

VEDLEGG B-01Ansvarlig søker:

BERGEITA arkitektur AS
Stokkedalen 123
5151 Straumsgrend
(E-post: 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, 23.06.2019

Dokument:

SØKNAD OM DISPENSASJON & UNNTAK FRA TEK17

Eiendom:

Gnr/Bnr: 109/14

Tiltakets adresse:

Veråsvegen 292, Lindås

Tiltakshaver:

Lilli-Anne Alver & Jørn H. Kvist

Tiltakets art:

Fritidsbolig

BERGEITA arkitektur AS søker ved dette om dispensasjon fra PBL § 8-1, fra formålet LNF i gjeldende kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, samt unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-5, for oppføring av fritidsbolig

1 BESKRIVELSE AV TILTAKET

På eiendommen er i det i dag en eksisterende hytte som benyttes av to søsken med familie. Hytten er av eldre standard og har behov for omfattende oppjusteringer for å innfri eiernes behov samt dagens krav. Det er også et naust på eiendommen som skal videreføres.

VEDLEGG B-01

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 blant 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.

Eiendommen med eksisterende hytte ligger i LNF-område, samt innenfor 100-meters beltet (strandsonen).

Eiendommen er skrånende, hvorpå det mellom hyttens parkering og inngangsområde er en høydeforskjell på 3,5 meter.

Tiltaket omfatter totalombygging av eksisterende hytte. Fotavtrykket på eksisterende hytte har vært utgangspunkt for prosjekteringen. Dette særlig i forhold til avstand til sjø og utstrekning i lengderetning (fasade mot sjø). Utvidelse av bruksareal er konsentrert i bakkant av hytten, mot stigende terreng. Hyttens/tiltakets samlede bruksareal er 116,8 kvm. Den eksisterende hyttens bruksareal er 58,7 kvm. I tillegg kommer eksisterende naust på 27,1 kvm bruksareal.

I tiltaket er høyden økt for å gi gode, lysrike og luftige oppholdsrom, samt mulighet for opphold på hems. Det er likevel ikke valgt å etablere to fulle etasjer, da hytten med dette ville virket ruvende på eiendommen. Gesimshøyde på 3,8 m og mønehøyde på 7,6 meter er i tråd med gjeldende kommedelplans bestemmelser.

I forhold til videreføring/gjenbruk av eksisterende hytte er det usikkerhet hvor mye som kan ivaretas. Dette vil bli avdekket og vurdert i videre prosjektering/detaljprosjektering.

Byggesøknaden vil også omfatte søknad om utslippstillatelse for privat avløp. Nytt minirensesanlegg av typen Kingspan BioDisc BA, eller tilsvarende, vil bli etablert. Dette er et merke som har høy ytelse og tilfredsstillende strenge krav til rensing (renseresultater på opp til 97,5 %). Det er utført befaring med lokal rørlegger som har godt kjennskap til kommunen og avløpsløsninger for hytter med tilsvarende beliggenhet. Plasseringen for hvor minirensenanlegget planlegges gravd ned i grunnen er anvist på 'A10-02 Situasjonsplan – Ny situasjon' (vedlagt).

Dagens hytte har vanntilførsel fra brønn på egen eiendom. Denne vil bli rensert og oppjustert. I tillegg vil det bli etablert vannsisterne for oppsamling av regnvann/takvann. Sisternen graves ned i grunnen. Det er ikke mulighet for tilkobling til offentlig vann- eller avløpsnett.

2 Søknad om dispensasjon fra PBL §1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jmf. PBL §19-1

Jamfør PBL §19-1 søkes det om dispensasjon fra PBL § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

BEGRUNNELSE:

