

VEDLEGG Q1

Alver kommune
Byggesaksavdelingen
Pb 4 5906 Frekhaug

Bergen 12. mai 2021

Søknad om rammetillatelse vedr tilbygg/ ombygging av hytte på Revatangane 93.
G/ bn: 81 bnr. 31, Alver kommune.

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på nevnte eiendom. Det søkes om rammetillatelse med dispensasjonssøknad vedrørende fasadeendring og tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Det omsøkte tiltaket prosjekteres etter TEK 17.

Generelt:

Tiltaket omfatter tilbygg og ombygging av eksisterende fritidsbolig på Revatangane. Fasadeendringene er i form av utvidelser, endring av vindusformater, vindusplassering og kledning. Videre søkes bygget tilleggsisolert og taket søkes hevet med ca 20 cm pga tilleggsisolering. Prosjektet er illustrert og nabovarselet i henhold til gjeldende regler, tegninger og situasjonskart er sendt til naboer via Altinn. Det er nabovarslet med subsidiær dispensasjon vedr Pbl §1-8, byggeforbud nærmere enn 100 meter. Nabovarselet ble utsendt 31.03.21, via Altinn/ Holteportalen. Det er ikke mottatt noen merknader på nabovarselet.

Planforhold:

For eiendommen gjelder følgende reguleringsplan:
KP Arealformål område, nasjonalarealplanid_1263/ Reguleringsplan Risøy hyttefelt; 2018.

§ 4.1.1 Fritidsbusetnad - frittliggjande (BFF) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

1. a) *Maksimal BYA er 20%.*
2. b) *Maksimal storleik på fritidsbustaderer BRA 120m².*
 - i. *Eitt anneks eller uthus er tillate som frittliggjande bygg med maksimal storleik på inntil 20 m².*
 - ii. *Det er tillate med overbygd terrasse på inntil 20 m².*
 - iii. *Eitt anneks, uthus eller overbygd terrasse vert rekna utanom den maksimale storleiken på fritidsbustader i § 3.1.1.2.*
3. c) *For fritidsbustader er maksimal byggehøgde einetasje pluss eventuell hems.*
4. d) *Fritidsbustader skal ha saltak.*
5. e) *Det er høve til å etablere éin parkeringsplass på kvar fritidsbustadtomt.*
6. f) *Nye fritidsbustader i BFF1, BFF4, BFF5, BFF8 og BFF11 skal plasserast innanfor byggegrenser.*

7. *g) Anneks, uthus, bod, støttemur, parkeringsplass, terrassar og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggegrense, men innanfor formålsgrense.*
8. *h) All busetnad skal ha en stadtilpassa arkitektur til området og områdetets byggeskikk. Busetnaden skal tilpassast landskapet.*
9. *i) Nye fritidsbustader skal har utvending uttak for vatn.*

Eiendommens utnyttelsesgrad er bestemt i denne planen. Planen tillater maksimal BRA på 120 m² BRA. Den omsøkte fritidsboligen har idag et bruksareal på 64 m² BRA. Det søkes om utvidelse på 50 m² slik at fritidsboligen får et samlet bruksareal på 114 m² BRA. Eksisterende skut mot syd med utebod skal rives. Tak på hytten blir saltak. Det er ikke bilvei frem (kun gangvei) og det er ingen endring av parkering som er avsatt i felles parkeringsområde.

Det er et eksisterende uthus/ redskapsbod på tomten som det ikke gjøres noen endringer på. Boden er på ca 16 m².

Underlag for beregning av utnytting:

Eiendommens størrelse er på 1181,6 m².

Hytten idag har BYA: 83 m²

Uthus har idag BYA: 16 m².

Skut mot syd som rives: BYA: 10 m²

Samlet BYA idag: 109 m² BYA

Tilbygg BYA: 54 m²

Overbygget terrasse er medtatt.

