



FORTUNEN
ARKITEKTUR

FORTUNEN ARKITEKTUR AS

ARKITEKTUR | INTERIØR & DESIGN | LANDSKAP

SKUR 15 Munkebryggen 1 5004 Bergen

Org.nr 966 103 663 MVA
Telefon 55 36 66 00
E-post arkitekter@fortunen.no
Web www.fortunen.no

F1

Byggesaksavdelingen
Alver kommune
Kvernhusmyrane 25
5914 Isdalstø

Søknad om rammetillatelse

Vår dato: 18.01.21

Vår ref.: 20-24 gh

Deres dato:

Deres ref.:

Eknes 23A og B
GNR/BNR.238/10 og 238/53
Tiltakshaver/eier: Frank og Kristine Fammestad
Søker: Fortunen Arkitektur AS

Fortunen Arkitektur AS vil søke om rammetillatelse på tiltak på gnr.238/10 og 238/53 Eknes 23A og B, 5993 Ostereidet, Alver kommune.
Det ønskes tilbygg/påbygg, rivning av eksisterende garasje og ark og fasadeendringer.

Tiltaket hører inn under:
KPA 2019-2031 Lindås -LSB13, Hensynssoner: H530

Dispensasjon

Det vil ikke bli søkt om dispensasjon for utnyttingsgrad jf. KPA3.4.3
Om dette blir et krav fra kommunen.
Se punkt Utnyttingsgrad.

I tilfelle kommunen krever dispensasjonssøknad, ønsker vi at vedlagt dispensasjonssøknad B1 skal behandles.

Nabovarsel

Naboer er varslet og det er samtykket i tiltaket fra alle naboer.
Se vedlegg C1, gjenpart og kvittering.

Dagens situasjon

Eknes 23 A og B er oppført som type 112: «enebolig med hybel/sokkelleilighet», og to stykker type 181 «garasje-uthus-anneks til bolig».
Eiendommen ligger i LNF Spreidd bustad (LSB) pkt.3.4.3 i KPA
Eiendommen er bebygd.
BYA 30%, samlet BRA 400m2, MUA=250m2



FORTUNEN
ARKITEKTUR

www.fortunen.no

Nytt tiltak

Det ønskes å rive ett av uthusene (garasjen) på tomten, 30,0m² BYA, liten altan mot vest og deler av eksisterende bolighus mot øst.

Nybygg vil være:

Ny vinterhage med bod i sør ved eksisterende terrasse.

Tilbygg/påbygg mot nordøst i to etasjer, der eksisterende tilbygg er i dag.

Eksisterende ark mot vest rives og bygges om.

Ny garasje med loft, plasseres der garasjen er i dag.

I tillegg til nybygg vil følgende være en del av tiltaket:

Endring planløsning i eksisterende plan 1 inklusiv endring bad/våtrom.

Delvis endring planløsning plan 2 inklusiv endring bad/våtrom.

I kjelleretasje endres ikke planløsning i vesentlig grad.

Fasadeendring eksisterende bygning:

Altandør og vindu i kjeller mot vest endres til to-fløyet altandør.

Kjellerrom mot nord får etter ombygging vindu på fasade vest og ikke nord som i dag.

På fasade nord, vest og syd i første etasje endres en del av vinduene.

På fasade sør innsettes glass-skyvedør mot terrasse.

Eksisterende terrasserekkverket byttes ut fra liggende bord til glass

Se vedlegg E4-E6

Beregnet grad av utnyttning, %BYA

KPA3.4.3:

MUA= 250m²

BYA=30%

BRA=maks 400m²

Tomteareal: bnr.10=2135,6 m²
Bnr.53= 983,7 m²

total. tomt = **3119,3 m²**

Eksisterende BYA 295,0m² BYA

-Rives BYA 27,0m² BYA

+Nytt BYA 109,8m² BYA

+2 ekstra p-plasser 25,0m²

Total BYA= **402,8m²**

Utnyttingsgrad %BYA = $\frac{402,8\text{m}^2 \cdot 100\%}{3119\text{m}^2} = \mathbf{12,91 \% - BYA}$

Bolig BRA:	eks.kjeller	110,4m ²		
	eks.1etg	138,8m ²	nytt 1etg	60,8m ²
	eks.2.etg	87,0m ²	nytt 2etg	105,8m ²
	-eks uthus	30,0m ²		
Total BRA=		366,2m ²	184,1m ²	= 540,3m² BRA

Her vil %BYA ligge godt innenfor utnyttingsgraden oppgitt i KPA som er 30%. Vi vil også ligge innenfor om man bare regner på den største tomten:

Utnyttingsgrad %BYA = $\frac{402,8\text{m}^2 \cdot 100\%}{2136\text{m}^2} = \mathbf{18,86 \% - BYA}$



FORTUNEN

www.fortunen.no

Når det gjelder BRA inkl. uthus og garasje, så ligger vi litt over.
Vi mener at økningen på 100m² BRA er så liten for et så stort tomteareal, at dette må ansees for å være i tråd med hensikten bak bestemmelsen.
Boligen har en utleiedel, og vi kan ikke se at arealet er veldig stort for å romme to boenheter.

I tilfelle kommunen krever dispensasjonssøknad, ønsker vi at vedlagt dispensasjonssøknad vedlegg B1 skal behandles.

Arkitektonisk utforming

Tiltaket viser tydelig hva som er nytt og hva som er eksisterende. Koblingen (overgangen) mellom nytt og gammelt er utformet som et eget element, som også videreføres i formspråket på ombygget ark mot vest. Tiltaket får etter ombygging et inviterende og åpent inngangsparti, med god kontakt mellom ute og inne. Nybygget er utformet som ulike bygningskropper for å bryte opp volumet, samtidig som de fremstår som en helhet.

Tilgjengelighet.

Eksisterende bolig har i dag trappetilkomst. Etter ombygging vil adkomsten være via færre trappetrinn, men helt trappefri er den ikke. Her er nivåforskjellene mellom eksisterende hovedhus, og eksisterende tilbygg (det som rives) og terrenget, bestemmende for nivå etter ombygging.

Utleiedel i kjeller vil som før ha trappefri adkomst.

TEK 17.

De deler av tiltaket som er nybygg, tilfredsstiller kravene i TEK 17. Deler av eksisterende bygg oppgraderes med nye vinduer, våtrom og lignende, som er i henhold til TEK 17.

Parkering

Tiltaket «einebustad med utleige» **4plasser**

Her er 2 plasser i garasjen, og to plasser på tunet.

Sykkel på egen tomt/uthus

Tiltaket utløser ikke nye krav til parkering for bil eller sykkel.

Avkjørsel

Avkjørsel forblir uendret.

Avfallsplan

Tiltaket er på mer enn 100m², og det er krav om avfallsplan.

Avfallsplan blir utarbeidet av ansvarlig UTF tømmer når dette er valgt.

Den blir innsendt ved søknad om igangsetting.

Nabogrense

Tiltaket overholder minimumsgrensen 4 meter til eiendomsgrensen.

Med vennlig hilsen

Gro Haveland

Gro Haveland

Fortunen Arkitektur AS,

Skur 15, Munkebryggen 1

Tlf: 55366600

E-post: gro.h@fortunen.no



FORTUNEN

www.fortunen.no