2

Tiltaket fører ikke til en vesentlig økning av trafikk, støy og forurensning, men heller en bedre utnyttning av allerede etablert infrastruktur, barnehage og skoletilbud.

Punkt 3

Eksisterende bygg har godkjent vann og avløpsanlegg.

Punkt 4

Eksisterende tomt har opparbeidet avkjørsel fra tilkomstvei, og det er tidligere gitt dispensasjon for byggegrense mot fylkesvei.

Punkt 5

Nye tiltak – her hagestue mot sør – er tilpasset eksisterende bygg med tanke på høyde, volum, estetikk og grad av utnyttning.

Punkt 6

Tiltaket er ikke en etappe eller en del av et større utbyggingsprosjekt.

Punkt 7

Etablering av en reguleringsplan for den gjeldende tomt, vil ikke endre på dagens faktiske forhold med hensyn til avkjørsel, høyde på bygg eller utnyttingsgrad på tomten, da området allerede er fullt utbygget.

Søknad om dispensasjon

1. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Lindås 2019-2031 for områdeformål fritidsbustad §3.1.2

Begrunnelse:

- Dagens hytte er en av tre gjenværende fritidsboliger som ligger i et område som primært består av eneboliger.
- Hytten har allerede vei, vann og avløp på nivå med eneboligene i området.
- Det ligger barnehage, barneskole og dagligvarebutikk (Hjelmås kai) i umiddelbar nærhet.
- Kollektivtrafikk passerer/har stopp på nærmeste lokalvei
- Alver kommune har en strategi for fortetting av allerede utbygde områder, og det vil denne bruksendring bidra til.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål fritidsbustad, oppveier eventuelle ulemper.

2. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense på 50 m fra fylkesveg, i Veglovens § 29 [Tilføyelse etter nabovarsling: Dispensasjonen gjelder både bruksendring og tilbygg! – se nabomerknad fra Vestland fylkeskommune.](#)

Begrunnelse:

Det er ikke lagt inn en byggegrense mot fylkesvei/Leknesvegen i reguleringsplanen og det er derfor den generelle byggegrense i Vegloven som blir gjeldende.

Denne dispensasjon gjelder kun for tilbygget, og det ble gitt dispensasjon av Statens vegvesen fra byggegrense mot fylkesveg for et tilbygg 9.8.2011. Se vedlegg til søknaden. Ettersom dette tilbygget hadde en litt annen utforming (men lå nærmere fylkesvegen) så søker vi for sikkerhetsskyld på nytt.

Tilbygget til hytten er plassert sør for eksisterende hytte og dermed lenger vekk fra fylkesvegen enn den opprinnelige hytten. Hytten og tilbygget ligger 5 m høyere enn fylkesvegen, og det er derfor vanskelig å se for seg at fylkesvegen vil bli utvidet vesentlig inn på hyttetomten.

Tilbygget er uisolert og vil derfor være en mindre omfattende hindring for vegvesenets utvidelses muligheter, enn det som hytten allerede representerer i dag.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei for det uisolerte tilbygget, oppveier eventuelle ulemper.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS