

Til Meland kommune

Beskrivelse, tilbygg til hytte, Kyrkjesundvegen 73, Gnr 38 Bnr 34.

Forhold til reguleringsplan

I følge kommuneplan for Meland 2015-2026 er området avsatt til *LNf-formål med spreidd fritidsbustad*

Utdrag av kommuneplanen:

§ 1.6.4 På uregulert bygd fritidseigedom gjeld ikkje byggjegranser mot sjø, vatn og vassdrag for følgjande tiltak:

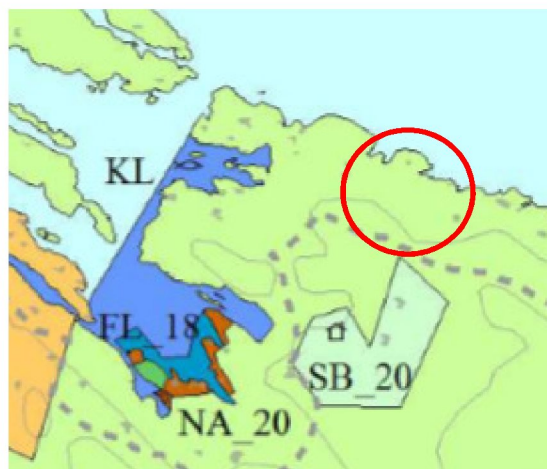
- Tilbygg eller påbygg med bruksareal (BRA) på inntil 30 m² til eksisterande fritidsbustad
- Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m²
- Fasadeendring på eksisterande bygningar eller riving
- Tiltak innomhus som ikkje fører med seg bruksendring, tilrettelegging for endra bruk eller auka tal på einingar
- Tiltak kan likevel ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv)

§ 1.6.14 (...) Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 120 m² bruksareal (BRA), tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar og bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 8,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 3.2.2 Spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)



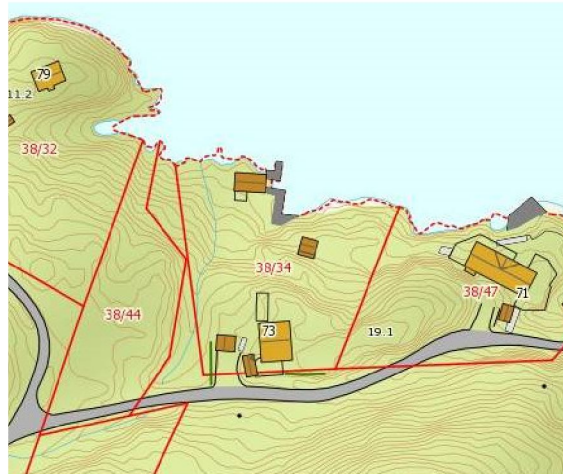
Utsnitt av KDP/reguleringsplan

Eksisterende forhold

Areal av gnr 38 bnr 34 er 2553 m² målt på digitalt sosikart (rekvirert 1.6.2016 via Infoland).

Tomten er beliggende på nordsiden av Kyrkjesundvegen og topografien er hellende ned mot Radfjorden i nord. Omkringliggende bebyggelse består av fritidsboliger og naust. Fremherskende vindretning kommer fra nordvest. Det er lite innsyn på tomten og flott utsikt.

Eksisterende bebyggelse på tomten består av naust, opprinnelig hytte på ca. 11 m², nyere hytte oppført ca. 1970, samt bod og vedbod. Det er avsatt plass for 2 stk. parkeringsplasser på tomten.



Utsnitt av kart

Tomtegrensen mot sør (38/34 og 38/2) på nordhordlandskart og sosikart fra Infoland -følger ikke avsatte grensepunkter i terrenget. Tiltakshaver har anvist tomtegrensepunktene avsatt i terrenget fra gammelt av, og de er vist på situasjonskartet som følger søknaden. Tiltakshaver har hatt dialog med Meland kommune om dette og fått opplyst at det ikke var nødvendig med oppmåling i forbindelse med søknad om tilbygg på motsatt side av hytten fra veien.

Avstand til vann/sjø er 5,9 m fra opprinnelig hytte og 27,5 m fra hytte bygget ca. 1970. Tomten har utsikt mot nordvest og nordøst og det er gode lysforhold på tomten.

Tomten er tilsluttet elektrisitet via luftledning som går over Kyrkjesundvegen og inn i veggen på boden vest for hytten. Eksisterende hytte oppført ca. 1970 er tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Foto tatt 13.5.2016, fra Kyrkjesundvegen sett mot øst og fra kulle øst på tomten mot vest.

