

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Bergen, 19.05.2020

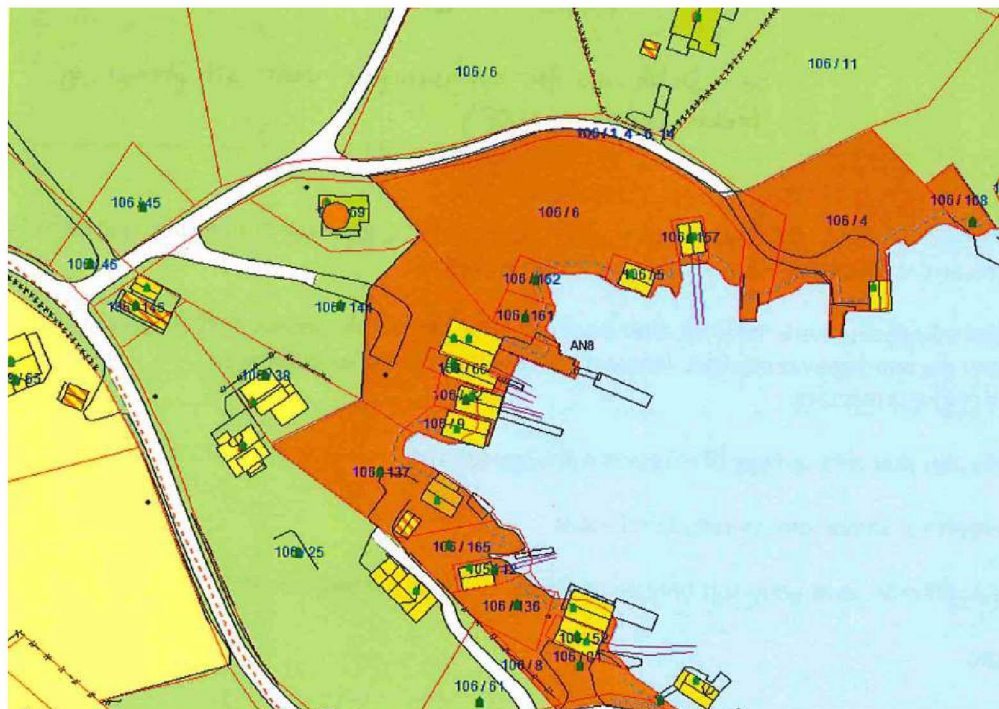
Ettrinnssøknad: Gnr. 106/bnr.69

Prosj.nr. 2335_Tilbygg til fritidsbolig – Fonnebostvegen 336.

Planstatus:

Tomten er uregulert. I KPA for Lindås Kommune 2011-2023 (planid. 1263-200815) er eiendommen avsatt til LNFR. Tiltak innenfor områder avsatt til dette formål vil kreve dispensasjonssøknad.

Det ble avholdt Forhåndskonferanse 27.20.2016. Referat følger vedlagt.



Utsnitt av Kommuneplan for Lindås Kommune 2011-2023, planid. 1263-200815, hvor rød prikk viser hvor eiendommen er lokalisert.

Det kan gis dispensasjon for mindre tiltak (etter pbl § 20-2 bokstav a) innenfor LNFR på eksisterende bebyggelse, jf §5.7 i KPA. Bebygd areal (BYA) bør ikke overskride 20% BYA. Maksimal gesimshøyde bør ikke overskride 6m og maksimal mønehøyde er satt til 9m. Høydene regnes fra planert terreng. Krav til MUA er 200 m². Andre tiltak etter pbl §1-6 første ledd enn fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere vassdrag eller sjø enn 50 m. Dersom ikke annet er fastsatt i Kommuneplanen eller reguleringsplan gjelder en generell byggegrense mot sjø på 100 m.

I KPA er det krav om min. 2 parkeringsplasser per hytte, og det er krav om at bil skal kunne snu på egen grunn. Nye tiltak skal innordne seg og tilpasses eksisterende bygg på eiendommen. Mindre tiltak skal ha samme vinkel og takform som

hovedbygget. Det kan tillates mindre tiltak på uregulert eiendom når samlet utbygging er innenfor grensene som er fastsatt i KPA. Se eget vedlegg for dispensasjonssøknad.

Dagens situasjon:

Det søkes om tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Hytten ble oppført i 1968 og består av et bygningsvolum på et plan. Eksisterende hytte ligger i dag ca 50 m fra sjø på det nærmeste. Hytten har tilkomst fra offentlig veg via felles privat vei. Hytten har en enkel standard og har vann fra egen brønn.

Tomt:

G.nr.106/B.nr69. Oppgitt areal: 363.1 m². BYA eksisterende hytte er oppgitt til ca 52 m². Gesims- og mønehøyde er lavere enn maksimale høyder satt i KPA fra planert terreng. Dagens mønehøyde er på det høyeste ca 5 m fra planert terreng.

