

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Michelle Hauge

Dato:
06.05.19

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 214, bnr. 56 i Lindås kommune

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved Gbnr. 214/56 i Lindås kommune. Tiltaket består i reparasjonsarbeider av brannskadd fritidsbolig. Brannskadde bygningsdeler fjernes og tilbakeføres tilsvarende tidligere situasjon, men i henhold til dagens krav.

Takkonstruksjon, bjelkelag mellom hovedetasje og hems, deler av yttervegg og tekniske installasjoner slik som rørføringer er berørt etter brannen, og skal repareres.

Tiltakshaver er Annie Rosa Sivertsen.

Fritidsboligen repareres og tilbakeføres i samme stil og størrelsesorden som forut brannen, men med noe økt byggehøyde som følge av at brannskadde taksperr og trebjelker må erstattes med større dimensjon enn tilfellet forut brannen grunnet dagens krav til bæring og stivhet.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert til eksisterende hyttebebyggelse. Gjeldende plan for eiendommen er reguleringsplan for Storneset strandplanområde fra 1976. Ved motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanen. KPA vil supplere reguleringsplanen ved behov. Tiltaket er i tråd med formål i plan.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Lindås kommune. Det foreligger ingen merknader.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kravet til takvinkel i reguleringsplanen punkt 5, 2. avsnitt. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra forbud mot tiltak i strandsonen, Jf. Pbl. §1-8.

Vi vil presisere at tiltaket skal repareres etter en brannskade, og at tiltaket ligger med større avstand fra sjø enn den funksjonelle strandsonen i kommuneplanens arealdel. Grunnet usikkerhet rundt hvorvidt en funksjonell strandsone er juridisk bindende, vurderer ansvarlig søker tiltaket å være avhengig av dispensasjon fra Pbl §1-8.

Reguleringsplanens punkt 5, 1. avsnitt stiller krav til at hytter skal oppføres i en etasje og ligge lavest mulig i terrenget. Ansvarlig søker har vurdert tiltaket til å ikke være avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen som følge av at det er snakk om reparasjonsarbeider etter brannskade. Tiltaket som står på eiendommen i dag har hovedetasje og loft og vi anser eksisterende tiltak på eiendommen i dag å være lovlig etablert. Da det ikke er snakk om å øke antall etasjer fra tidligere situasjon eller at hele loftsetasjen rives, finner vi det vanskelig å vurdere at det må søkes om dispensasjon fra kravet om etasjeantall.

Dispensasjonssøknadene finnes i vedlegg B-1.

4. Utnyttingsgrad:

Reguleringsplanen sier ingenting om utnyttingsgrad for eiendommen. Kommuneplanens arealdel stiller krav til maks 120m² BRA og 20% BYA.

Tiltaket medfører ingen endring hva gjelder utnyttingsgrad da det er snakk om en reparasjon og tilbakeføring etter brannskade. Byggets rammer vil ikke bli berørt.

5. Vann og avløp:

Eiendommen har privat, godkjent og etablert kloakkanlegg med utslippstillatelse fra 2016. Tiltaket medfører ingen endring hva gjelder Vann/avløp, det er ikke snakk om økt bruk, ei heller endring fra eksisterende situasjon. Ansvarlig søker vurderer at det ikke vil være behov for forhåndsuttalelse eller søknad om utslippstillatelse.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket medfører ikke noen endring hva gjelder avkjørsel og vei. Det er ikke kjørevei inn på eiendommen, og vi har fått opplyst fra tiltakshaver at parkering i dag skjer i eksisterende vegskulder/veglomme i privat vei sør for eiendommen. Det foreligger en eldre muntlig avtale vedrørende parkering, og plassen er blitt nyttet for parkering så lenge fritidsboligen har vært i familien, dette i flere generasjoner. Tiltakshaver benytter storneset hyttelag sin felles private vei og betaler inn drift- og vedlikehold til veilaget. Vi anser privatrettslige forhold vedrørende veirett og parkering å være tilstrekkelig selv om forholdet ikke er tinglyst.

7. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og for PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet avgrenset til byggets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Abora prosjekt AS erklærer ansvarsrett for PRO/UTF – tømremessige arbeider for hele tiltaket.

Abora prosjekt AS har sentral godkjenning som dekker deler av ansvarsområdet. Knut Farestveit Rør og Sveis erklærer ansvarsrett for PRO/UTF sanitærinstallasjon. Knut Farestveit Rør og Sveis har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet.

8. Andre forhold:

8.1 Byggehøyde

Eksisterende bygg har mønehøyde på ca kote + 43,6. Nytt bygg vil ha mønehøyde på mellom kote +43,6 og +43,9. Bakgrunnen for å oppgi høyden i et slikt intervall kommer av at vi med sikkerhet kan si at konstruksjonene må økes noe i dimensjon som følge av dagens byggt tekniske krav. Ansvarlig søker har fått oppgitt fra utførende at nøyaktige dimensjoner ikke er avklart på nåværende tidspunkt, men at ny byggehøyde vil ligge innenfor oppgitt intervall med nye konstruksjonsdeler prosjektert etter dagens tekniske krav. Vi ber om at kommunen gir godkjenning på mønehøyde +43,6 ± 30cm, og at dette fremkommer av vedtak.

Vi gjør oppmerksom på at søknaden gjelder reparasjon av eksisterende tiltak på bebygd eiendom som følge av brannskade. På nabovarsel tidspunktet var det uklart omfanget av reparasjonsarbeider, og det ble dermed krysset av for rivning for å sikre at naboer ble varslet tilstrekkelig. Det vil ikke bli snakk om rivningsarbeider i dette tilfellet, men reparasjon av eksisterende konstruksjoner som er brannskadd. Ansvarlig søker vurderer at å fjerne brannskadde konstruksjonsdeler og fortløpende tilbakeføre disse ikke defineres som rivning, men reparasjonsarbeider. Bruken av fritidsboligen eller BRA/BYA vil ikke endres, og vi legger dermed ikke ved vedleggs gruppe A/H i denne søknaden.

Det skal ikke føres opp noe nytt på eiendommen hva gjelder tidligere situasjon. Bygget vil også fremstå med samme utforming og størrelse som forut brannen, med unntak av mønehøyde som trolig vil øke inntil 30cm som følge av behov for økt dimensjon på bærende konstruksjonsdeler som skal tilfredsstille dagens krav. Dette forholdet er nabovarslet.

Med vennlig hilsen/Best Regards


HTB-bygget, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665

Michelle Hauge

Ingeniør Bygg | Teamleder byggesak

Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: michelle@arkoconsult.no



Hovedkontor – Valestrandsfossen:

Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no