Tiltak

Tiltakshaver Vibeke Herland og Gert Henriksen overtok hytten i 2012 fra Vibeke sine foreldre og ønsker å og oppføre tilbygg til hytten mot nordøst på et eksisterende platå fremfor hytten. En del år før tiltakshaver overtok hytten ble det bygget et smalt tilbygg på mot sør som inneholder vindfang og bad. Utfra de tegninger som tiltakshaver har mottatt på godkjent hytte på tomten ser det ut som om tilbygget med badet ikke tidligere er omsøkt. Arealet utgjør 7,6 m² BRA og er derfor tatt med i denne søknad om tilbygg.

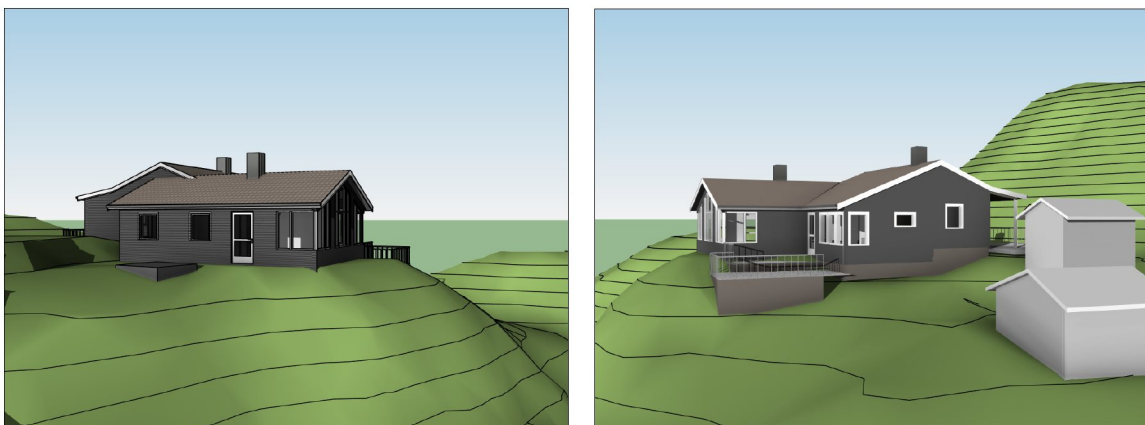
Tiltakshaver har hatt møte med Meland kommune våren 2016 angående muligheter for å bygge til eksisterende hytte.

Det ønskede tilbygget er under 50 m² og gir mulighet for:

- Utvidelse av de to eksisterende soverom
- To nye soverom i tillegg
- Større og lysere stue
- Eksisterende kjøkken flyttes frem i eksisterende stue og blir til kjøkken/allrom
- Tidligere kjøkken endres til soverom med eget bad

Arkitektonisk utforming

Med utgangspunkt i tomtens topografi og det eksisterende bygg plasseres tilbygget mot nord og øst. Det nye tak går vinkelrett inn på det eksisterende tak, men noe lavere. Form, farge og materialbruk på tilbygget underordner seg den eksisterende hytte.



3D illustrasjon, tilbygg fra nordøst og fra nordvest

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra generelt byggeforbud i strandsonen, Plan og bygningsloven § 1-8.

Begrunnelse:

Det omsøkte tiltak er over 30 m² (som kommuneplanen åpner for kan bygges i strandsonen) men mindre enn 50 m² som er grensen for mindre tilbygg ifølge Plan og bygningsloven § 20-4. a). Selv ved påbygg av 50 m² er hytten fortsatt under arealet på 120 m² BRA og utnyttingsgraden under 20 % BYA, som er satt som grense for fritidsboliger i kommuneplanen.

Tilbygget plasseres nærmere strandlinjen enn den eksisterende hytte fordi her er et eksisterende platå i høyde med stuegulv i hytten. Eksisterende hytte ligger helt opp mot tomtegrense mot veien og terrenget er bratt ned mot vest og hever seg til en noe høyere kulle øst for hytten.

Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering av strandsonen da tomten allerede er bebygd med hytte fra før. Hytten og tilbygget ligger ca. 16 meter høyere i terrenget og så langt fra sjølinjen som det er fysisk mulig på tomten.

Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens formål LNF med spredt fritidsbebyggelse og det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, oppveier eventuelle ulemper.

Nabovarsling

Nabovarsler ble utsendt 6.7.2016

Der er ikke mottatt merknader etter nabovarsling

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 21.7.2016
Mkt/1605