Samlet BYA areal med omsøkt tilbygg og eksist. uthus: 153 m² BYA

Grad av utnytting: Tomteareal 1181,6 m²/ 153 m² x 100= 12,95 % BYA

Maksimal tillat utnyttelse er 20% BYA.

Om tiltaket:

Det søkes om endringer ved eksisterende fritidsbolig, Skurdalsvegen 166. Det er i dag en hytte på eiendommen på ca. 64 m² BRA som er antatt oppført omkring 1975. Det søkes om oppføring av tilbygg til hytten og fasadeendringer av den eksisterende, dette for å få den nye og den gamle delen til å passe sammen. Tilbygget blir mot nord og vest.

Det gjøres endringer innvendig i den eksisterende hytten, soverom og planløsning gjøres mindre justeringer på. Hytten vil tilleggisoleres på vegger og tak. Det settes på ny trekledning som sammenbinder hyttens nye og eldre del, noen vinduer skiftes og erstattes med større vinduer med bedre energinivå enn dagens. Taket tilleggisoleres og vil dermed heves med ca 20 cm.

For å få mere lys inn i den gamle delen av hytten vil det settes inn større og noe flere vinduer enn det som er der i dag.

Hytten ligger relativt lagt i terrenget og endringen medfører liten eller ingen ulemper for naboeiendommene eller allmennheten. Tilbygget bygges ut med en vinkel mot vest for å skape et lunere uterom/ terrasse mot vest for å dempe nordavind og innsyn fra gangveien i nord.

Det omsøkte tilbygget har samme takform og høyde som eksisterende, og sammen med fasadeendringene av den eksisterende hytten fremstår tiltaket som én samlet hytte.

Flom;

Det er etter søkers oppfatning at det ikke er nødvendig med noen flomrapport, da hytten ligger ca på kote 10 med god klaring over sjøen, og det er ikke noe elv/ bekk i nærheten som utgjør noe flomfare/ trussel for tiltaket eller nærområdet.

Avstand til sjø:

Eksisterende hytte har nærmeste avstand til sjø ca 48,5 meter. Med det nye omsøkte tilbygget vil avstand til sjø bli ca 5 meter nærmere; 43,5 meter fra sjø. Det er søkes subsidiært om dispensasjon fra strandloven **§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.**

Denne dispensasjonen antar vi er unødvendig da området og eiendommene er regulert til fritidsbolig og ligger innenfor regulert hyttefelt, men medtar mulig dispensasjon for å være sikker dersom Alver kommune mener det er nødvendig med denne dispensasjon.

Estetikk:

Den eksisterende hytten er en enkel hytte fra ca. 1975 uten noen spesielt bevaringsverdige kvaliteter. Hytten har en lav takvinkel og en dempet plassering i terrenget. Omkringliggende hytter ligger høyere og med god avstand. Nærmeste hytte som ligger mot nord har avstand ca 27,3 meter. Hovedvolumet på hytten videreføres og sammenbygges med nytt tilbygg slik at hytten vil fremstå mer helhetlig og samlet enn den gjør idag med skut mot øst og syd. Hele hytten samles under ett tak, saltak med samme taktekking i rød teglsten eller rød taktekking.

Hele hytten vil ha samme type kledning, taktekking og vindusformat. Dette gir en fin sammenheng mellom nytt og gammelt, og hytten vil fremstå som én samlet enhet fremfor en eldre hytte med et moderne tilbygg som skiller seg vesentlig ut fra den gamle originale del. Byggeskikken er tilpasset områdets karakter med en enkel arkitektur inspirert av nøktern vestlandsk byggeskikk.

Håper med dette rammesøknaden er komplett for saksbehandling.
Dersom det er spørsmål, vennligst ta kontakt.

Vennlig hilsen

Svein Erik Lund,
sivilarkitekt MNAL
Lund og Laastad arkitekter as
Strandgaten 201
5004 Bergen

Tlf: 920 38 298
mail: sel@lundlaastad.no