

Osterøy kommune
Byggjesak, kart og oppmåling

5282 Lonevåg

DYKKAR REF.: GBN 79/18

VÅR REF.: 2017-012/ GKV

DATO: 22.01.2018

GBN 79/18. BRUKSENDRING AV INDUSTRIBYGG. REDEGJØRELSE TIL SØKNAD.

Tiltakshaver Marit Røiseth ønsker å bygge om næringsbygg til bolig og søker derfor om ombygging og bruksendring av næringsbygg på GBN 79/18. Det vil i første omgang bli etablert én ny boenhet i bygningen, men da bygget ikke vil bli brukt til næring i fremtiden søkes det om bruksendring på hele bygget.

Arealbestemmelser

Tomten er regulert som LNF-område i Osterøy kommunes arealdel av kommuneplan og tiltaket er således i strid med gjeldende plan. Det søkes derfor dispensasjon fra gjeldende arealbestemmelse, se vedlagt søknad om dispensasjon.

Når tiltaket ble nabovarslet var tomten delt i GBN 79/18 og 79/19. Tomten er nå slått sammen til én tomt, 79/18. Det er altså samme areal vi omtaler i søknaden som det som er nabovarslet.

Maksimal utnyttelsesgrad på tomten er 25% BYA. GBN 79/18 er på 6044,2 m². Vi ikke har tegninger på eneboligen, og boligen står kun oppført med BRA i offentlige registre. For å regne ut BYA på eksisterende bolig har vi målt areal på taket, og trukket arealet 60 cm. inn. Vi har da kommet frem til en BYA på 310 m². Dette er altså et cirka mål for å kunne regne ut utnyttelsesgraden og bør ikke brukes i offentlige registre. Industribygget har en BYA på 247m². Total BYA blir da 557 m². Det er krav til 4 biloppstillingsplasser, 2 plasser per boenhet, altså et areal på 72m². Utnyttelsesgrad blir da 10,41%.

Visuelle kvaliteter

Ombyggingen vil foregå innvendig og fasaden vil ikke endres.

Parkeringsareal

Kravet til antall parkeringsplasser er oppfylt, se vedlegg D1

Uteoppholdsareal

Kravet til MUA i Osterøy kommunes arealdel av kommuneplan er 50m² per boenhet. På vedlegg D1, mørkegrønt område, fremkommer det at det er rikelig areal som er egnet til lek. Det bratte arealet er f.eks. godt egnet til aking. Tomten ligger i grisgrendt strøk og er ikke støyutsatt.

Hele bygget vil bli omdisponert til boligareal. Da det, i denne omgang, kun søkes om å etablere én boenhet i bygget er det denne boenheten vi har vurdert tekniske krav til.

Tekniske krav:

Det vil bli montert nytt ventilasjonsanlegg i boenheten. Alle vinduer er åpningsvinduer med ventiler.

Da dette er en bruksendring vil kravet til dagslys være oppfylt iht. TEK10 §13-12 Lys. Bygget omfattes av vilkårene i § 1-2-åttende ledd, og krav oppfylles ved å ha minimum ett vindu mot det fri (min h/b = 0,6 m/0,5 m, min h+b = 1,5 m).

Det er ikke radonsperre mot grunn. Boenheten er i andre etasje, og det er ingen rom i første etasje beregnet på varig opphold. Tiltakshaver har utført radonmåling, radonnivået er under faregrensen og ingen tiltak er nødvendig. Rapporten fra radonmålingen legges ved søknaden. Om det på et senere tidspunkt blir registrert forhøyede radonverdier, kan man enkelt lufte ut underetasjen.

Tiltaket omfatter om lag en fjerdedel av bygningens areal. Teknisk sett vil det være usikkert om det faktisk kan løses å isolere og tett alle overganger mellom gulv, vegger og tak i hele bygget. Kostnaden vil uansett bli uoversiktlig og uforholdsmessig stor.

