

09.07.2026

Søknadsbrev for fasadeendring, påbygg og bruksendring Østhasselstrand 30 gnr/bnr 28/17

Det søkes om følgende søknadspliktige tiltak:

- Rive tilbygg til bolig med takterasse på ca 15 m² i BYA
- Fasadeendring av bolig og løa
- Nytt påbygg på boligen i forbindelse med endring av takkonstruksjon
- Bruksendring av deler av løa til boligformål som anvist på plantegning

Bakgrunn for søknad

Det foreligger et godkjent vedtak for riving av hovedhuset og garasje, og oppføring av ny enebolig. Tiltakshaver ønsker ikke lengre å bygge ny bolig og rive den eksisterende bygningsmasse. De vil heller bevare denne og bruke mulighetene i å omdisponere deler av løa. Dette vil gi bedre økonomiske og miljømessige rammer for prosjektet deres. Det vil gjøre prosjektet mer unikt enn hva en ny enebolig kan tilføre eiendommen som helhet. Samtidig får man benyttet seg av de allerede etablerte arealene til løa, som i dag ikke er i bruk til landbruksvirksomhet. Garasjen får gjennom bevaring av hovedhuset også bestå.

Bevaring fremfor nybygg er en stor fordel for samfunnet og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er en ønsket politisk vilje. Den godkjente byggesøknaden for ny enebolig frfaller dermed og vil ikke bli realisert.

Begge skifertakene gjenbrukes på hovedhus og løa. Dette gir også en stor positiv gevinst i for både miljø og bygd kulturlandskap.

Nabovarsling

Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader.

Antikvarisk vurdering

Bygningsmassen er ikke fredet etter kulturminneloven, eller vernet etter plan- og bygningsloven. Den har heller ikke noen oppføring i SEFRAX og er dermed antatt oppført etter 1900. I Norges bebyggelse oppgis 1910 som oppføring for løa. Den kan ha blitt oppført på samme tidspunkt eller noen år senere enn hovedhuset. Vår vurdering er da at hovedhuset ble oppført i tidsrommet 1900-1909.

Selv om bygningsmassen ikke har noe formelt vern har vi i utformingen likevel lagt vekt på en historisk byggestil med henvisninger til både empirestil og sveitserstil med bruk av tidsriktige materialer som innehar høye kvaliteter. Løa får noen funksjonalistiske trekk for optimalisering av bruksformål. Det er også tiltenkt å fargesette ved bruk av historiske fargepaller som illustrert på tegningene. Volumene beholdes i stor grad og gjenspeiler gode byggestiler.

Hensynssoner

Eiendommen er avsatt til LNR, gul støysone (H220-1) og byggeforbud flyplass (H130-1). Vi har søkt om dispensasjon fra LNR og støysone.

Det vil bli prosjektert avbøtende tiltak for støy ifm. med arbeidene som skal utføres, så lydforholdene i boligen vil bli like gode som en ny bolig. Det kan derfor være usikkerhet knyttet til om det trengs en dispensasjon her. Det står at det er opp til kommunen og vurdere om det er tilrådelig å tillate støyfølsomme boliger. Dette er en ordinær bolig og vi vurderer bruken til å ikke være støyfølsom. Om kommune også vurderer de samme vil jo denne dispensasjonen frafalle.

Vedrørende byggeforbud flyplass så oppgis det i kommuneplanens arealdel at det foreligger høyderestriksjoner i denne hensynssonen. Det henvises til «Restriksjonsplan for Farsund Lufthavn, Lista vedtatt 1999. Denne har man ikke klart å få tak i. Det er gjort en vurdering på at ordinære bolighus i 2 etasjer ikke bryter høyderestriksjonene for flyplassen. Det ville i så tilfelle da være flere hundre bygninger omkring flyplassen som overskrider denne restriksjonen og følgelig gjør bruk av flyplassen umulig. Hvis kommunen gjøre andre vurderinger så supplerer vi dispensasjonssøknaden.

Ellers så viser vi til tidligere byggesak hvor ny enebolig ble godkjent. Forutsetningene for å gi et positivt vedtak da har ikke endret seg nå, og man vurderer derfor de omsøkte tiltakene til å kunne godkjennes på bakgrunn av dette.

Fravik fra TEK17

Omfanget av de omsøkte arbeidene vil kunne kategoriseres som hovedombygging i denne byggesaken. Det vil derfor være krav om å oppfylle TEK17.

Bygningsmassen er av eldre karakter og skal bevares gjennom gjenbruk. Det gir noen begrensninger på hvilke krav man ikke klarer å oppfylle. Det søkes derfor om unntak for følgende krav i TEK17, §14-3:

-Fravik fra krav U-verdi til vegg: minimumskravet er 0,22. Våre beregninger viser at vi ligger på ca 0,35 ved etterisolering av den laftede konstruksjonen på utvendig side.

-Fravik fra krav U-verdi på yttertak på løa: minimumskravet er 0,18. Hovedhuset får ny takkonstruksjon og vil tilfredsstille dette kravet, mens på løa bevares taket og konstruksjonen. Våre beregninger viser at vi ligger på en u-verdi som tilsvarer ca 0,40 etter vår etterisolering og omteking.

-Fravik fra krav til luftlekkasje og behovet for balansert ventilasjon: siden bygningsmassen er av eldre karakter skal den puste og ha en naturlig fuktvandring i konstruksjonen. Den vil vindtettes fra utsiden for å minimere trekk, men den vil ikke tilfredsstille lekkasjetall eller ha behov for et balansert ventilasjonsanlegg som kan gjenvinne varmluft.

Bakgrunnen for disse fravikene er å kunne bevare den gamle bygningsmassen. I den prosessen må man også ta hensyn til materialbruken som har gjort at bygningen har stått der i over 100 år. Endrer man på disse mekanismene så forringer man kvaliteten i bygningen og da reduseres levetiden betraktelig. Bevaring og gjenbruk må skje på byggets premisser.

I en studie fra Innlandet fylkeskommune viser det seg at 19 av 21 eldre bygninger har et bedre klimaregnskap ved oppgradering og bevaring, fremfor riving og nybygg som skal være mer energibesparende. Les rapporten her: https://innlandetfylke.no/f/p1/i2d695903-7c90-4eb3-b233-57482b391673/klimagassanalyse_bygg_innlandet_190221.pdf

Kommunen har anledning til å gi tillatelse til å fravike fra TEK17 i plan- og bygningslovens §31-4 i denne byggesaken og vi ber derfor om at dette gis.

Med vennlig hilsen

Ansvarlig søker - Bjørndal Vedlikehold AS

Joakim Gitlestad