

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

VEDLEGG F-01

Dato: 14.05.2018
Gnr/Bnr: 58/26
Tiltak: Fritidsbolig
Tiltakets adresse: Lurevegen 1430
Tiltakshaver: Eva Norheim og Guttorm Alendal
Ansvarlig søker: CK Nor Bygg AS
Vår referanse: 17524

Sak: Følgere ved søknad om tillatelse til tiltak; Oppføring av fritidsbolig

På vegne av tiltakshaver søkes det om tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20; 1-3. Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på nevnte eiendom og riving av eksisterende hytte på tomten.

Bakgrunn for tiltaket:

Det vises til vedlagte tegninger og situasjonsplan. Ved planlegging av tiltaket er det lagt vekt på å utnytte tomtens kvaliteter. Fritidsboligen er derfor plassert og orientert med tanke på å optimalisere forhold vedrørende; atkomst, solinnfall, utsikt og uteoppholdsareal. Fritidsboligen oppføres med stående kledning og saltak med takvinkel på 32 grader. Mønehøyde vil være 5,7 meter, og gesimshøyde vil være 3,5 meter over planert terreng. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tiltaket.

Nabovarsel:

Tiltaket er varslet i henhold til PBL § 21-3 ved nabovarsel som ble sendt: 27.04.2018. Det er ikke mottatt nabomerknader i varslingsperioden. I nabovarslet ble det spesielt gjort oppmerksom på plangrunnlaget og behovet for dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Situasjonsplan:

Eiendommen ligger vakkert plassert på Lygra, i et område mellom spredt bebyggelse og naturområder for øvrig, på vestsiden av øya. Situasjonsplanen viser at tomten ligger på et begynnende brattheng med skråning i sørvestlig retning, der selve hytten er plassert tilbaketrukket på platået.

Situasjonsplan er vedlagt med vedleggsnummer D-01.

Forholdet til gjeldende planer:

Det foreligger ingen reguleringsplan for området. I gjeldende kommuneplan, «KPL for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 – 2023» kommer det fram at tomten ligger i LNF-område. Tiltaket utløser behov for dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Forholdet til TEK:

Tiltaket er prosjektert og utformet med pre-aksepterte løsninger som er utarbeidet i henhold til kravene i gjeldende TEK.

Utnyttelsesgrad:

Det finnes ingen bestemmelser om utnyttelsesgrad for bebyggelse i dette området. Eiendommen har et areal på ca. 624,7 m². Omsøkte tiltak har areal på 99,7 m² inkludert parkering. Utnyttelsesgraden inkludert parkering er på 16%

Avstander:

Minste avstander til nabogrense og annen bebyggelse er angitt i henhold til TEK § 6-3, vedlegg D-01. Tiltaket forholder seg til disse reglene.

Arkitektonisk utforming / Estetikk:

Arkitektur: Ved valg av fritidsbolig er det tatt utgangspunkt i områdets karakter, tomteutnyttelse og plassering. Kommuneplan gir visse føringer for fritidsboligers utførelse i tilsvarende områder og disse er lagt til grunn ved valg av arkitektonisk uttrykk. Fritidsboligen får en tradisjonell hovedform, med enkel detaljering godt tilpasset formålet. Det er likevel benyttet moderne løsninger og detaljer som gjør at bygningen relaterer seg til dagens byggeskikk og arkitektur.

Fasader: Fritidsboligen er utformet i samsvar med interne funksjon og i samspill med omgivelsene. Materialvalget er forsøkt harmonisert med eksisterende omkringliggende bygg i området, men dette kan ikke sies å ha et entydig preg. Materialvalget til hytten karakteriseres blant annet av stående kledning, oppdelte vinduer i varierende størrelse. Vinduenes størrelse og plassering er for å slippe inn lys som sterkt bidrar til trivelig interiører.

Plassering og orientering: Omsøkte fritidsbolig oppføres i kun 1 etasje og virker av den grunn ikke ruvende for naboer, verken i høyde, lengde eller grunnflate.

Fritidsboligen plasseres og orienteres for best mulig utnyttelse av tomta. Plasseringen er ellers også gjort med tanke på helheten i det arkitektoniske miljøet og for å harmonere med landskapet rundt. På denne måten vil det nye tiltaket bidra til en tilfredsstillende estetisk løsning for eiendommen og områdene rundt. Tomta skråner noe, og det er nødvendig med en fylling for å få en optimal plassering av hytta, men denne utføres på en måte som ikke vil virke forstyrrende på omgivelsene.

Tiltaket det søkes om vil ikke forstyrre eller forringe eventuelle historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til området.

Søknad om dispensasjon:

Som forklart over utløser dette tiltaket et behov for dispensasjon fra gjeldende formål i kommuneplanen. Tiltaket utløser også behov for dispensasjon fra forbudet mot bygging i 100-metersbeltet. Dispensasjonssøknaden er nabovarslet og vedlagt, vedlegg Q01.

Avkjørsel og infrastruktur:

Eiendommen får avkjørsel fra fylkesvei, via privat vei som allerede er anlagt. Det foreligger tinglyst samtykke fra eier av eiendommen Gnr/Bnr 58/8 som vegen går over.

Det vil også foreligge godkjenning av eksisterende avkjørsel fra Statens Vegvesen når de har vært på ny befaring og stadfestet at frisiktsonen er tilfredsstillende, se vedlegg Q02.

Vann og avløp:

Vannforsyning fra privat vannverk, på nabotomten. Privat avløp til samme tomten som vannet kommer fra, Gnr/Bnr 58/8. Tiltakshaver opplyser at det foreligger tinglyst vannrett til denne kilden, og at retten til tilkobling avløp vil bli tinglyst på samme måte.

Overvannshåndtering:

Takvann føres til terreng og ledes bort fra bygninger.

Ansvarsbelegging / godkjenningssområder:

Hele tiltaket er vurdert og plassert i tiltaksklasse 1.

Risikovurdering:

Det er ikke registrert kulturminner, fareområder, eller andre spesielle forhold.

Ansvarlige foretak i tiltaket er pålagt å melde farlige tilfeller til ansvarlig søker hurtigst mulig.

Vi håper med dette at saken er godt belyst og at den kan behandles så raskt som mulig.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger ber vi om at eventuelle spørsmål rettes til undertegnede per e-post eller telefon.

Vennlig hilsen
CK Nor Bygg AS
v/Nils Petter Kirkerud

Kontaktinformasjon:

Mobil: 412 46 021

E-post: nilsp@byggsoker.no