

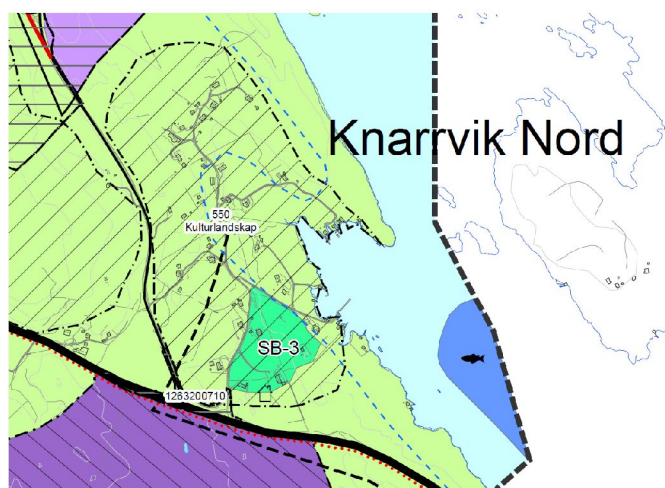
Til Lindås kommune

Beskrivelse av tiltak

Utvidelse av våningshuset, Knarvikgarden 58, gbnr 121/6

Planstatus

Tomten er utlagt til Landbruk-, natur- og friluftsområde – LNF - formål i Kommunedelplan for Lindåsneset med Møngstad. Det er lagt en hensynssone over området med fokus på kulturlandskap. Bygget ligger akkurat utenfor byggeforbudet i strandsonen (blå stiplet linje).



Kartutsnitt, kommunedelplan

Det gjelder følgende for området:

6 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7. NR. 5

Landbruks, natur - og friluftsområde

- 6.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: PBL § 11-7, nr. 5 pkt a.
- 6.2 Nødvendige tiltak for landbruk er tillate i strandsona, med unntak av etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Heimel: §§ 11-11, nr. 4.
- 6.3 *Nye bustadhus, driftsbygningar og andre bygningar skal som hovudregel plasserast i etablerte tun. Unntak er samdriftsfjøs.*
- 6.4 *Nye tiltak skal innordne seg hovudform på eksisterande bygg. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudhuset. Støttemur/mur, skjering, fylling og liknande som er høgare enn 2,0 m - og lengde over 10,0 m, vert ikkje rekna som mindre tiltak. Det er ikkje tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald.*



Foto tatt før inngangen ble flyttet bak



Foto tatt nov 2018

Eksisterende forhold

Arealet av gnr 121 bnr 6 er 306400 m².

Tomten er beliggende i sørøstvendt skråning ned mot Knarreviksvika i Fensfjorden.

Omkringliggende bebyggelse består av spredte gårdsbruk og eneboliger.

Våningshuset er registrert i Sefrak som bygning fra før år 1900, men tiltakshaver opplyser at våningshuset er oppført omkring 1905.

Bygget har tilkomst fra nordvest. Det går vei øst om våningshuset frem til nyere garasje mot nord.



Kartutsnitt, nordhordlandskart

Husets grunnflate 6,5 m x 11,2 m.

Det er murt kjelleretasje med ca. 80 cm tykke vegger. Kjelleren er tør og har god ståhøyde.

Boligdelen er oppført i 2 etasjer med tømmervegger og ås-tak. Fasadene er detaljert i sveitserstil med gavlstolpe og utskjæringer rundt vinduer.

Det er to piper plassert forskutt og asymmetrisk på nordsiden av taket. Den østlige pipe er i dårlig stand.

Opprinnelig hadde huset inngang på fremsiden med trapp opp fra øst. Kjøkken var etablert i det nordligste rom som nå er slått sammen med stuen.

På loftet er det tre store soverom og fire kott med nesten stå høyde.

På nordsiden er senere oppført tilbygg med vindfang og bad. Disse rommene ligger ca. 15 cm lavere enn hovedplanet i huset og tenkes rives for å oppnå tilgjengelighet på hovedplanet.