Det er ikke planlagt å skifte vindu. Det har vist seg vanskelig å finne U-verdi på eksisterende vindu da produsenten ikke eksisterer lenger. Vinduene er av typen energivindu, produsert i 1987 av Jon Hole Vaksdal AS i Spjelkavik. Utførende tømrer estimerer U-verdien på 1,4 basert på produksjonsår og sammenligning med tilsvarende vindu. Dagens krav er 1,2 – og tiltaket støtter derfor ikke dagens krav.

Det vil bli montert luft til luft varmepumpe i boenheten. Overnevnte ventilasjonsanlegg har en varmegjenvinningsgrad på 85%, noe vi mener sikrer at tiltaket likevel er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk også i fremtiden. Vi søker herved fritak fra kravene om energieffektivitet, herunder lufttetthet, U-verdi på vindu og isolasjon i bolig iht. pbl. § 31-2, fjerde ledd.

Avkjørsel

Bygningen per i dag er godkjent som industribygg, og avkjørsel til kommunal vei er godkjent for næringsvirksomhet. En ombygging og etablering av én ny boenhet vil derfor ikke øke trafikkmengden og vi anser det ikke som nødvendig å søke om økt bruk av eksisterende avkjørsel på kommunal vei.

Nabovarsling

Då tiltaket vart nabovarsla var det Kjell Røiseth, Marit sin mann som stod som eigar av tomten og tiltakshavar for prosjektet. No står Marit som eigar og tiltakshavar. Naboforholda er imidlertid uendra og me meiner det ikkje er naudsynt å senda ut nye nabovarsel.

Tiltaket har blitt varslet i samsvar med nabovarlingsliste fra Osterøy kommune, se vedlegg C1 og C2. Vi har mottatt en skriftlig innsigelse fra Øyvind Bysheim. Øyvind har motsegn til fleire punkter. Hansen & Eknes AS har derfor gjennomført eit avklaringsmøte med Marit og Øyvind for å søkja løysingar. Saksbiletet viser seg foreløpig å vera for komplekst til å løysast. Slik me ser det er me avhengige av Osterøy kommune sine avgjerder for å koma vidare. Motsegnene er redegjort for i punktene under:

1. Avkøyrsla

Då tomten til Marit vart frådelt, vart det gitt vegrett for Øyvind i same trasè som vegen over den frådelte tomten. Hensikten er å frakta ut skog og tømmer. I samband med dette har Øyvind opparbeida ein velteplass rett utanfor avkøyrsla.

Marit treng velteplassen for å klara svingen utan å rygga. Øyvind meiner difor at avkøyrsla

ikkje er godkjent og må utbetrast på eigen tomt.

Marit meiner mannen hennar har kosta asfaltering av velteplassen. Øyvind meiner det er Osterøy kommune (OK) som har asfaltert den i samband med asfaltering av Nonåsvegen.

Hansen & Eknes AS (HE) foreslår at Øyvind gir Marit bruksrett på velteplassen for å unngå inngrep på eigen tomt. Velteplassen er lite i bruk og i dei periodane den er i bruk, vert det forutsatt at Marit ikkje klarar innkøyrsla utan å rygge.

Partane vil vurdera ei slik løysing under føresetnad av at Marit står for vedlikehaldet. Ein velteplass vert sliten når den vert brukt til skogsformål, men setningar er ikkje eit problem for Øyvind for hans bruk. Øyvind har heller ikkje bruk for for asfaltdekke.

Ein slik bruksrett er ei privatrettsleg sak, men OK må godkjenna ei slik avkøyrsløysing.

2. Avlaup

Opprinneleg var avlaupsløysinga ei spredegrøft for GBN 79/16 og seinare GBN 79/17. Då tomten til Marit vart utbygd vart det inngått ei kompromissløyising mellom Osterøy kommune (OK) og mannen til Marit om tilkopling av deira avlaup til gamal leidning til spreieing. Spreieleidningen vart forlenga ned til eit nytt spreieanlegg på GBN 79/1 og dette anlegget håndterer no avløpet frå GBN 79/ 16,17 og 18.