Ny situasjon:

Dagens hytte er på ca 52 m² BYA og tomten er på 353m². 20% BYA tilsvarer 72,5 m² grunnflate. Dette gir rom for å utvide hytten med ca 20m² innenfor maks utnyttelsesgrad. Parkering skal medregnes i BYA, men i dette tilfelle ivaretas parkeringsbehovet på naboeiendommen og påvirker dermed ikke BYA på selve hyttetomten.

Tomteutnyttelse:

Maks utnyttelse på 20% BYA for hele tomten på 363 m² som tilsvarer ca 72,5 m². Tilbygget er på 11 m² BRA. Total utnyttelse blir 52m² + 11m² = 63m². Dette er godt innenfor maksimal utnyttelse på 20% BYA, tillatt i gjeldende KPA. Hytten er på et plan og BRA for eiendommen er etter utbygging 55 m².

Bebygd areal på tomten, inkl. tilbygg er: 363m² – 63m² = 300m² ubebygd areal. Av dette arealet tilfredsstiller mer enn 200 m² kravene i KPA til brukbart uteoppholdsareal, se vedlagt situasjonsplan. Utearealet ligger i direkte tilknytning til hytten og har ikke brattere helning enn 1:3.

Parkering:

Tiltakshaver parkerer i dag på naboeiendommen (Gnr.106/bnr.144) og har gangsti fra parkeringsplassen opp til fritidsboligen. Det er i forbindelse med tilbygget innhentet tinglyst rett til 2 oppstillingsplasser med tilhørende sneareal. Tiltakshaver har fått tinglyst rett til parkering og vei på Gnr.106/bnr.144 fra eier, Dag Rune Lund. Se eget vedlegg.

Estetikk:

Tilbygget til eksisterende hytte er plassert mot sør-vest, lengst bort fra sjøen. Tilbygget innordner seg hovedbygget og er tilpasset eksisterende bygning på eiendommen, Tilbygget har samme vinkel og takform som hovedbygget. Tilbygget har samme formspråket som eksisterende hytte, gjennom lik takvinkel og materialbruk. I forbindelse med tilbygget har hele hytten gjennomgått en fasadeendring ved at det er planlagt nye vinduer. Fasadeendringen gir hytten et mer moderne uttrykk, hvor større vinduer åpner seg mot utsikten i øst og mot sjøen. Hovedmaterialet i fasadene er som før, trekledning.

Romprogram:

En kommer inn i fritidsboligen via garderobe/vindfang og videre inn til en ny, større gang. Fra denne føres en videre inn til eksisterende stue/kjøkken eller inn til tre soverom. Det er tilnærmet ingen endringer av eksisterende hytte utover de nye vinduene. Tilbygget gir mulighet for 2 større soverom, i tillegg til det lille barnerommet.

Avstand til sjø:

Omsøkte tilbygg ligger på det nærmeste 55 m fra sjø. Eksisterende hytte ligger på det nærmeste ca 50 m fra sjø. Andre tiltak etter pbl §1-6 første ledd enn fasadeendring kan ikke settes i verk nærmere vassdrag eller sjø enn 50 m. Omsøkte fasadeendring ligger 50 m eller mer fra sjø. Dersom ikke annet er fastsatt i Kommuneplanen eller reguleringsplan gjelder en generell byggegrense mot sjø på 100 m. Det søkes derfor om dispensasjon for oppføring av tilbygg nærmere sjø enn 100 m. Tilbygget ligger på det nærmeste 55 m fra sjø. Se eget vedlegg for dispensasjonssøknad.

Søknad om unntak fra TEK 17, kapittel 14 Energi:

Tiltaket omfattes av §14-5, Unntak og krav til særskilte tiltak, Pkt 2. For fritidsbolig til og med 70m² oppvarmet BRA gjelder ikke kravene i kapittel 14. Fritidsboligen har et totalt oppvarmet BRA på 55m² (etter ombygging), og kommer derfor inn under §14-5 i TEK 17, pkt 2, og kravene i kapittel 14 gjelder ikke for dette tiltaket.

Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarslet 09.1.2020, og det har ved utløp av fristen ikke kommet inn noen merknad.

Oppsummering:

Vi mener tilbygget er et beskjedent tilbygg i forhold til tomtens størrelse. Hytten benyttes av en familie på tre generasjoner som et samlingssted, og tilbygget tilrettelegger for gode rom som muliggjør at hytten kan fortsette å være et samlingspunkt for familien i mange år til.

Skulle det være noen spørsmål ta kontakt med Anne Carlsen, mob. 91869487.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS



Anne Carlsen
Sivilarkitekt MNAL
Partner