

Til Lindås kommune

Beskrivelse av tiltak, oppføring av ny hytte, Gnr 62 Bnr 14, Lurevegen.

Forhold til reguleringsplan

I følge kommuneplan for Lindås 2011-2023 er området avsatt til fritidsboliger (oransje farge på kart).

I kommuneplanens § 1.1 er det krav om utarbeiding av reguleringsplan

I kommuneplanens § 1.6 er det angitt 15 m byggegrense mot fylkesvei 404 Lurevegen.

Av § 1.9 fremgår det at det skal redegjøres for vei, vann og avløp.

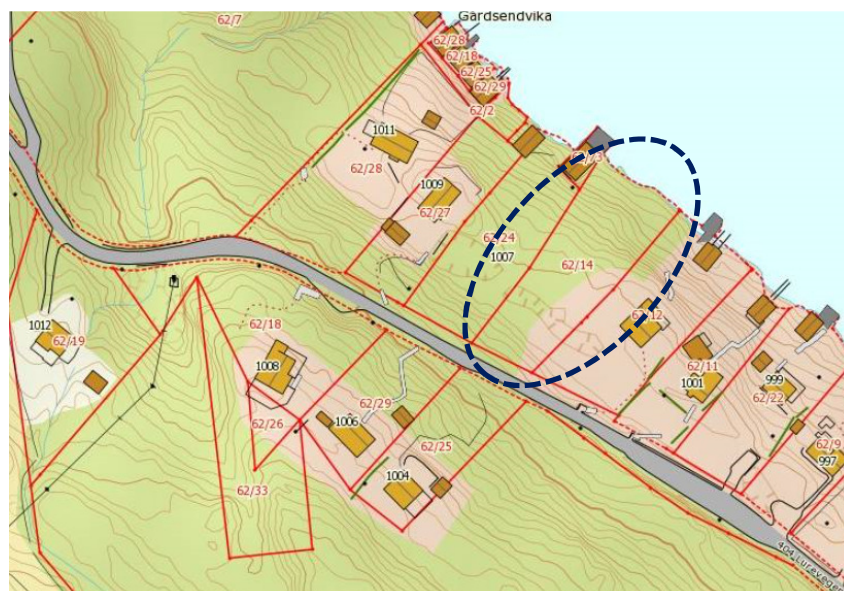
Av § 1.15 fremgår det at det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. hytteenhet og det er krav om at man kan snu på egen tomt.

§ 2.20 setter en maksimal størrelse på fritidsbustader til 120 m² bruksareal (BRA) mens bebygdareal ikke skal overstige 20 %

På plankartet er det vist en grå stiplet linje som angir funksjonell strandsone.



Utsnitt av Kommuneplan for Lindås 2011-2023



Utsnitt av nordhordlandskart, stiplet ring rundt gbnr 62/14

Eksisterende forhold

Arealet av Gnr 62 Bnr 14 er 1530 m². Tomten heller ned mot Lurefjorden mot nordøst.

Det er gode lysforhold på tomten, men midt på vinteren ligger tomten i skygge for Toftingåsen. Tomten har flott utsikt mot Lurefjorden og Hundvin/Kvalvågen på andre siden. Omkringliggende bebyggelse er fritidsboliger, hvor møneretning på de fleste bygg er plassert parallelt med sjølinjen.

Naboene mot nordvest på gbnr 62/24+27 har sammen med tomteeier av 62/14, etablert tilkomstvei ned til tomtene bnr 14+24+27, fra Lurevegen. Søknad ligger på 62/24 hos Lindås kommune. I forbindelse med grunnarbeidet er tomtene 62/24 og 62/14 planert på kote +15.3 moh. Det er også etablert felles borehull for vann og slamavskiller for gbnr 62/14+24. Tomten er tilsluttet elektrisitet via jordkabel.



