

Alver kommune
v/Plan og byggesak
post@alver.kommune.no

Bergen 18. januar 2022

**Vedr.: Gnr 336 / Bnr 10
Ådlandsvågen 14
Saksnummer 20/18493 – 20/80146**

Søknad om dispensasjon jf pbl § 19-1, byggegrense mot sjø i gjeldende KPA

Søknad om dispensasjon jf pbl § 19-1, krav til byggegrense mot sjø i KPA 2015-2026 (Meland kommune)

Med dette søker vi om dispensasjon for tiltak i strid med byggegrense mot sjø i gjeldende KPA.

Søknadens begrunnelse

Eiendommen er bebygget med eksisterende fritidsbolig. Formålet med tiltaket er å utvide bruksarealet og oppgradere eksisterende fritidsbolig for å oppnå flere sengeplasser og en mer formålstjenlig planløsning.

I dag har hytten en hoveddel, et separat annekset og i tillegg et bad med utvendig tilkomst fra terrasse på bakken. Annekset er i dårlig stand og må oppgraderes. Hovedbygget bærer preg av ulike endringer gjennom mange år, og det er ønskelig med en mer helhetlig arkitektur. Som følge av sin værutsatte plassering langs kysten er det også ønskelig med en generell teknisk oppgradering.

I samråd med arkitekt har tiltakshaver 3 målsettinger med tiltaket.

- 1) Nye arealer skal plasseres tilbaketrasket i forhold til eksisterende byggeliv mot sjøen
Eksisterende fritidsbolig / hytte ligger 8,5 m fra sjøen. Eksisterende annekset ligger 10,8 m fra sjøen. Avstand fra nytt tilbygg til sjø blir 10,2 m.
Etter eventuell endring vil eksisterende del av fritidsboligen fortsatt være nærmest mot sjø i tråd med dagens situasjon.
- 2) Den nye utformingen har 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombygg i glass. Det er viktig at det totale bruksareal får en utforming som har en volumartikulering som bevisst innehar formater i tråd med småskala bebyggelse.
Dersom samlet bruksareal i motsatt fall, utformes med enhetlige omkransende yttervegger, vil arealflaten assosieres med alminnelig villabebyggelse. Arkitektonisk utforming med bevisst volumartikulering skal bidra til at eiendommen også i fortsettelsen bærer preg av å være en fritidsbolig ved at arealene er delt opp i mindre volum og formater.
- 3) Byggehøyde, tak-utforming, materialbruk og farger skal sikre at bebyggelsen framstår som dempet i et skjørt og vakkert naturlandskap med svaberg, kystlinje, og vegetasjon.

Gjennom bevisst valg i forhold til arkitektur, skal oppgraderingen av eksisterende fritidseiendom sikre at tiltaket ikke kommer i strid med de formål som ligger bak fastsettelse av byggegrense for nye tiltak mot sjø. Tiltaket vil ikke hindre tilkomst til sjølinjen, snarere vil den nye løsningen gi tydeligere ferdssoner rundt. Tiltakets utforming vil dempe byggets visuelle framtoning i forhold til eksisterende bygg og således sikre at de naturgitte rammer fortsatt skal prege stedets karakter.

Det antas at hensynene bak bestemmelsene i KPA er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i strandsonen. Det omsøkte tiltaket er en mindre utvidelse og oppgradering av eksisterende fritidsbolig. Det nye tiltaket kommer ikke tettere på sjøen enn den eksisterende delen av hytten. Deler av eiendommen er privatisert med naust, flytebrygge og hytte. Det privatiserte området blir ikke utvidet i vesentlig grad, og eiendommen og strandsonen vil ikke oppleves som mer privat enn i dag.

Fordelene ved tiltaket vil være at man får ryddet opp og oppgradert en fritidsbolig preget av å ha blitt utvidet i flere omganger. Det nye tiltaket fremstår som helhetlig og mer dempet i terrenget. Hyttens standard blir hevet, den blir også bedre rustet for å tåle vær og vind. Ulempen ved tiltaket vil være at et noe større areal i strandsonen blir bebygget, men ved å plassere det nye tilbygget og ny utebod lengst vekk fra sjøen mener vi likevel at dette ikke vil ha innvirkning på friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen.

Vi mener med dette at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket, at fordelene er klart større enn ulempene, og at en dispensasjon bør kunne innvilges.

2

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS



Mira Høstaker
Arkitekt MNAL