

Til Lindås kommune

### Beskrivelse av tiltak, ny enebolig Gnr 108 Bnr 590, Lindås

#### **Forhold til kommuneplan**

Tomten ligger i «ikke regulert område». I kommuneplan for Lindås 2011-2013 er området avsatt til bustad (område B21). Det er gitt dispensasjon fra Kommuneplanens artikkel 1.1 som omhandler krav om reguleringsplan, 1.2 som omhandler krav om områderegulering og 2.8 angående krav om nytt vegsamband, gang og sykkelvei (Vedtak datert 4.6.2014)

Kommuneplanen har ikke føresegner som angir maks BYA% og maks BRA% for områder satt av til bolig der tiltaket er etter pbl §20-1 bokstav a, da disse forholdene er ment å dekke i reguleringsplan. Det er innvilget dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tiltaket uten vilkår om maks BYA% og maks BRA%, slik at det ikke foreligger føresegner eller vilkår for tomten som regulerer dette.

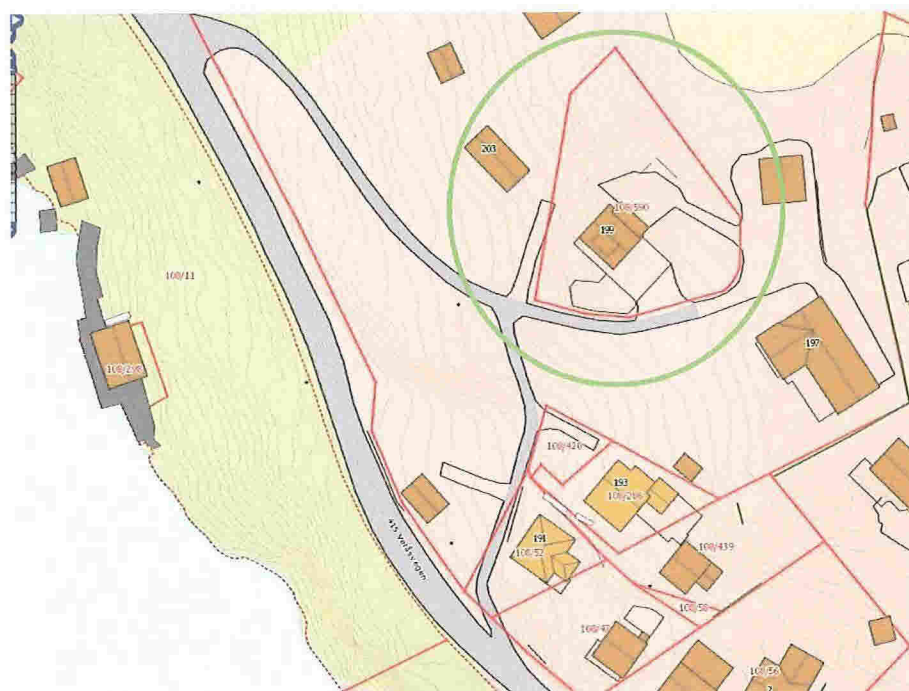
I kommuneplanen er det satt følgende krav:

Minste uteoppholdsareal MUA på 200 m<sup>2</sup> pr boenhet. (art 2.5)

Hovedregel om ikke mer enn to boenheter (art 2.3)

Maks gesims høyde ≤ 6 m, maks møne høyde ≤ 9 m. (art 2.4)

2 parkeringsplasser pr. boenhet. (art 1.15)



Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås

Sivilarkitekt MNAL og Bygningskonstruktør

Tlf. 901 48 834 E-mail: mkthorson@online.no Org. nr. 987 788 682 MVA

### Eksisterende forhold

Arealet av Gnr 108 Bnr 590 er 1233,9 m<sup>2</sup>. Målebrev er datert 31.1.2011

Tomten er beliggende øst for Ådnevik og topografien er hellende mot sør og vest.

Nærmeste bebyggelse er det opprinnelige gardsbruk og eneboliger fra forskjellige tidsepoker etter ca. 1960. Nyeste boliger er fra årtusenskiftet på Søre Stølen sørøst for tomten.



