

Masfjorden Kommune

Byggesaksavdelingen

Ulset 02.03.2020

## Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Vi viser til vår byggesøknad om tilbygg til hytte og utvidelse av terrasse. Vi tillater oss i den forbindelse å søke om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplan.

1) Planens §4 pkt. 2) bestemmelse om at hytter kan oppføres med maksimal grunnflate på 100 m<sup>2</sup>.

Vi søker med dette om å bygge et tilbygg til hytten slik at grunnflaten (BRA) på selve hytten blir ca. 99,6 m<sup>2</sup> og bygge en utestue på ca. 12,6 m<sup>2</sup> som oppføres i tilknytning til hytten, slik at samlet grunnflate blir 115 m<sup>2</sup>.

2) Planens §4 pkt. 2) bestemmelse om at terrasse kan oppføres med maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>.

Vi søker med dette om å bygge ut terrasse slik at samlet størrelse på terrassen blir 75,9 m<sup>2</sup>.

Formålet med å bygge på hytten er for å legge til rette slik at denne kan brukes som en familiehytte der familien kan samles. Vi er en familie på 5 med 3 barn som nå begynner å bli voksen. Vi ønsker derfor å bygge på 3 større soverom og 1 bad til slik at alle kan være på hytten samtidig.

Utestuen ønsker vi å bygge for å kunne forlenge utesesongen. Vår erfaring er at været og mygg/knott om sommeren ofte gjøre det ukomfortabelt å sitte ute om kveldene. Vi har erfart at muligheten for å kunne samles «ute» om sommeren øker dersom vi kan være i ly når været krever dette. En utestue vil derfor legge til rette for økt bruk av hytten også i perioder med dårlig vær.

Utvidelse av terrassen kommer i hovedsak som en naturlig konsekvens av tilbygget til hytten og utestuen. Bruken av terrassen blir også mer praktisk med en trapp opp til terrassen på sør/øst siden. Langs med planlagte utestue. Hovedinngangen til hytten som er via terrassen på nordvest siden blir også litt bredere slik at det blir lettere å flytte større ting inn og ut av hytten. Utvidelsen av terrassen mot vest gjør at denne blir bred nok til å kunne dekke et langbord på vestsiden om kvelden slik at vi kan benytte kveldssolen.

En utestue for å kunne sitte mest mulig «ute» er en løsning som flere hytter og hus har valgt i vårt planområde, slik at dette er vanlig i området og vår løsning vil således ikke skille seg ut hverken i utforming eller størrelse.

Begge forholdene det søkes om dispensasjon for er tiltak som er større enn det reguleringsplan tillater, målt i areal. Reguleringsplan er fra 2004 og inneholder ingen bestemmelser om bebygde areal (BYA) som i dag brukes i nye reguleringsplaner.

Kommuneplanen pkt 4.6 (vedtatt mai 2019) har en bestemmelse om at:

«I område for hytter der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande plan, er utnyttingsgraden maks 20 % BYA Hytter skal ha ein maks storleik på 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Bod og uthus kjem i tillegg og kan til saman ha 60 m<sup>2</sup> bruksareal..... .....Det kan byggast terrasse på maks 1/3 av hytta sitt bruksareal. Bod/uthus/ garasje kan vera frittliggjande, jf pbl § 11-10 nr 2.»

Bruksareal/grunnflate etter tilbygg og utestue vil være 115m<sup>2</sup> som er mindre enn maksimalt bruksareal i kommuneplan og vil således være innenfor kommuneplanen. Det er i 2019 godkjent en reguleringsplan – Risnes Tomteområde, Dragseidevegen – som grenser til vårt planområde i vest. Her er det tillat på de tomtene som er på størrelse med vår å bygge som beskrevet i kommuneplan. Vår utbygging av hytte og utestue vil således ikke være større enn det som kan ventes å bli bygget her.

Hytten er bygget på påler (bygget i 1996) og det er sålede ikke sprengt ut og skiftet masser på tomten. Tomten består av avgravid fjell og natur med lyng busker og trær – ref. vedlagt bilde. Hyttens grunnplan ligger derfor høyere enn bakkenivå og avstand til grunnen øker sørover da terrenget skråner denne veien. For å komme til inngangsdør (i nordvest) er det fire trappetrinn opp til terrassen slik at deler av terrassen utgjør inngangsparti (ca. 10 m<sup>2</sup>). Resterende del av terrassen er det eneste stedet vi kan gå direkte ut fra hyttens grunnplan.

Terrassen er også med på å ta ned høydeinntrykket på hytten. Terrenget der terrassen får ny ytterkant i sør-østlig del og på vestsiden skråner litt inn mot hytten slik at terrassen vil være lavere over bakkenivå i ytterkant etter en utbygging og derfor virke lavere og «mindre synlig». Under terrassen vil det også bli kledd igjen med «spiler el.» slik at høydevirkningen på terrassen tas ned.

Hyttens vest side og sørside er lite synlig for naboer og forbipasserende. De nærmeste hyttene som vi ha sikt mot der terrassen bygges ut i vest og sør er i det nye hyttefeltet regulert i 2019. Disse vil ligge ca 100 og 70 meter fra vår hytte og omtrent i samme høyde slik at en økning av terrassen ikke vil særlig synlig.

Samlet vil BYA for vår tomt etter utbyggingen være 19,7% som er lavere enn maksimal kravet på 20% i kommuneplanen.

Vår vurdering er at de omsøkte tiltakene som det søkes dispensasjon fra ikke vil føre til vesentlige ulemper for naboer eller andre brukere av området, eller at vår tomt fremstår overbebygget i forhold til andre hytter og hus i området.

Mvh

Rand og Rune Aas

Spondalen 14

5121 Ulset