

Beskrivelse, tilbygg til hytte på gbnr 106/100, Fanebust.

Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende hytte på gbnr 106/100 med ca. 16 m², for å få alle hovedfunksjoner på samme plan. Det er også et ønske å heve takkonstruksjonen for å få overkant vindu/dører opp på 2,1 m over gulvet og oppnå innvendig himlingshøyde på 2,4 m. Takvinkel endres fra 27 grader til 32 grader.

Planstatus

Området er ikke regulert i egen reguleringsplan, men utlagt til «LNF område med spreidd fritidsbustad» i kommuneplan for Lindås 2019-2031. Se føresegnenes pkt. 6.2 vedlegg B. I dette område gjelder følgende:

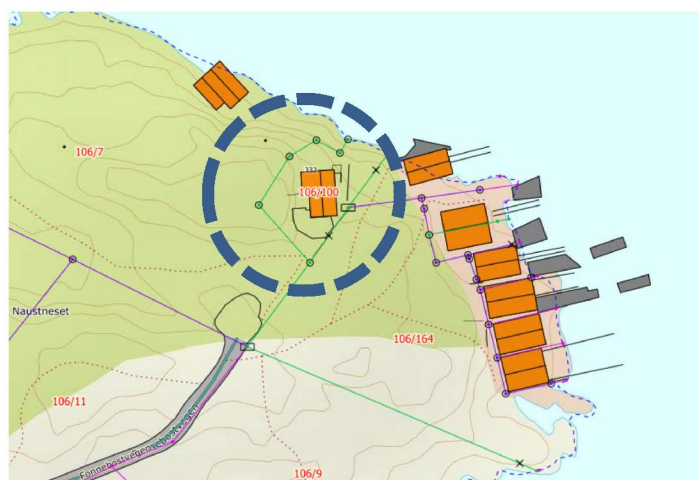
3.4.4. LNF SPREIDD FRITIDSBUSTAD (LSF)

Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.

- Området for spreidd fritidsbustad på Nappane kan byggjast ut med 2 fritidsbustadar i planperioden, jf. pbl. § 11-11 nr 2.
- På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueiningar eller bruksendring til anna føremål enn fritidsbustad.
- Utbygging som vist over kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 25 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m². Naust skal ikkje vere med i berekninga av BYA eller BRA.

Eksisterende forhold

Tomten er målt til ca. 315 m² og hytten er opplyst å være ca. 35 m². Tilbygg mot vest på ca. 4 m² kommer i tillegg. I alt 39 m².



Fonnestvegen 332, Gnr. 106, Bnr. 100

Hytten er bygget på starten av 1960-tallet. Alver kommune ved byggesaksvakten har opplyst at det ikke finnes tegninger på den eksisterende hytten fra oppføringstidspunktet. Tegninger på eksisterende forhold er derfor en opptegning av dagens hytte.

Tomten har veirett frem til hovedbruket gbnr 106/7. Parkering skjer for enden av Fonnebustvegen på gbnr 106/7, og derfra er det sti frem til tomten.



Sti frem til tomten



Sørvegg på hytten



Fasade mot sørøst (mot naust)



Fasade mot nordvest (mot sjø)

Hytten har ikke innlagt vann, men takvann oppsamles og drikkevann medbringes.

Toalettløsning er basert på et forbrenningstoalett.

Dagens løsning for vann og avløp videreføres i nytt baderom i tilbygget.

Det er ikke kjørevei frem til hytten, men i skjøte er det beskrevet en rett til å bruke «Naustnesvegen» og utskiftningsvegen frem til grensen for bnr. 7. Deretter gangsti over hovedbruket frem til parsellen.

Tiltak

Hensikten med tilbygget er å oppnå følgende:

- Vindfang og bad på samme plan som stue/kjøkken. I dag er det trinn mellom hytten og tilbygget/bad+vindfang mot vest.
- Himlingshøyde på 2,4 m. I dagens hytte er det skrå himling fra ca. 2,1 m over gulv.
- Overkant av vinduer og dører opp til 2,1 m over gulv. I dag sitter de noe lavere.
- Et soverom med plass for dobbeltseng.
- Mindre utvidelse av bad og vindfang

Gesimslinje på hytten heves ca. 0,5 m av hensyn til vinduer og dører, og takvinkel endres fra 27 grader til 32 grader. Nytt møne, felles for hytte og tilbygg, vil ligge ca. 0,8 m høyere enn dagens møne. Yttervegger og gulv over krypekjeller vil bli etterisolert.

Det skal tas ut noe masse vest for eksisterende hytte, og ettersom det ikke er vei frem til tomten, har tiltakshaver laget en avtale med eier av gbnr 106/7 om en midlertidig anleggsvei over gbnr 106/7, der hvor dagens sti går i dag.

Av de to areal begrensninger for utnyttingsgrad som er satt i kommuneplanens § 3.4.4 bokstav c, er det maks 25 % BYA, som vil sette grensen for utnyttingsgrad i denne saken. Tomten er 325 m² og dagens hytte har et bebygd areal på 41 m². Tilbygget vil utgjøre ytterligere 16 m² bebygdareal.

Ny utnyttingsgrad vil bli som følger: $((41 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2) \times 100) : 315 \text{ m}^2 = 18 \text{ \% BYA}$

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Begrunnelse:

- Tomten ligger i «LNF område med spreidd fritidsbustad» og er bebygd med en hytte av beskjedne størrelse. Etter etablering av tilbygget vil hytten fortsatt være godt innenfor de 150 m² Bra og 25 % BYA som kommuneplanen setter som grense for fritidsbustad innenfor *LNF område med spreidd fritidsbustad*.
- Tiltaket er ikke i strid med formål i kommuneplan for Lindås 2019-2031
- Tilbygget plasseres ikke nærmere sjø enn dagens hytte.
- Tilbygg av et større soverom er nødvendig, da eksisterende soverom kun har plass for en enkelt seng/køyeseng. I tillegg vil det være i tråd med reglene for «tilgjengelighet» å få alle rom i fritidsboligen på samme plan.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon innenfor byggeforbudet i strandsonen oppveier eventuelle ulemper, ettersom det ligger en hytte på tomten fra før og fordi utnyttelsesgraden fortsatt er innenfor grensene fastsatt i Kommuneplan for Lindås.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL