

**VEDLEGG F-01**Ansvarlig søker:

BERGEITA arkitektur AS  
Stokkedalen 123  
5151 Straumsgrend  
( E-post: [ingvild@bergeita.no](mailto:ingvild@bergeita.no) )  
( Tlf. 93 29 90 98 )

Etat/avdeling:

Byggesaksavdelingen  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Kommune:

Lindås

Deres ref.:

18/1807 – 18/20691

Vår ref.:

1701 Strandly

Sted/Dato:

Stokkedalen 123, 5151 Straumsgrend, 11.07.2019

---

Dokument:**FØLGESKRIV RAMMESØKNAD**Eiendom:

Gnr/Bnr: 109/14

Tiltakets adresse.:

Veråsvegen 292, Lindås

Tiltakshaver:

Lilli-Anne Alver & Jørn H. Kvist

Tiltakets art:

Fritidsbolig

---

**NÆRMERE OM RELEVANTE TEMA FOR RAMMESØKNADEN**

I forbindelse med rammesøknad, med søknad om dispensasjon, for gnr./bnr. 109/14, tas det her opp noen relevante tema. Dette også som svar på noen punkter fra avholdt forhåndskonferanse (28.06.2018).

**1 Om tiltaket**

På eiendommen er i det i dag en eksisterende hytte, bygget på 1960-tallet. Hytten ligger i LNF-område og innenfor 50 fra sjø.

**VEDLEGG F-01**

Hytten benyttes av to søsken med familie. Den er av eldre standard og har behov for omfattende oppjusteringer for å innfri eiernes behov samt dagens krav.

Tiltaket omfatter totalombygging av eksisterende hytte. I forhold til videreføring/gjenbruk av eksisterende hytte er det usikkerhet hvor mye som kan ivaretas/brukes igjen. Dette vil bli avdekket og vurdert i videre prosjektering/detaljfase. Det er et naust på eiendommen som skal videreføres.

Hytten/tiltaket er tegnet med det formål å være fleksibel hva gjelder bruk, samt være kompakt for å minimere utstrekning. Det er valgt å gjøre en todeling av hytten - to enheter -, slik at enten halve eller hele hytten kan anvendes, avhengig av behov. Dette vil bland annet være positivt ift energibruk, da en ikke vil trenge å varme opp hele hytten dersom bare en del blir brukt.

Todelingen vil også gjøre 'generasjonsbruk' lettere, samt gi muligheten for å kunne trekke seg tilbake ved behov. De ulike rom for opphold er gitt et beskjedne areal med kompakte planløsninger.

**2 Uavhengig kontroll**

Det er i rammesøknaden lagt opp til to enheter i én hyttekropp. Dette da planløsningen har to deler som begge innehar alle hovedfunksjoner, og som kan fungere som to separate enheter. Det er da krav om obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK §14-2.

**3 Parkering og veiavklaring**

Jf. gjeldende kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, er det i omsøkte tiltak innfridd minimumskravet for personbilverkøyning; minimum 2 plasser per hytteenhet; altså 4 plasser. Det er i dag plass til 2 biler på eksisterende parkeringsplass. Parkeringen utvides innenfor eiendommens eksisterende port/grind.

Det påpekes at det er de samme brukerne som vil anvende hytten i framtiden, og at det således vil være snakk om en minimal økning av biltrafikk fra fylkesvei FV415 til eiendommen.

Så vidt søker kan se i eiendomskart vil det med 2 enheter på Strandly være 4 enheter som anvender den lokale veien/gårdsveien som ligger nærmest Strandly, og totalt 7 enheter som anvender den lokale veiens/gårdsveiens hovedstamme (del av vei nærmest FV415). I dialog med Statens vegvesen (per telefon) ble vi informert om at en økning på den lokale veien/gårdsveien vil ligge innenfor anbefaling/veikategori dersom det ikke blir mer enn 9 enheter som benytter den.

**4 Tinglyst rett / skriftlig avtale om veirett**

Skyldskifte datert 31. mars 1960 er vedlagt rammesøknaden (vedlegg Q-03). Her framgår det at Strandly fradeles g.nr. 109 b.nr. 1.

På side 2, avsnitt 2, foreligger avtale om veirett:

*'Kjøparen skal ha rett å nytta br. nr. 1 sin søre gardsveg frå bygdevgen til sjøen. Vidare skal kjøparen ha rett å byggje veg fram til parsellen frå ovannevnde gardsveg på den stad partane vert samde om. Br. nr. 1 skal og ha rett til å nytta denne nye vegen, men andre har ikkje bruksrett til den.*

**VEDLEGG F-01****5 Grad av utnyttning**

I kommunedelplanens bestemmelse 4.13 er maksimal utnyttelse for fritidsbolig i LNF-område satt til 120 kvm samlet bruksareal og bebygd areal på maksimum 20 % BYA.

Omsøkte tiltak/fritidsbolig, som erstatter eksisterende hytte, har et bruksareal på 116,8 kvm. Bruksarealet for selve hytten ligger under 120 kvm. I tillegg kommer eksisterende naust på 27,1 kvm. Samlet bruksareal vil således ligger over 120 kvm; sum = 143,9 kvm. Bebygd areal for eiendommen vil være 5,9 % BYA. Bebygd areal inkludert utvidet parkering vil være 7,7 % BYA.

Eksisterende hytte mangler god sanitærløsning, er i dårlig forfatning, og er lite funksjonell for brukerne.

Ved utformingen av tiltaket har det blitt vektlagt en kompakt planløsning og volumutforming. Fotavtrykk mot sjø er forsøkt beholdt tilsvarende som den eksisterende hytten, med samme avstand til sjø. Økt bruksareal er i hovedsak anlagt i hyttens bakkant inn mot terreng, slik at virkningen sett fra sjø minimeres. Utformingen er gjort i samråd/dialog med kommunens fagetat.

Maksimalt tillatt mønehøyde og gesimshøyde i kommunedelplanens pkt. 4.13 er overholdt (maksimum gesimshøyde 6 meter, og maksimum mønehøyde 9 meter). Ny gesimshøyde = 3,8 meter, og ny mønehøyde = 7,6 meter.

**6 Dispensasjoner**

Da tiltaket ligger i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kreves det søknad om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for oppføringa av fritidsbolig i LNF-område, samt dispensasjon fra Plan- og bygningslovens §1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Da høydeforskjell mellom eiendommens parkering og fritidsboligens inngangsnivå er forholdsvis stor og med kort avstand imellom, vil det vanskelig kunne innfris gangadkomst med stigning på maks 1:15, uten at dette vil ha svært negativ innvirkning på eiendommens uteområde og grønne preg. En innfrielse av dette kravet ville i tillegg medført større terrenginngrep og -endring. Det søkes derfor også om unntak fra Byggeteknisk forskrift (TEK17) §8-5 *Gangadkomst til bygning med boenhet*.

Søknad om dispensasjoner og unntak er laget i eget skriv vedlagt rammesøknaden (vedlegg B-01). I nabovarsel er det oppgitt at det søkes om disse dispensasjonene og dette unntaket. Søknad om dispensasjon og unntak var også vedlagt nabovarselet.

Skyldskiftet fra 31. mars 1960 innehar fråsegn fra jordstyret, som sier følgende:

*'Parsellen ligger ca. 500 meter sørvest for husa på garden, og grensar i vest mot sjøen. Det er grunnlendt mark med fjell i dagen over alt. Det har ikkje interesse som dyrkingsjord, Og jordstyret vil telja til at parsellen vert fråskild'.*

**VEDLEGG F-01****7 Vann og avløp (VA)**

Plantegning for hvordan overvann og vann- og avløp er planlagt løst på eiendommen er vedlagt rammesøknaden (vedlegg Q-01). I nabovarselet er det opplyst om at det vil bli etablert minirensesanlegg, med plassering vist på situasjonsplan.

Det er ikke mulighet for påkobling til hverken offentlig eller annet privat vann- og avløpsnett. Eksisterende brønn vil derfor bli renovert, og nedgravd tank for takvannsoppsamling vil bli etablert. Ifølge lokalt rørleggerfirma Hjelmås VVS, som ansvarlig søker/-prosjekterende har vært i dialog med, vil det med dette være tilstrekkelig vannkapasitet for planlagt bruk.

Vannanalyse av brønnvann, utført av Bergen Vann KF v/Vannlaboratoriet den 10.05.2019, er vedlagt rammesøknaden (vedlegg Q-02). Denne viser at brønnvannet overskrider grenseverdien for koliforme bakterier, men ikke grenseverdien for E.coli. Det er ikke mistanke om at kilden til de koliforme bakteriene stammer fra tarminnhold fra mennesker eller dyr. Ved befaring av brønnen med Hjelmås VVS var det mye synlig plantemateriell i brønnen. Det er dermed grunn til å tro at den høye verdien av koliforme bakterier stammer fra råtnede plantemateriale, dvs. naturlige jordbakterier. Ifølge Vannlaboratoriet kan rensing av brønn da være aktuelt. Rensing av brønn er planlagt utført av profesjonell aktør, og ny vannprøve vil bli tatt i etterkant.

Vedr. vann- og avløpsløsning for omsøkte tiltak/fritidsbolig, har ansvarlig søker/ansvarlig prosjekterende også vært i dialog med Hjelmås VVS. De har god kjennskap til området samt vann- og avløpsløsninger for fritidsboliger i tilsvarende områder/situasjon. Hjelmås anbefalte minirensesanlegg av typen Kingspan BioDisc BA. Denne er i henhold til NS-EN 12566-3, har høy og stabil renseseffekt på opp mot 97,5 %, med kapasitet på 1000 liter per døgn for 5 personer, og er SINTEF-Byggforsk godkjent iht. til norsk standard for minirensesanlegg. Valgte minirensesanlegg er spesielt egnet for fritidsboliger og sårbar resipient, og innbefatter service avtale (bla. to årlige driftskontroller og rapportering til kommunen og SFT).