I finstuen er det synlige bjelker, mens de i dagligstuen er bygget inn etter at det ble langt opp stålbjelke og veggen til det opprinnelige kjøkken ble fjernet.

El inntak på loftet i husets nordøstlige hjørne

Våningshuset får vann fra eget borehull.

Avløp går til septiktank. Lindås kommunes avløpsavdeling ved Arne Helgesen har opplyst at tiltakshaver har tømmeavtale med kommunen på henholdsvis en 2 m³ og en 4 m³ septiktank.

Vedhuset er tidligere revet og gjenoppført på samme plass. Det har garasje i kjelleretasjen.

Kvaliteter som det bør tas vare på

Tunet utgjør en helhet hvor samspillet mellom vedbøden, terrenget og uteplassene er stedstypisk og fint.

Skifertaket, trekledning og den kraftige grunnmur er opprinnelige materialer fra den tid huset ble bygget og bør videreføres.

Huset har fine proporsjoner og romlige kvaliteter som det er verd å ta vare på. De nye vinduene er litt for kraftige i proporsjoneringen, da sprossene er brede og sluker mye lys.

Huset har alle de opprinnelige fyllingsdører, noe overmalt men ellers i god stand.

Huset er verd å bevare, både i forhold til sine konstruksjoner og til sitt arkitektoniske uttrykk



Foto tatt mai 2017

Tiltak

Tiltakshaver Trygveig og Sigbjørn Knarvik ønsker å rive den nordvestlige pipe og tilbygget fra år ca. 1960 på baksiden av våningshuset og oppføre et nytt tilbygg med vindfang og vaskerom i første plan samt nytt bad på andre plan.

Energi og miljø

Våningshuset er etterisolert med 5 cm på 3 yttervegger utvendig, ikke mot nord. Denne veggen bør isoleres tilsvarende ved fremtidig tilbygg.

Vinduene er relativt nye, men mangler luftespalte.

Gulvet under eksisterende kjøkken/bjelkelag, isoleres fra undersiden/kjelleren.

Hovedkonstruksjoner og isolasjonstykkelser på tilbygget fremgår av snitt tegning.

Bygningen oppvarmes med vedovn og elektrisitet.

Der installeres avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. I alle oppholdsrom etableres ventilasjonskanaler i yttervegger for naturlig ventilasjon.

Søknad om unntak fra TEK

Det søkes om unntak fra krav i TEK 17 med hensyn til tetting, varmeisolering og energiramme.

I Pbl står det:

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. led

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)

-og videre i 4. ledd

PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. led

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. (...)

Når eldre konstruksjoner inngår i en samlet bebyggelse/bolig er det vanskelig å dokumentere og oppnå dagens krav i TEK 17 § 14-2 til tetthet, varmeisolering og energiramme.

Tilbygget skal oppføres i åpen forbindelse med det eksisterende våningshus. Tilbygget isoleres med min. 100 mm mer isolasjon i gulv, yttervegger og tak, enn i eksisterende bygg, og vil dermed være vesentlig bedre isolert, samtidig som det er lagt til rette for å kunne etterisolere eksisterende bygg, og i fremtiden oppnå et vesentlig lavere energiforbruk generelt i bygget.

Etablering av balansert ventilasjon i så lite et tilbygg vil medføre at resten av huset også må tettes. Dette blir både vanskelig og økonomisk kostbart. I stedet vil det bli etablert friskluftventil i tilbygget i begge etasjer så eksisterende, så naturlige ventilasjon opprettholdes.

At oppnå kravene til TEK 17 vil føre til uhensiktsmessig store kostnader i forhold til det resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensa energigevinsten det utgjør.

Det søkes herved om unntak fra TEK 17 § 14-2 for krav til tetthet, varmeisolering og energiramme.

Nabovarsling

Nabovarsler ble avlevert i perioden 14. – 16. desember 2018.

Der er ikke mottatt henvendelser eller merknader etter nabovarsling.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 24.1.2019
Mkt/1706