



Lindås, 22.10.2020

Vedlegg Q-1

SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING.

REGULERINGSPLAN: HYTTEFELT H06 BERGSVIK GNR.157
PLANID 12642006003

(Byggmester Romarheim AS søker på vegne av beboere i hyttefeltet).

1. Reguleringsplan for Bergsvik hyttefelt punkt 3.1 inneholder følgende tekst:

–Takvinkel skal vera mellom 25-45 grader. Tak skal ha saltakform.

Det søkes herved om mindre vesentlig reguleringsendring hvor ovenstående tekst utgår og erstattes med følgende tekst:

–Tomter Gnr. 157, Bnr. 121, 122, 123 og 115 skal ha takvinkel 0-45 grader. Ved annet takfall enn 0 grader skal tak ha saltak- eller pulttakform.

Begrunnelse for søknad:

1. Ettersom det ikke er tillatt med bruksareal på loft, og tildelte maks mønehøyder er begrenset, er det lite sannsynlig at fritidsboliger føres opp med et takfall på opp mot 45 grader. Da vil man fort komme i konflikt med gitt maks mønehøyder, og eventuell hems vil få for stor romhøyde.
Det er da fornuftig å åpne opp for en lavere takvinkel. Lavere takvinkel kan gi fordeler som lavere byggehøyde, og bedre utsikt for naboer. Det er også alt gitt dispensasjon fra krav om saltakform og takvinkel for oppføring av en hytte i feltet. Denne hytten tar seg godt ut i feltet. Takvinkel mellom 0-45 grader på ovennevnte tomter vil på samme måte kunne gi en «forfriskende» og moderne brytning i feltet.



2. Reguleringsplan for Bergsvik hyttefelt punkt 3.1 inneholder følgende tekst:

- Tillete bruksareal (BRA) er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillete med bruksareal på loft. Parkeringsareal tel i utgangspunktet som bruksareal (jf. Byggt teknisk forskrift.) For parkeringsareal som ikkje er overbygd kan det reknast 30 m² BRA ekstra (tilsvarar 2 p-plassar). Dersom parkeringsareal skal/ vert overbygd, skal bruksarealet telje innafor dei 110 m² BRA.
- Det er ikkje tillete med eigne frittståande bygg (uthus/ garasje/ carport/ grillhus eller liknande). Som del av fritidsbustaden er det tillete med denne type funksjon. Dei vert då rekna med i bruksarealet jf. Byggt teknisk forskrift

Det søkes herved om mindre vesentlig reguleringsendring hvor ovenstående tekst utgår og erstattes med følgende tekst:

- Tillate bruksareal (BRA) på fritidsboligen er 110 m² på eitt plan. Det er ikkje tillate med bruksareal på loft. Parkeringsareal som ikkje er overbygd skal ikkje teljast med som bruksareal.
- Det er tillate med eige frittståande bygg med formål bod. Frittståande bodar skal ikkje nyttast til overnatting. Frittståande bygg skal definerast som mindre tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Kvar enkelt tomt kan ha frittståande bygg som, til saman, utgjer maks inntil 15,0m² BYA. Maks mønehøgda på bodar skal være 4,0 meter, og haldast -1,5 meter under maks mønehøgda gitt for kvar enkelt tomt.
Frittståande bodar skal plasserast innanfor hen vist område i vedlagt «Plankart plassering frittståande bodar Bergsvik hyttefelt» datert 22.10.2020. Det er ikkje tillate å plassera frittståande bygg utanfor gitte byggegrenser iht. «Detaljreguleringsplan for hyttefelt H06 i Bergsvik».

Områda for plassering av bod er innanfor 4 meter frå tomtegrenser. Dette er med unntak for tomt Gnr. 157, Bnr. 45, 92, 115, 116, 117, 118 og 119 der områda er plassert 1 meter frå tomtegrensa. Tomt nr. A10 og A11 kan plassera bod på øst sida av tomta.

Begrunnelse for søknad:

1. Fritidsboliger blir ofte levert med små, eller ingen, bod areal. I ettertid ser man at det er et behov for lagring av utvendige redskaper og hageutstyr (utegriller, solstoler, parasoller, bord, plenklippere, river, spader, trillebåre mm.). Ved mangel på lagringsmulighet har beboere lagret utstyr inn mot hytteveggen. Disse redskapene er utsatt for å bli tatt av vind, i verste fall kan lettere hageutstyr blåses på havet.
2. Hyttefeltet i Bergsvik ligger åpent til i maritime omgivelser hvor flere av beboerne har båt plass og tilgang til havet. Redskaper/ utstyr til båt og fiske (fiskestenger, garn, flyteveste, bensintanker etc.) må lagres på en forsvarlig måte.
3. Ved å tillate oppføring av frittstående bod, vil redskaper kunne lagres trygt. Dette med tanke på både tyveri, og at ikke redskaper blir tatt av vinden. Dette vil også bidra til at hyttefeltet vil fremstå som et ryddig område.



3. Viser til reguleringsplanen §4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og tilhørende reguleringskart..

I følge punkt 4.3 er det innregulert et område for *Anna veggrunn grøntareal* som er knytt til veiene Vei 1- Vei 10. Dette arealet hindrer avkjøring/tilkomst til flere av tomtene.

Det søkes herved om mindre vesentlig reguleringsendring hvor det åpnes opp for at tomter som grenser til *Anna veggrunn grøntareal* får kjørbare vei frem til tomtegrensene, og tillatt parkering inne på tomtene. Følgende tekst tillegges reguleringsplan under punkt §4.3:

*- Innafor føremålet *Anna veggrunn grøntareal*, vil det vera høve til å opparbeide avkøyrsløp/ tilkomst til alle tomtane som grensar mot desse areala.*

Begrunnelse for søknad:

1. Plan og bygningsloven (TEK17), stiller høye krav til oppføring av fritidsboliger som krever store materialleveranser med tunge løft fra kraner som betong-, trelast-, og takstolleveranser mm. Nåtidens forbrukere av fritidsboliger har også høy standard på både fast- og løs innredning.
Dette er av vesentlig størrelse som ikke egner seg å bære over myr og fjellknauser. Ved å åpne opp for kjørbare vei helt frem til tomtene kan leveranser av ovennevnte gjennomføres på en god og sikker måte.

(Dersom Bergsvik hyttefelt ble realisert for 50 år siden ville det gjerne vært naturlig uten kjørbare vei frem til tomtene. Fritidsboliger som ble ført opp for flere tiår siden var betydelig mindre i størrelse og hadde enklere krav til oppbygging. Under datidens forutsetninger ville det gjerne latt seg gjøre å bære materialer mellom 100-120 meter fra nærmeste lossested til byggeplass. Se f.eks. avstand fra P3 til tomt G4.)
2. Eierne av tomtene i Bergsvik hyttefelt ønsker et moderne og tidsriktig preg på området. Kjørbare vei frem til tomtene er da en vesentlig faktor for å oppnå dette.

Fordelene ved en mindre vesentlig reguleringsendring skal være større enn ulempene. Slik vi ser det, er fordelene klart større enn ulempene i disse sakene.

Med denne begrunnelsen håper vi på et positivt og snarlig positivt vedtak.

Vennlig hilsen
Byggmester Romarheim AS

Torbjørn Romarheim
Tlf: 953 62 449