Minirensesanlegget/tanken nedgraves på eiendommen i bakkant av eksisterende naust (anvist på situasjonsplan og plan VA (vedlegg D-02 og Q-01). Renset veske fra tanken er planlagt i avløp med selvfall til resipient/sjø. Avstand fra tank til kjørbare vei/eiendommens parkeringsplass er 25 meter. Høydeforskjell mellom tank og kjørbare vei/eiendommens parkeringsplass er om lag 5 høydemeter. I forbindelse med søknad om utslippstillatelse for privat avløp vil det utføres befaring med Norva 24 for klarering av veiens beskaffenhet. Det vil da fremgå om det er behov for utbedringer ift. tømning av tank.

Løsninger for vann og avløp vil detaljeres ytterligere i detaljfasen. Det vil søkes om utslippstillatelse for privat avløp når rammesøknad er godkjent.

**8 Visuelle kvaliteter**

Tiltaket/fritidsboligen har formen av et tradisjonelt saltaket hus med et moderne preg. Materialmessig er det planlagt trekledning med naturlig farge og tekket tak. Gesims er anlagt forholdsvis lavt for å gi en mindre høydevirkning av langvegg mot sjø. Møneretning er tilsvarende eksisterende hytte; parallelt med sjø. Bruksareal som overskrider eksisterende hyttes areal er i hovedsak anlagt i bakkant mot terreng, vendt bort fra sjø. Denne bakre delen er utformet

**VEDLEGG F-01**

nærmes som et lite tilbygg, hvilket gjør at hytten visuelt sett nedskaleres i størrelse. Gesimshøyde og mønehøyde ligger godt under høydekrav satt i gjeldende kommunedelplan.

Utomhus er planlagt med en enkel og begrenset opparbeiding i form av plattinger med ulike nivåer ('trapping'), samt spredt beplantning i form av stedlige arter. Nivåene vil være godt tilpasset terreng og lite synlig fra sjø. Mur i bakkant av hytten, mot terreng, vil bli utført i naturlig materiale og beplantes i overkant.

Det er spesielt vektlagt hvordan hytten sees fra sjøen; at den skal fremstå nøkternt både hva gjelder utstrekning, høyde og volum. Dette underbygges av valgte utforming, uttrykk og plassering inn mot terreng. Tilliggende vegetasjon og trær, samt annet grøntareal på eiendommen vil beholdes i størst mulig.

Vedlegg Q-04 viser enkle 3D-illustrasjoner av/utformingsprinsipp for omsøkte tiltak/fritidsbolig.

**9 Behov for eventuelle tilleggsopplysninger?**

Ved behandling av rammesøknaden og dispensasjonssøknader/unntak håper vi at fagetaten tar kontakt med ansvarlig søker, ved Ingvild Garford Bennett, dersom det skulle være behov for ytterligere dokumentasjon/informasjon.

Mvh

For **BERGEITA arkitektur**  
Ingvild Garford Bennett

Straumsgrend, 11.07.2019

**VEDLEGG til rammesøknaden:**

- **B-01:** 19.06.23\_Søknad om dispensasjon Strandly (inneholder også søknad om unntak fra TEK17)
- **C-01:** Nabovarsel\_Kvittering
- **C-02:** Distribusjon av nabovarsel (gjenpart av nabovarsel)
- **C-03:** Kommentarer til nabomerknader
- **D-01:** A10-01 Situasjonsplan – Eksisterende
- **D-02:** A10-02 Situasjonsplan – Ny situasjon
- **D-03:** 190326\_Underlag for beregning av utnyttning
- **E-01:** A20-01 Plan 1. etg – Eksisterende
- **E-02:** A20-02 Takplan – Eksisterende

**VEDLEGG F-01**

- **E-03:** A20-03 Plan 1. etg – Ny situasjon
- **E-04:** A20-04 Plan Hems – Ny situasjon
- **E-05:** A20-05 Takplan – Ny situasjon
- **E-06:** A20-06 Eksisterende naust – Bod
- **E-07:** A30-01 Snitt 01 – Eksisterende
- **E-08:** A30-02 Snitt 01 – Ny situasjon
- **E-09:** A30-03 Snitt 02 – Ny situasjon
- **E-10:** A30-04 Snitt 03 – Ny situasjon
- **E-11:** A30-05 Snitt 04 – Ny situasjon
- **E-12:** A30-06 Snitt 05 – Ny situasjon
- **E-13:** A40-01 Fasader – Eksisterende
- **E-14:** A40-02 Fasade vest – Ny situasjon
- **E-15:** A40-03 Fasade sør – Ny situasjon
- **E-16:** A40-04 Fasade øst – Ny situasjon
- **E-17:** A40-05 Fasade nord – Ny situasjon
  
- **F-01:** Følgeskriv Rammesøknad\_Strandly (dette dokumentet)
  
- **G-01:** 190710\_Erklæring om ansvarsrett\_BERGEITA
  
- **Q-01:** A10-03 Plan VA
- **Q-02:** P219-636 Analyserapport brønnvann (inkl. følgeskriv fra Bergen Vann KF)
- **Q-03:** 600331\_Skyldskifte\_Strandly
- **Q-04:** A80-01 3D-illustrasjoner – Ny situasjon