I følgje Øyvind er ikkje løysinga verken godkjent (av OK eller Øyvind) eller vedlikehalde. Denne saka er handsama i Lagmannsretten og Øyvind er tilkjent eit årleg beløp i kompensasjon. Beløpet er redusert i frå handsaminga i Heradsretten.

I følgje Øyvind vart ikkje anlegget ferdigstilt og han har for eiga rekning, jordbelagt fyllinga for at dyr i utmarka ikkje skal skada seg.

Øyvind ser for seg tre alternative løysingar

- A) Avlaupet vert kopa til offentleg avlaup ved Bysheim skule
- B) Felles borhol for alle tre bruka til offentleg avlaup øverst i Bysheimskleivane
- C) Reinseanlegg på eigen tomt

Alternativ A og B er overslagsrekna til om lag kr 700.000 og er lite aktuelt for Marit. Alternativ C løyser avlaupsutfordringa for Marit sin tomt.

Fortsatt bruk av eksisterande spreieanlegg er lite aktuelt for Øyvind, slik historia har vore.

Fortsatt bruk av eksisterande spreieanlegg er ei privatrettsleg sak, men OK må godkjenna ei slik løysing.

Vidare er avlaupet frå Marit sin tomt lagt delvis over Øyvind sin eigedom og delvis inn på GBN 79/17. I følgje Øyvind er trasèen aldri godkjent og den har forureina drikkevatnet til GBN 79/16. Akkurat kva tiltak som har forureina drikkevatnet er ikkje klårt, men det er antyda sigevatn frå grunnarbeida på Marit sin tomt.

GBN 79/ 16 får i dag drikkevatn frå GBN 79/17 sin brunn.

I utgangspunktet ynskjer Øyvind at forholda vert retta opp i.

Hansen & Eknes AS foreslår at avlaupsleidningen kan liggja over Øyvind sin eigedom mot at han vederlagsfritt kan kopla seg til dersom eigedomen skal byggjast på. Hensikten er å kompensera for bruken av Øyvind sin eigedom. Løysinga vil ikkje endra på forholda for drikkevasskjelda til GBN 79/16.

Denne løysinga er ei privatrettsleg sak, men OK må vurdere forholda rundt drikkevasskjelda til GBN 79/16.

3. Skog

Utkjøpsavtalen mellom Marit (hennar mann) og Øyvind innebærer at all verdi av hogst på GBN 79/18, 19 skal delast. Det er utført hogst på eigedomane, men Øyvind har ikkje mottatt kompensasjon for dette. Marit opplyser at dei har betalt om lag kr 50.000 for trefellinga og at det i beste fall dekkjer utgiftene.

Øyvind har fått skogen taksert til kr 9.225 (om lag 1995-kroner).

Dette er ei privatrettsleg sak og Hansen & Eknes AS har foreslått at den vert liggjande til ein får totaloversikta.

Me meiner at det vert opp til Osterøy kommune (OK) å avgjera byggjesaksmessige faktorar i dei ulike motsegnene. Det medfører at det vert søkt om utvida bruk av avkøyrsløse utan utbetring og utvida bruk av eksisterande spreianlegg for avlaupet.

Når svaret frå Osterøy kommune føreligg vil me tilrå eit nytt avklaringsmøte for å få på plass dei privatrettslege tvistane. Da ikkje alle premissene er avklart søker vi derfor om rammeløyve i denne omgang.

Tiltaket for øvrig er i tråd med gjeldende lover og bestemmelser.

Ved behov for mer utfyllende informasjon vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med venleg helsing

Hansen & Eknes AS



Guro Kjelvik Veve
Konsulent byggjesak

Tlf.: 56 39 00 08

Epost: guro@hansen-eknes.no