

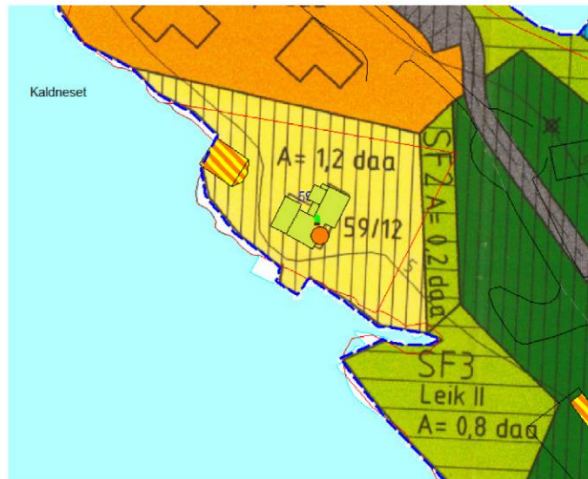
Prosjektering Arkitektur - Arkitektonisk utforming

Vedlegg til rammesøknad for ny hytte på Kaldneset, Gnr 59 Bnr 12, Lindås kommune.

**Forhold til reguleringsplan**

Tomten er regulert for hytteformål i reguleringsplan for Kaldneset, Bergfjord.

Det er ikke vist Strandsone linje i reguleringsplankartet eller fastsatt en Utnyttingsgrad for tomten i reguleringsbestemmelsene, men omriss av eksisterende bebyggelse er vist i reguleringsplanen og angir eksisterende BYA.



Utsnitt av reguleringsplankart, mottatt fra Lindås kommune 10.3.2015

**Geografisk plassering**

Tomten ligger ytterst på Kaldneset, med strandlinje mot sør og vest. Tomten grenser mot område for utleiehytter mot nord og område for Leik/campingplass mot øst

Tomten har gode lysforhold og fin utsikt mot Bergfjord, Lønnevågen og Nedre Klubbane i sør.

Tomten er eksponert for vind og drev fra vest.



Utsnitt fra nordhordlandskart

### Eksisterende forhold

Tiltakshaver Camilla Ingebrigtsen og Frank Kjelsvik kjøpte tomten i 2014 og avstod ca 200 m<sup>2</sup> til Bergfjord camping ved tomtegrensejustering samme år. Arealet av Gnr 59 Bnr 12 er heretter 1030 m<sup>2</sup>

Tomten er bebygget med en hytte, et naust og en brygge.

Adkomst til tomten skjer fra nord, via privat vei gjennom campingplass. Det er avsatt biloppstillingsplass langs tilkomstveien på utsiden av tomtegrensen (se situasjonsplan).

Hytten har vært påbygd over flere ganger og er ikke vesentlig isolert. Den bærer preg av manglende vedlikehold og har hverken historiske, funksjonelle eller estetiske kvaliteter som er bevaringsverdige. Tiltakshaver ønsker derfor å rive det eksisterende bygg.

Bryggen har opprinnelig vært anlagt for varelevering for den lokale handel, men er utvidet av tidligere eier. Tiltakshaver ønsker å beholde bryggen i sin nåværende form. Område for kai inngår i skravur for areal utlagt for private hyttetomter i reguleringsplanen.

Naustet på tomten er av enkle konstruksjoner og materialer, men det er tett og har riktig plassering på tomten i forhold til opptrekk av båt. Det ligger såpass mye lavere i terrenget at det ikke tar nevneverdig med utsikt fra hytten og uteoppholdsarealene. Tiltakshaver ønsker derfor å bevare naustet som det står i dag.

Tomten er ikke tilknyttet vann og avløp. Hytten får strømforsyning fra solcellepaneler.

Det står en samling furutre i tomtens nordøstlige hjørne som ønskes bevart, ellers er tomten bevokst med lyng og enkelte brakebusker.



