

Vedlegg Q1

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen 3. januar 2019

Søknad om rammetillatelse for Gnr. 124 Bnr. 24, Keilegavlen

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på nevnte eiendom. Det søkes om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig. Det ble avholdt forhåndskonferanse 16.03.18. Omsøkte tiltak prosjekteres etter TEK 17.

Det foreligger rammetillatelse for etablering av hytte og parkeringsplass på eiendommen. Grunnet kostnadsbildet for bygging av godkjente hytte, ønsker tiltakshaver å endre hyttetypen. Det har vist seg vanskelige å holde et fornuftig kostnadsbilde, og den nye søknaden omfatter en hyttetype som er rimeligere å bygge, samtidig som den er godt tilpasset til terrenget.

Generelt:

Tiltaket omfatter etablering av tilsammen tre fritidsboliger på tre ulike eiendommer. Det er gitt rammetillatelse til etablering av hytter på hver av disse eiendommene, og samtlige hytter søkes det nå om på nytt. Det sendes inn separate søknader for hver eiendom. Det søkes om etablering av én fritidsbolig og parkeringsplass på eiendom 124/24.

Tiltaket er illustrert og nabovarslet etter gjeldende regler, og det foreligger ingen merknader fra naboer. Fire av naboene har samtykket til tiltaket. Tiltaket ligger mindre enn 4m fra nabogrensen, og det er innhentet samtykke fra aktuelle nabo.

Planforhold:

For eiendommen gjelder én plan:
1263-200905 Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad

Beskrivelse av tiltaket:

Omsøkte eiendom ligger i Keilegavlen på øyen Keila, i et område med spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse. Tiltaket ligger mindre enn 100m fra sjølinjen, og ved forrige søknad ble det søkt om dispensasjon fra pbl. §1-8. I rammetillatelsen datert 01.10.18 står det at dispensasjon ikke er nødvendig, da tiltaket er plassert innenfor byggegrensen mot sjø. Det søkes derfor ikke om dispensasjon i denne søknaden, subsidiært henvises til gitte disp. på dette punktet.

Hytten er plassert i en skråning, og for å unngå store terrenginngrep og høye forstøtningsmurer, følger den terrengets helning. På naboeiendommene gnr./bnr. 124/25 og 124/26 søkes det om

oppføring av tilsvarende fritidsboliger. Nedenfor hytten, mot øst, søkes det om etablering av felles parkeringsplass og avkjørsel til privat vei for de tre omsøkte fritidsboligene. Veien og parkeringsplassen har samme størrelse og plassering som i tidligere søknad.

Uteoppholdsareal og parkering:

I kommuneplanen er det krav om at hver boenhet skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal. Rundt hytten er det avsatt 50m² uteoppholdsareal på terrasse, balkong og planert terreng. Utover dette vil det være min. 150m² uteoppholdsareal på terreng. Tiltakshaver har kjøpt et naust ca. 85m fra omsøkte eiendom. Bruk og eierskap av naustet og eiendommen rundt er planlagt fordelt likt på de tre eiendommene/fritidsboligene. Naboeiendommene som har båtfesterett ved naustet, vil fortsatt ha dette.

I kommunedelplanen er det krav om minimum 2 parkeringsplasser per fritidsbolig. Det søkes om etablering av felles parkeringsplass for gnr. 124 bnr. 24, 25 og 26. Denne ligger på bnr. 24 og 25, og har tilsammen seks parkeringsplasser, to per boenhet. Det vil foreligge en avtale som gir gnr./bnr. 124/26 bruksrett til to av parkeringsplassene.

Vei:

Det går i dag en privat vei over gnr/bnr 124/1, og det er denne veien felles inn-/utkjørsel for de tre omsøkte fritidsboligene vil koble seg på. Avkjørselen fra denne veien og ut til den kommunale veien har blitt lagt om og utbedret i henhold til tidligere godkjent søknad.



Bilder av utbedret avkjørsel

Estetikk:

Omsøkte eiendom ligger i en sør-øst-vendt bakke. Terrengtet på eiendommen er skrånende, og de omsøkte fritidsboligene følger terrengtet, for å unngå store terrenginngrep og forstøtningsmurer. Hyttene vil ha et moderne uttrykk, vil bygges i tre og med store vindusflater. Taket vil være et pulttak som følger terrengtet. Dette gjør at de blir dempet i forhold til terrengtet, og hindrer at de oppleves som ruvende. Det etableres uteplasser på begge sider av fritidsboligene, overbygget terrasse mot sør-øst og uteplass på terreng mot nord-vest. Hyttetaket fortsetter ned over den overbyggede terrassen, slik at denne blir en "integret" del av hyttens form.

Hytten er plassert høyt i terrengtet, med en kulle i bakkant, og den vil ikke forringe sol- eller utsiktsforhold for naboene rundt.

Man bør i dette tilfellet se de tre omsøkte fritidsboligene i en sammenheng. De tre hyttene er identiske, men har noe ulik plassering i forhold til høyde i terrengtet og vridning. Den enkelte hyttes plassering er tilpasset terrengtet på stedet. Hyttene er moderne, og skiller seg ut fra arkitekturen i området. Siden det er tre av dem vil de bli del av et større moderne grep, fremfor at det bare er én moderne hytte som stikker seg ut. Arkitektonisk vil hyttene samlet være et positivt innslag i et ellers

sammensatt bygningsmiljø av ulike stilarter og typer bygg, en blanding av bolig, hytter og driftsbygninger.

VA:

Det foreligger godkjent rørleggermelding, tillatelse til etablering av felles avløpsanlegg og utslippstillatelse hos kommunen, dersom nødvendig vil vi ettersende disse. På dette punktet vil det ikke være noen endringer i forhold til fritidsboligene som det tidligere er gitt rammetillatelse til.

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak

A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer

C1 Gjenpart/kvittering nabovarsel

D1 Situasjonsplan

D2 Kotert situasjonsplan

E1-7 Tegninger

G1-2 Erklæring om ansvarsrett SØK, PRO

G3 Gjennomføringsplan

Q1 Følgebrev

Q2 Nabosamtykke

I en kommune med slagordet "**Der draumar blir røyndom**" er vi trygge på en god og positiv saksbehandling.

Håper med dette søknaden kan ansees som komplett for saksbehandling.
Dersom det er spørsmål, vennligst ta kontakt.

Vennlig hilsen

Børje Sundt Laastad, arkitekt MNAL
Strandgaten 201
5004 Bergen
mob: 90575711
e-post: bsl@lundlaastad.no