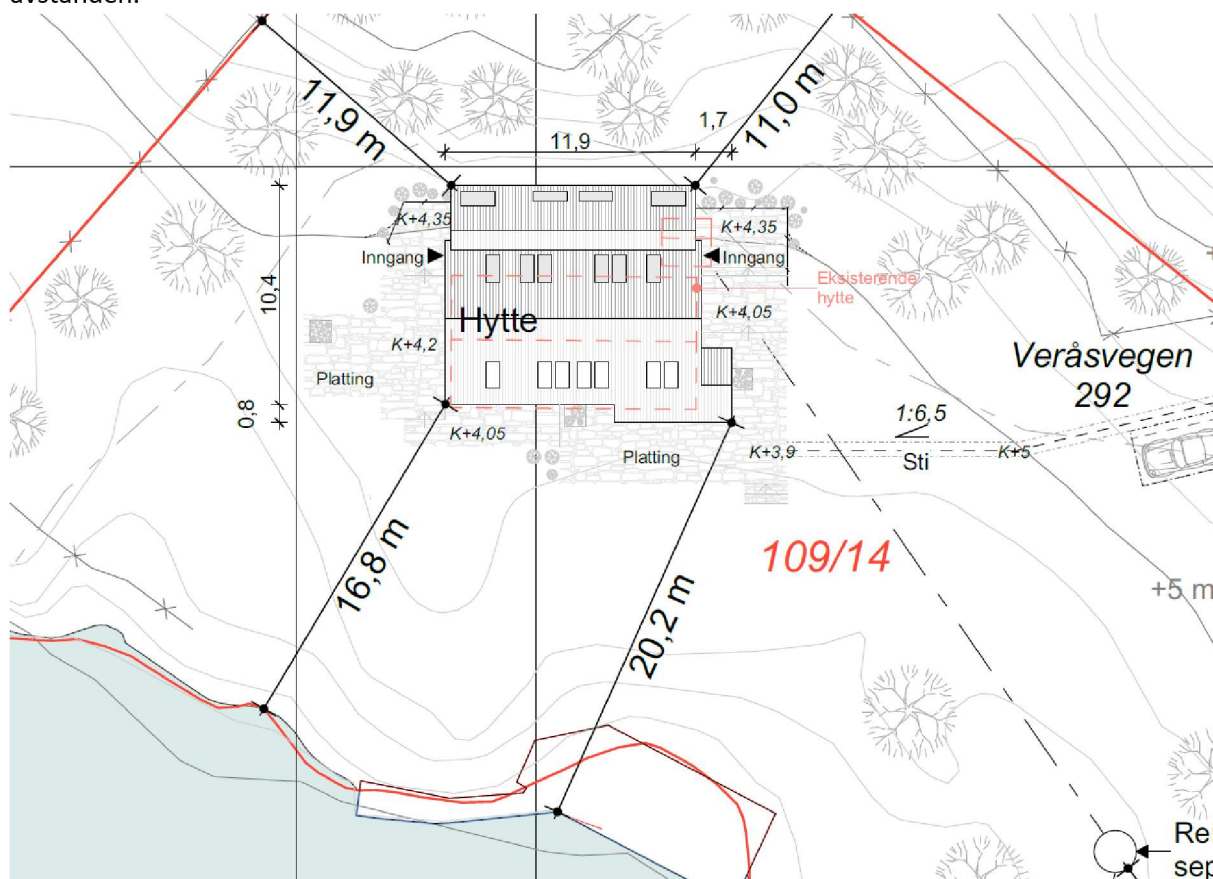
Da den eksisterende hytten er av eldre standard er det behov for oppgradering. Energimessig,

VEDLEGG B-01

sanitærmessig og byggteknisk svarer ikke den eksisterende hytten til dagens krav og standarder. Hytten har vært i tiltakshavers familie siden den ble bygget rundt år 1960, og er fortsatt i bruk. I senere år har det vært lekkasjer fra tak. Det har også vært vanninntrenging fra terreng. Dagens hytte har standardløsninger fra 60-tallet, som ikke er tilpasset dagens familie og bruk. På bakgrunn av dette ønsker eier/tiltakshaver en totalombygging, slik at hytten kan brukes også i fremtiden.

ULEMPER OG FORDELER VED DISPENSASJON

Eksisterende hyttes nærmeste punkt til sjø er 16,8 meter. Tiltaket har overholdt denne avstanden.



Utsnitt av Situasjonsplan – Ny situasjon. Eksisterende hytte vist med rosa stiplet linje.

I hovedsak forholder tiltaket seg til eksisterende hyttes avgrensning mot sjø/sør, øst og vest. Tiltakshavers behov for økt bruksareal er i hovedsak løst mot bakenforliggende stigende terreng, mot øst. Dette for å gi minst mulig visuell virkning sett fra sjø. Dette bruksarealet er utformet som et slags 'tilbygg' til hytten for å gi opplevelsen av en nedskalert størrelse/volum. 'Tilbygget' ligger godt inn i bakenforliggende terreng, noe som gjør hytten mindre fremtredende. Fremtidig bruk vil være tilsvarende som i dag, ved at samme eier/brukere vil benytte hytten. Utomhusareal for opphold vil få en nøktern fremtoning og utforming, med naturmaterialer, og planlegges i forhold til eksisterende terreng og terrengnivå.

