

Korrespondanse og førehandsvurdering av prosjektet - tilbygg i Kyrkjevegen 48, 139/22

Fra: Byggesak Lindås [<mailto:byggesak@lindas.kommune.no>]

Sendt: 25. juli 2017 13:15

Til: Bjordal, Håvard E.

Kopi: 'havard.bjordal@online.no

Emne: Førehandsvurdring av planlagt byggeprosjekt i Alversund, 139/22

Hei

Viser til e-posten din av 18.07.2017

Eg ser ikkje på prosjektet ditt som umogeleg, sett i på bakgrunn av kva som er godkjent nyleg i nabolaget. Men eg trur eg ville ha søkt i fleire trinn, for å sleppa gebyr på evt. avslag, dersom det er noko som viser seg å vera annleis enn det du og eg trur.

1. Veglova

Eg trur det er lurast å begynna med søknad etter veglova, om dispensasjon frå byggegrensa mot kommuneveg. Søknad til vegavdelinga. Ingen gebyr , sakshandsamingstid ukjent. Eg trur denne avklaringa er det mest vesentlege for vidare sakshandsaming.

2.Kommunedelplanen

Eigedommen ligg i LNF og innafor byggegrensa mot sjø. Du treng to dispensasjonar á kr 9.500,-. Sakshandsamingstid opp til 12 veker. Du nabovarslar både om dispensasjonssøknad og byggesøknad samstundes. Krav til teikningsmateriell er mindre strenge for dispensasjon enn for byggesøknad. Men det bør jo sjå bra ut, så ikkje vi avslår utfrå estetikken. (Eg veit ikkje kor flink du er å teikna). Det er ein fordel at tilbygget vender bort frå sjøen.

Nabovarsling

Etter mi vurdering er det to tverrbuar som må få nabovarsel.

Gbnr 139/36

:-
: FANEUST INGVAR BJARTE
: EPLEHAGEN 21
: 6863

Gbnr139/31

:MILJETEIG HENRIK
:PRESTEBREKKA 30
:5911
. 1

Til dei tilgrensande eigedommane er det så stor høgdeskilnad/avstand at tilbygget ikkje får noko å seia for eigedommane. Men det er du som vurderer kven som skal ha varsel. Så kan kommunen godta det eller krevja fleire.

3. Søknad om løyve til tiltak

Når dispensasjonane er på plass, med vilkår, som t.d. krav om betre teikningsmateriell, er tida inne for å søka om *løyve til tiltak utan ansvarsrett* etter plan- og bygningslova § 20-4. Når alle dispensasjonar er på plass, og søknaden er komplett, er sakshandsamingsfristen 3 veker. Gebyr kr. 6.900,-.

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg, tilbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei.

Rettleiinga VTEK 10 tek for seg diverse energikrav som ikkje let seg gjennomføra av praktiske og økonomiske årsaker, og som det kan gjerast unntak frå. Rettleiinga sler likevel fast at for tilbygg skal sjølve bygningskroppen oppfylla energikrava. Du kan søka om unntak frå krav til tettleik og energibruk.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 10.

Knut Bjørnevoll | sakshandsamar byggesak

E-post: byggesak@lindas.kommune.no | Telefon: +47 56 37 51 00

Kundesenter: +47 56 37 50 00 | Heimeside: www.lindas.kommune.no



Ved ytterlegare spørsmål, ver venleg å ta kontakt med oss på kundesenteret

tysdag eller torsdag frå kl. 09.00 til kl. 15.00 (pause frå kl. 11.30-12.00), telefon 56 37 51 00.

Fra: Bjordal, Håvard E. [<mailto:HavardE.Bjordal@bergen.kommune.no>]

Sendt: 18. juli 2017 19:53

Til: Byggesak Lindås

Kopi: 'havard.bjordal@online.no'

Emne: VS: Førehandsvurdring av planlagt byggeprosjekt i Alversund, 139/22

*Håvard Bjordal
Myrdalskogen 363,
N-5117 Ulset
Tlf. 55184763 p., 97539167 m., 55566192 arb.*

Lindås kommune - byggesak

Førehandsvurdring av planlagt byggeprosjekt i Alversund, 139/22

Huset vårt i Alversund, på eigedom gnr./bnr. 139/22, vart bygd i 1938. Då Alversund Sparebank seinare heldt til her, fekk huset eit lite tilbygg på austsida opp mot vegen. Tilbygget har ein låg standard, er dårleg isolert og har ein del fukt og roteskader. Tilbygget må no enten vølast eller rivast.