*Eksisterende hytte sett fra øst*



*Eksisterende hytte sett fra vest, naust ses nederst t.v.*

### Tiltak

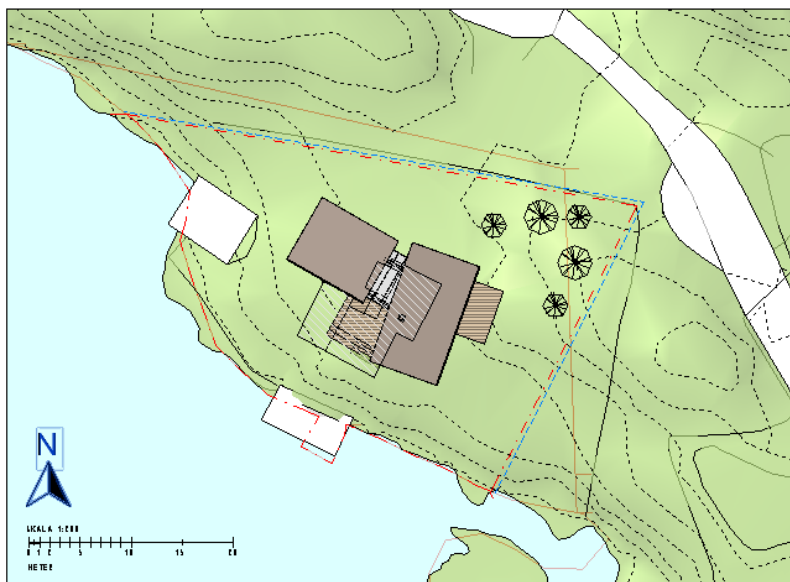
Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende hytte og oppføre ny isolert hytte med større funksjonalitet og bedre utnyttelse av uteområdene. Hytten skal skjerme uteområdene fra campingplassen mot øst og område avsatt for utleiehytter i nord.

Reguleringsplanen og kommuneplanen angir ikke grense for funksjonell strandsone. Lindås kommunen har i mail av 10.3.2015 og 12.3.2015 opplyst at plasseringen av den eksisterende bygningskropp vil angi grensen for plassering av nytt bygg.

### Arkitektonisk utforming

Med utgangspunkt i tomtens topografi, avstand fra sjø til det eksisterende bygg samt sol- og lysforhold, plasseres ny hytte ca 1,7 meter lenger inn på tomten fra sjølinjen.

Bygget utformes som en vinkel for å skjerme mot utleiehytter og campingplass og for å åpne seg mot sjø og utsikt.



Bygget består av to bygninger snudd 100 grader i forhold til hverandre. De to isolerte bygg bindes sammen av et uisolert glassbygg som kan åpnes i hele fronten mot sjø og uteoppholdsareal.



Hytten oppføres i en trekonstruksjon på ringmur og med støpt dekke på grunn. Taket utføres med ensidig fall og papptekking på lister. Terrasser legges inn i terrenget og tilpasses dette.

Mellombygget i glass gir mulighet for delvist uteopphold når det blåser eller regner, men har samtidig funksjon som vindfang og rom for oppbevaring av utemøbler mm om vinteren.

Ny hytte ønskes tilknyttet vannforsyning og avløpsanlegg på campingplassen. Alternativet er privat vann og avløpsledning. Endelig valg av løsning vil bli omsøkt i forbindelse med innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltakshaver er også i dialog med Campingplassen angående fremtidig elforsyning.

### **Dispensasjon**

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i gjeldende Kommuneplan for manglende grad av utnyttning. Det søkes også om dispensasjon fra Plan og bygningslovens byggeforbud i strandsonen innenfor 100 m fra sjø.

-Se søknad

### **Energi og miljø**

Hovedkonstruksjoner og isolasjonstykkelser fremgår av snitt tegning.

Bygningen oppvarmes med vedovn og elektrisitet.

Gulv i bad og stue/kjøkken utføres med elektrisk gulvvarme.

Der installeres avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Alle oppholdsrom har ventilasjonskanaler i yttervegger for naturlig ventilasjon.

### **Nabovarsel**

Nabovarsel ble sendt rekommandert 21.10.2015 til Bergfjord camping ved Frank Nesse, som er eneste nabo.

Det kom merknad til varselet datert 27.10.2016. Svar ble sendt 16.12.2015.

Det kom merknad til svaret 26.12.2016. Etter denne merknad har tiltaks haver pr. Telefon opplyst Frank Nesse om at hytten er lagt ut for salg.

Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 26.4.2016  
Mkt/1507

**NB! Dette er en foreløpig versjon av beskrivelsen for søknad om rammetillatelse, som vedlegges anmodning om forhåndskonferanse.**