

Vedlegg Q1

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen 13. juni 2018

Søknad om rammetillatelse for Gnr. 124 Bnr. 25, Keilegavlen

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på nevnte eiendom. Det søkes om rammetillatelse med dispensasjonssøknad. Det ble avholdt forhåndskonferanse 16.03.18. Omsøkte tiltak prosjekteres etter TEK 17.

Generelt:

Tiltaket omfatter etablering av tilsammen tre fritidsboliger på tre ulike eiendommer. Det sendes inn separate søknader for hver eiendom. Det søkes om etablering av én fritidsbolig og parkeringsplass på eiendom 124/25.

Tiltaket er illustrert og nabovarslet etter gjeldende regler, og det foreligger ingen merknader fra naboer. Tiltaket ligger mindre enn 4m fra nabogrensen, og det er innhentet samtykke fra aktuell nabo.

Planforhold:

For eiendommen gjelder én plan:
1263-200905 Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad

Beskrivelse av tiltaket:

Omsøkte eiendom ligger i Keilegavlen på øyen Keila, i et område med spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse. Hytten er plassert i en skråning, og for å unngå store terrenginngrep og høye forstøtningsmurer er deler av bygget plassert på søyler over terrenget. På naboeiendommene gnr./bnr. 124/24 og 124/26 søkes det om oppføring av tilsvarende fritidsboliger. Nedenfor hytten, mot øst søkes det om etablering av felles parkeringsplass og avkjørsel til privat vei for de tre omsøkte fritidsboligene.

Uteoppholdsareal og parkering:

I kommuneplanen er det krav om at hver boenhet skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal. Rundt hytten er det avsatt 55m² uteoppholdsareal på terrasse, balkong og planert terreng. Utover dette vil det være min. 150m² uteoppholdsareal på terreng. Tiltakshaver har kjøpt et naust ca. 85m fra omsøkte eiendom. Bruk og eierskap av naustet og eiendommen rundt er planlagt fordelt likt på de tre eiendommene/fritidsboligene. Naboeiendommene som har båtfesterett ved naustet, vil fortsatt ha dette.

I kommunedelplanen er det krav om minimum 2 parkeringsplasser per fritidsbolig. Det søkes om etablering av felles parkeringsplass for gnr. 124 bnr. 24, 25 og 26. Denne ligger på bnr. 24 og 25, og har tilsammen seks parkeringsplasser, to per boenhet. Det vil foreligge en avtale som gir gnr./bnr. 124/26 bruksrett til to av parkeringsplassene.

Vei:

Det går i dag en privat vei over gnr/bnr 124/1, og det er denne veien felles inn-/utkjørsel for de tre omsøkte fritidsboligene vil koble seg på. Avkjørselen fra denne veien og ut til den kommunale veien har blitt lagt om og utbedret i henhold til tidligere godkjent søknad.



Bilder av utbedret avkjørsel

Estetikk:

Omsøkte eiendom ligger i en sør-øst-ventd bakke, som har gode solforhold på dagtid, men lite ettermiddag- og kveldssol. Terrenget på eiendommen er skrånende, og for å minimere terrenginngrep er deler av bygget plassert på søyler. Den bakre delen av bygget ligger på terrenget, mens den fremre delen krager ut og støttes opp av en tripod-søyle som står på ett fundament. Dette grepet gir minimale terrenginngrep, og det eksisterende terrenget fortsetter inn under hytten. I den nord-vestlige delen av hytten, den delen som står på terrenget, er det blant annet et anneks som går over to etasjer, og som har en liten balkong. Her kommer man litt mer opp i høyden, og man vil her kunne ha solen litt lenger utover ettermiddagen. Denne delen av bygget er høyere og "tyngre" enn den delen som krager ut, og estetisk sett blir den som en motvekt som forankrer bygget til terrenget og balanserer den delen som "svever" over bakken.

Fritidsboligen har et moderne uttrykk med flatt tak, store vindusflater og knappe detaljer. Byggets to deler vil kles med trepanel, hvorav den lavere mer horisontale kles med liggende, trekledning og den høyere delen vil ha stående kledning. Trepanelets retning fremhever retningene til de ulike bygningsdelene, som er bundet sammen med et glasstak over inngangspartiet.

Man bør i dette tilfellet se de tre omsøkte fritidsboligene i en sammenheng. De tre hyttene er identiske, men har noe ulik plassering i forhold til høyde i terrenget og vridning. Den enkelte hyttes plassering er tilpasset terrenget på stedet. Hyttene er moderne, og skiller seg ut fra arkitekturen i området. Siden det er tre av dem vil de bli del av et større moderne grep, fremfor at det bare er én moderne hytte som stikker seg ut.

Hytten er plassert høyt i terrenget, med en kalle i bakkant, og den vil ikke forringe sol- eller utsiktsforhold for naboene rundt.

Vi mener omsøkte tiltak tar hensyn til pkt 6.19 i planføresegn. Det foreslås et byggeri av tiden som i sin kontekst minimerer terrenginngrep på en rasjonell og fornuftig måte. Et lett fotavtrykk som i størst mulig grad viser opprinnelig terreng. Eksisterende terreng opprettholdes ved å benytte tripodsøyle som bæring i forkant bygg, omsøkte tiltak utviser en letthet kontra en tyngre og tradisjonell

byggemåte med forstøtningsmurer/oppmurt eller avtrappet løsning. Vi mener tiltaket samlet vil oppleves som lett og spennende i sine omgivelser. Trapper og sti i terreng for tilkomst og parkering løst nede ved privat vei. Arkitektonisk vil hyttene samlet være et positivt innslag i et ellers sammensatt bygningsmiljø av ulike stilarter og typer bygg, en blanding av bolig, hytter og driftsbygninger. De valgte arkitektoniske kvaliteter styrkes av at det er 3 like hytter. Med henvisning til pkt 6.21 (*ikke juridisk bindende*) er ikke arealet særskilt eksponert i landskapet og omsøkte tiltak fordrer minst mulige terrenginngrep ved sitt valg av løsning og arkitektur.

2 stk høye vinduer er fjernet på fasade mot øst, av den grunn er fasadetegninger revidert og vedlagt som vedlegg E3 og E4 med benevnelse PRO. Disse erstatter da tidligere utsendte tegninger ved nabovarsel på dette punkt. Valg med å fjerne disse vinduer er av estetiske hensyn.

VA:

Lindås W/S N.T. AS ved Jan Erik Helland er engasjert av tiltakshaver for nødvendige søknader vedr vann og avløp med tilhørende septik/slamavskiller etc. Behov for forlengelse av eksisterende overvannsledning i sjø er omsøkt til BOH. Rørleggermelding (KF-570) er sendt Lindås kommune, fereransenummer er ZKYGW4. Søknad om utslipp fra mindre avløpsanlegg er innsendt kommunen 12.06.2018. Om ønskelig kan kopi av denne søknad ettersendes.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak

A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer

C1 Gjenpart/kvittering nabovarsel

D1 Situasjonsplan

E1-7 Tegninger

G1-2 Erklæring om ansvarsrett SØK, PRO

G3 Gjennomføringsplan

Q1 Følgebrev

Q2 Nabosamtykke

I en kommune med slagordet "**Der draumar blir røyndom**" er vi trygge på en god og positiv saksbehandling.

Håper med dette søknaden kan ansees som komplett for saksbehandling.
Dersom det er spørsmål, vennligst ta kontakt.

Vennlig hilsen

Børje Sundt Laastad, arkitekt MNAL
Strandgaten 201
5004 Bergen

mob: 90575711

e-post: bsl@lundlaastad.no