Vi har derfor ønske om å erstatte det gamle tilbygget med eit større tilbygg i heile huests lengde. Planen er derfor også å forlengje taket på hovudhuset slik at dette naturleg dekkar påbygget. Eit slikt påbygg vil estetisk også bli meir harmonisk enn den "kassen" som banken sette opp. Det gamle tilbygget hadde frå først av to innganger (inngangstrapper). I dag inneheldt tilbygget ein gang, eit lite bad, toalett og ei matbod.

Eit nytt og større tilbygg vil kunne innehalde eit soversom, gang, bad og toalett - eventuelt også ein utvidelse av stova. Det viktigaste er å få eit godt soverom, bad og toalett i 1. etg. Trappene i huset er bratte. For at eldre folk med dårlege bein skal kunne bu i huset er det viktig å ha "alt på eitt plan". Byggeprosjektet er såleis også ei førebuing til pensjonsalderen med tanke på permanent busetnad i Alversund.

For at tilbygget skal kunne romme dei påtenkte funksjonane trengst ei utviding på minimum 4 meter frå hovudbygningen - litt lenger enn foten på trappene, sjå bilete der 4-metergrensa er markert med kvit tråd. Vi planlegg då å grave bort lausmassar og støype grunnmur som fluktar med eksisterande grunnmur på hovurhuset; 4 x 8 meter.

Ei slik utviding vil ikkje ta utsikt frå naboar og det vil framleis vere mogeleg å parkere mellom vegen og huset. (Vi har for øvrig garasje og gode parkeringsmuligheter lenger sør på eigedommen).

Formelt vil dette likevel kanskje komme for nær vegen (?). I tillegg har Lindås kommune plassert heile eigedommen vår i kategorien "funksjonell strandsone". Sistnemnde kategori er likevel IKKJE i samsvar med dei faglege kriterium som gjeld for funksjonell strandsone, noko eg har påpeikt til kommunen i e-post den 05.03.2013, men som ikkje er svarta på utover at eg muntleg er anmoda om å vente med avklaring til neste kommuneplanrullering.

Nærleiken til vegen er også drøfta med "ingeniør frå vegetaten" (namnet kan eg ikkje lenger hugse) i kommunen då eg hadde synfaring i samband på byggjeløyve for naust (139/95 datert 04.04.2006) Vedkommande gav då både løyve til å sette eit hjørne av naustet inntil kommunens eigedom og meinte også ei slik påbygging av våningshuset som eg her skisserer burde akseptast

Eg syner også til at naboen, nå avdøde Øystein Tvedt, fekk løyve til å sette opp tilbygg nær opp til vegen på sitt hus 139 /85 i 2015.

Vegen ned til kaien og "Kraftlagsboligen" er ein mindre trafikert blindveg. Huset vårt står i yttersving.

Eg vil på dette grunnlag vere takknemleg for svar på følgjande:

a) Er det pårekeleg at eg kan få byggjeløyve for det skisserte prosjekt?

b) Kor lang saksbehandlingstid kan forventast og kva vil ein slik søknad koste i gebyr.

c) Er det tilstrekkeleg at eg sjølv teiknar skisser over påbygget - eller krevst det detaljteikning av autorisert fagperson.

d) Kva naboar treng varslast om byggeprosjektet?

På dette grunnlaget ser eg fram til å få tilsendt eit positivt svar, oppdatert kart, søknadsskjema med nabovarsel.

18. juli 2017

Mvh

Håvard Bjordal

Pdf-vedlegget som følger inneheld eigedomskart med skissert påbygg, og tre bilder der storleiken av påbygget er merka og skissert i profil