Foto fra nordvest og vest, tatt mai 2016

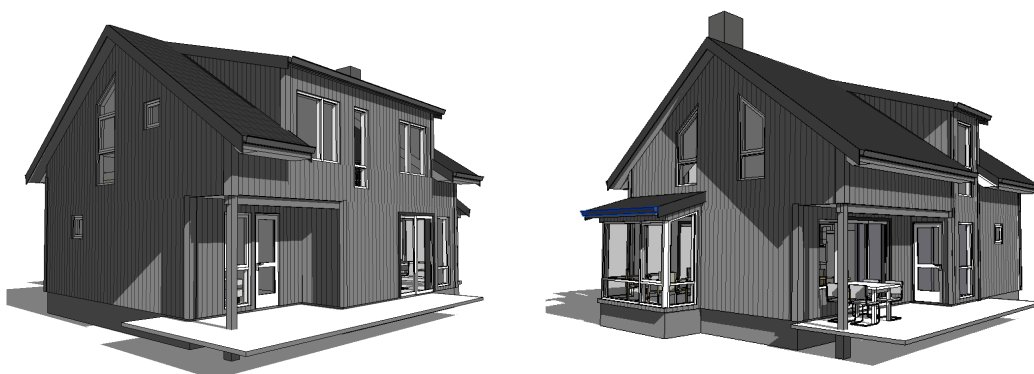
Tiltak

Tiltakshaver Helga Wigestrands Moe og Bjørn Moe ønsker å oppføre ny fritidsbolig med hovedplan og utnyttet loft på 62/14. Hovedplanet tilrettelegges for bevegelseshemmede, med kjøkken/stue/soverom/bad og trinnfri tilkomst. På loftet innredes et bad, to soverom og en liten stue. Det oppføres nytt naust i tomtens nordligste hjørne.

Arkitektonisk utforming

Med utgangspunkt i tomtens topografi og omkringliggende bebyggelse plasseres ny fritidsbolig på tilnærmet samme linje med øvrig bebyggelse og med møneretning parallelt med sjølinjen.

Bygget oppføres med saltak og takoppløft mot sjø. På tilkomstsiden markers inngangen med et smalt takoppløft. Mot øst er en mindre overdekket terrasse og mot vest, en litt større overdekket terrasse som samtidig fungerer som overdekket inngang.

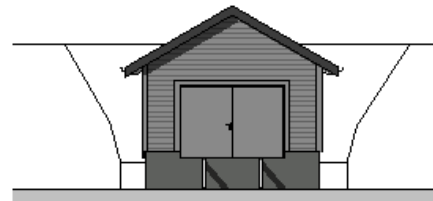


3D illustrasjon fra øst (mot sjø) og fra vest (inngang)

Naustet utformes som en uisolert trekonstruksjon med trekledning og saltak.



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst

Energi og miljø

Konstruksjoner og isolasjonstykkelser fremgår av snitt tegning.

Bygningen oppvarmes med vedovn/varmepumpe luft-til-luft og elektrisitet.

Glassareal utgjør 32,3 m² x 100 / Oppvarmet BRA 110 m² = 29,4 % av oppvarmet bruksareal.

Der installeres avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Alle oppholdsrom har ventilasjonskanaler i yttervegger for naturlig ventilasjon.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra plankrav, angitt i Kommuneplan for Lindås 2011-2023 § 1.1

Begrunnelse:

Området for fritidsboliger er ferdig utbygget og en reguleringsplan ville ikke legge endrede føringer for størrelse, utforming eller plassering av fritidsboligen.

Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens formål for området.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankrav oppveier eventuelle ulemper.

Nabovarsling

Nabovarsler ble utsendt 16.3.2017

Det er mottatt merknad fra Statens vegvesen 22.3.2017, angående manglende dokumentasjon for opparbeiding av avkjørsel. Tiltakshaver har i ettertid innhentet mellombels bruksløyve, se vedlegg.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 5.7.2017
Mkt/1609