I forhold til høyden på tiltaket kontra eksisterende hytte, vil dette være synlig forskjell. Samlet høyde på tiltaket økes med 3 meter. Gesims øker med 1 meter. Storparten av høydeøkningen

VEDLEGG B-01

utgjøres således av skrått tak (brattere vinkel), hvilket medvirker til en nedskalering av bygningen framtoning. Ny gesimshøyde og mønehøyde er i tråd med gjeldende kommedelplans bestemmelser om høyder for fritidsboliger. Takhøyden gir gode, lysrike og luftige oppholdsrom som innfrir TEK17s krav til innvendig romhøyde.

Vi kan på grunnlag av dette ikke se at tiltaket vil gi vesentlige ulemper, og håper derfor at dispensasjon fra PBL § 1-8 vil innfris.

3 Søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, 2011-2023 fra formålet LNF for oppføring av fritidsbolig

Jmf. formålet LNF (Landbruk-, natur- og fritidsområde) regulert i gjeldende Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, 2011-2023, søkes det om dispensasjon for oppføring av tiltak/fritidsbolig.

BEGRUNNELSE:

Eiendommen er brukt som fritidseiendom siden 1960-tallet, og er har ikke innvirkning på landbruksmark eller landbruksdrift. Tiltakets utvidelser går ikke på bekostning av kulturminne- og eller naturminneverdier. Tiltakets utstrekning visuelt er forsøkt minimert ved en kompakt bygningskropp som i all hovedsak utvides til bakenforliggende terreng. Således vil tiltaket gi begrenset visuell virkning med tanke på omliggende landskapsinteresser.

En oppgradering av bygningskropp, sanitærsystem og overflatevannshåndtering vil gi bedre forhold for tilliggende resipient (sjø) og landskap.

ULEMPER OG FORDELER VED DISPENSASJON

Da hytte og eiendom har vært i bruk som fritidseiendom siden 1960-tallet og at tiltaket ikke inkluderer hverken endret bruk eller nye brukere ser vi ikke ulemper ved dispensasjon fra formålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Vi håper derfor at dispensasjon innvilges.

4 Søknad om dispensasjon/unntak fra Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 8-5 Gangatkomst til bygning med boenhet skal

Jmf. TEK17, § 8-5 (2): *«Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis»,*

søkes det om unntak fra TEK 17, §8-5, (1) bokstav b:

«-Gangatkomst til bygning med boenhet skal ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12»

BEGRUNNELSE:

Nivåforskjell mellom parkeringsareal og tiltakets inngangsnivå er på 3,5 høydemeter. Avstanden mellom punktene er på om lag 21 meter. Dette vanskeliggjør en tilkomst iht. TEK17 med krav om 1:15 stigning og hvilerepos (1:12 på kortere strekk).

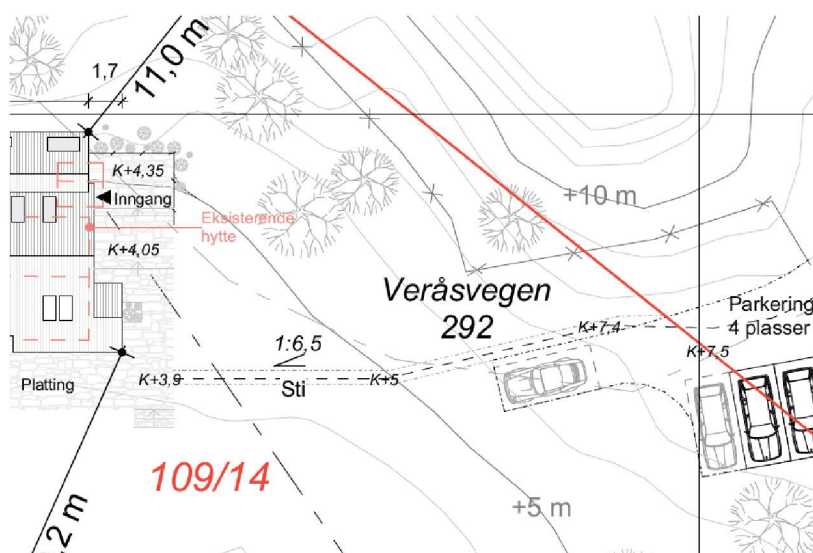
Da det er ønskelig å bevare så mye som mulig av tomtens opprinnelige terreng, topografi og vegetasjon er det planlagt for at både byggets tilkomst samt byggets terrengtilpasning skal gjøres

VEDLEGG B-01

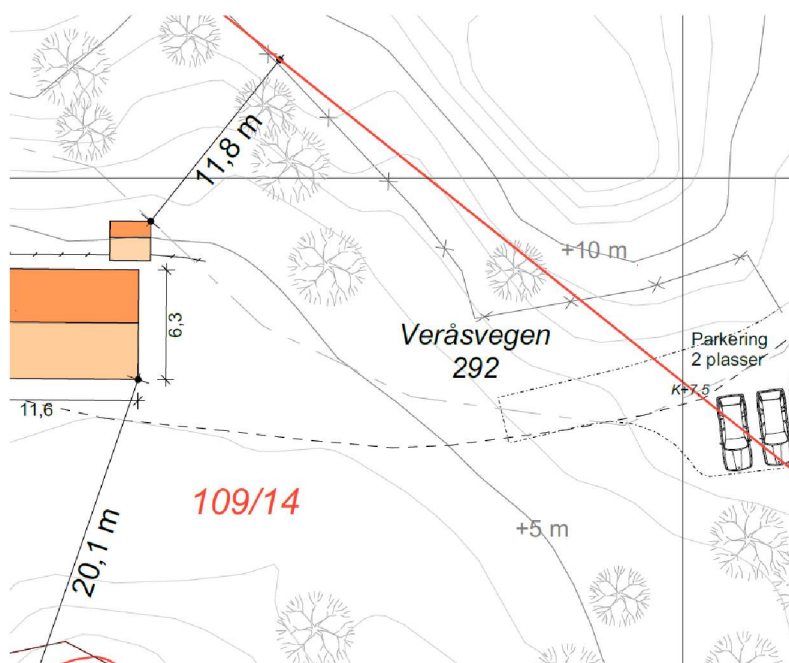
så skånsomt som mulig. Om tiltaket skulle ha innfridd krav om stigningsforhold ved tilkomst ville dette medført en tilkomststi/-vei på om lag 57 meter. Dette ville medført større terrenginngrep og beslaglagt store deler av uteområdet og eksisterende vegetasjon i øst. Et slikt tiltak ville vært godt synlig fra sjø og vært uhensiktsmessig stort sett i forhold til hyttens/tiltakets størrelse.

ULEMPER OG FORDELER VED DISPENSASJON

Ulempen er at tilkomsten til hytten blir det samme som den er i dag, og oppfyller dermed ikke kravet om stigning på 1:15.



Utsnitt av Situasjonsplan – Ny situasjon. Tilkomst vist med sort stiplede linje



Utsnitt av Situasjonsplan – Eksisterende situasjon. Tilkomst vist med sort stiplede linje

VEDLEGG B-01

Det vurderes likevel dithen at det ved et unntak fra forskriftens § 8-5, 1 (b), TEK17 vil være klart større fordeler enn ulemper. Tomtens størrelse og beliggenhet i terrenget tilsier at kravet til stigningsforhold vil redusere tomtens kvalitet for uteoppholdsareal og eksisterende vegetasjon, terreng og topografi. Tomten ligger i området avsatt til LNF i gjeldende kommunedelplan hvilket ansees som tungtveiende i vurderingen av ulemper og fordeler ved dispensasjon. Ved å gi unntak fra denne forskriften (§ 8-5) vil synlige terrenginngrep/inngripen i eksisterende terreng kunne unngås. Et unntak vil også gi bedre estetisk og praktisk utforming av både hytte(terrengtilpasning) og tilhørende uteområder.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene og håper derfor at dispensasjoner innvilges.

Med vennlig hilsen

For **BERGEITA arkitektur**
Ingvild Garford Bennett

Straumsgrend, 23.06.2019

Vedlagt nabovarselet ligger:

- A10-01 Situasjonsplan – Eksisterende
- A10-02 Situasjonsplan - Ny situasjon
- A30-02 Snitt 01 - Ny situasjon
- A40-02 Fasader vest - Ny situasjon
- A40-03 Fasade sør- Ny situasjon
- A40-04 Fasade øst - Ny situasjon
- A40-05 Fasade nord - Ny situasjon
- 19.06.23_Søknad om dispensasjon Strandly