



Alver kommune  
v/Plan og byggesak  
post@alver.kommune.no

Bergen, 2. februar 2022

### **Søknad om rammetillatelse for gnr. 336 bnr. 10, Ådlandsvågen 14**

Det søkes med dette om rammetillatelse med dispensasjonssøknad for nevnte eiendom. Tiltaket er prosjektert etter TEK 17 og er nabovarslet etter gjeldende regler.

#### **Generelt:**

Det søkes om tillatelse til etablering av nytt tilbygg til fritidsbolig, samt riving av deler av eksisterende hytte og anneks.

#### **Nabovarsling:**

Tiltaket er nabovarslet via Altinn. Det er ikke mottatt merknader fra naboer.

#### **Planforhold**

Følgende planer gjelder for eiendommen:

KPA 2015-2026 Meland kommune (nå kommunedelplan Alver kommune)

Grad av utnyttning er bestemt i KPA og er satt til 120m<sup>2</sup> BRA for fritidsbolig og BYA maks. 20%. Eiendommens størrelse er 1344m<sup>2</sup>. Det omsøkte tiltaket har BRA 120m<sup>2</sup>. BYA er på 156,5m<sup>2</sup> dvs. 11,7%.

Tiltaket ligger mindre enn 30m fra sjøen, og det søkes derfor om dispensasjon fra KPA ved byggegrense fra sjø, se vedlagt dispensasjonssøknad.

#### **Beskrivelse av tiltaket:**

Det omsøkte tiltaket omfatter riving av eksisterende tilbygg og anneks, og etablering av nytt tilbygg og ny frittstående bod. I dag har hytten en hoveddel, et separat anneks og et tilbygg med bod og bad med utvendig tilkomst fra terrasse. Annekset er i dårlig stand og må oppgraderes. Hovedbygget bærer preg av ulike endringer gjennom mange år, og det er ønskelig med en mer helhetlig arkitektur og mer praktisk planløsning.

Den eksisterende fritidsboligens hoveddel bevares. Det omsøkte tilbygget består av to deler: et mer lukket volum, utformet som et tradisjonelt anneks og vil inneholde soverom og bad, og et mellombygg av glass som forbinder det nye «annekset» med hoveddelen av hytten og som vil fungere som en vinterhage. Det søkes også om oppføring av en liten bod/skjul uten målbart areal. Det omsøkte tilbygget er plassert noe lenger fra sjøen enn den eksisterende delen av fritidsboligen.

#### **Fritak fra plankrav:**

Det søkes om fritak fra plankrav.

KPA § 2.1.1a står det:

Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebyggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1

- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Ifølge KPAs definisjon av fortetting gjelder dette kun ved oppretting av nye boenheter. Ved det omsøkte tiltaket vil det ikke opprettes flere boenheter, men dette er et tiltak som krever ansvar iht. pbl § 20-3, da det er et større tilbygg (ca. 65m<sup>2</sup> BRA). Dette kommer også frem i referat fra forhåndskonferanse. Tiltaket knytter seg til eksisterende infrastruktur, tilbygget er godt tilpasset eksisterende del av fritidsbolig og har en dempet plassering i terrenget. Vi mener med dette at tiltaket oppfyller kravene til fritak fra plankravet i KPA.

#### **Avstand til nabogrense:**

Tiltaket er plassert mindre enn 4m fra nabogrensen mot eiendom gnr./bnr. 336/3. Eier av naboeiendommen samtykket til plassering av tiltaket, skriftlig samtykke er vedlagt søknaden.

#### **Parkering:**

I KPA er kravet til parkeringsplasser at det skal være min. 1 plass og maks. 2 plasser per fritidsbolig. Den omsøkte fritidsboligen har bruksrett til vei og to parkeringsplasser på naboeiendom gnr./bnr. 336/3. Avtale om veirett kan ettersende om ønskelig.

#### **Estetikk:**

Det omsøkte tiltaket blir en «opprydning» av eksisterende bygningsmasse. Den nye fritidsboligen vil bestå av to mer lukkede bygningsvolumer med lik utforming, sammenbundet med et mellombygg av glass. Tilbygg og ny bod vil ha samme takform og kledningstype som hovedbygget, hvilket gir bygningsmassen et helhetlig preg. At mellombygget mellom ny og eksisterende del oppføres i glass gjør at bygningsvolumet virker mindre. Hytten oppfattes også tydelig som fritids- / sommerbolig fremfor enebolig. Tiltaket oppføres i mørke, dempede farger, som bidrar til at det blir lite fremtredende i landskapet.

#### **Oppsummering:**

Vi mener at omsøkte tiltak er i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel. Der det ikke er samsvar søkes det om dispensasjon. Vi mener at tilbygget er godt tilpasset sine omgivelser og terreng. Vi mener med dette å ha belyst saken på best mulig måte. Ta gjerne kontakt om det skulle være noen spørsmål.

Med vennlig hilsen  
FORUM ARKITEKTER AS



Mira Høstaker  
Arkitekt MNAL

Tlf. 93658602  
E-post: mh@forumarkitekter.no