*Skråfoto fra sørvest mot eksisterende bolig på 108/590 (Nordhordlandskart 2011)*

Adkomst til tomten fra Veråsvegen via privat vei mot øst. Avkjøringstillatelse er gitt av Statens vegvesen 30.4.2013.

Avstand til Kommunalvei (Veråsvegen) er ca. 50 m.

Avstand til Lindåsosane er ca. 90 m. Tomten ligger utenfor funksjonell strandsone.

Fremherskende vindretning kommer fra vest.

Tomten har utsikt mot sørvest og det er gode dagslysforhold hele dagen.

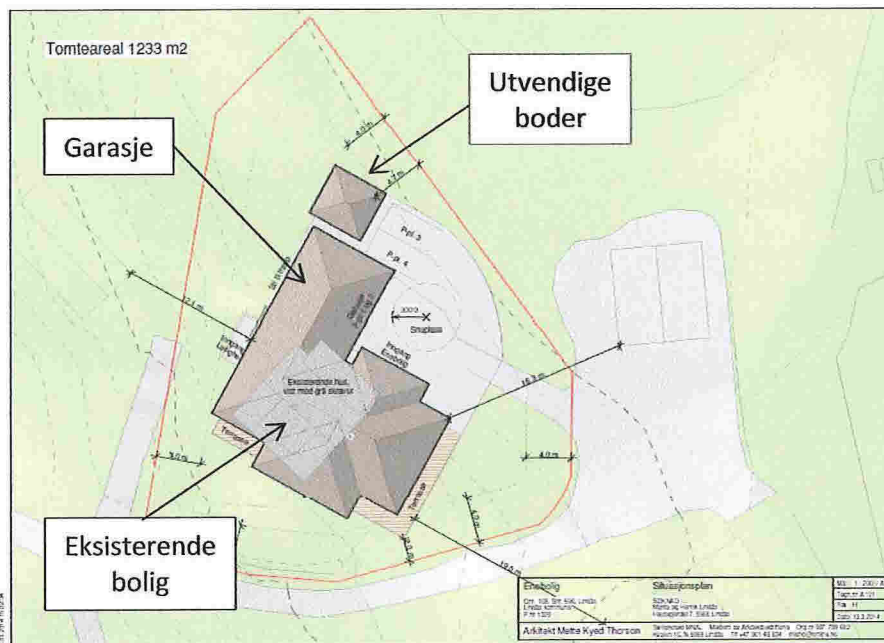


## Tiltak

Tiltakshaver Marita og Henrik Lindås ønsker å rive eksisterende bolig siden den er i dårlig forfatning. Det skal i stedet oppføres ny bolig med utleiedel i kjeller.

Utvendige boder etableres i selvstendig bygg.

Det er avsatt 4 stk. parkeringsplasser på tomten, henholdsvis 2 stk. i garasje og 2 stk. oppstillingsplasser.



## Arkitektonisk utforming

Med utgangspunkt i tomtens topografi og det eksisterende bygg plasseres ny bebyggelse på samme plass som eksisterende.

På grunn av tomtens helning mot sørvest plasseres underetasjen inn mot terrenget, mens vinklen med garasjen ligger på terrenget i øverste etasje.

Bygget oppføres i bærende trekonstruksjon mens mur mot terreng støpes i isolerte forskalingsblokker.

Utvendig har bygningen liggende trekledning og takstein på valmtak (helvalm). Taktypen med helvalm er brukt på en del av de omkringliggende bygg på Sørstølen.

## Universell utforming

Bygningen er i 2 etasjer og det er ikke krav om heis i følge TEK 10 § 12-3.

Begge boenhetene utføres med universell utforming. På grunn av terrengforholdene blir tilkomst til utleiedelen via trapp, se TEK 10 § 8-6.

Primær-boenheten har tilkomst direkte fra garasje og snuplass øst for huset.

Inngangspartiet er utført under tak. Det er trinnfri tilkomst til huset via sekundæringang ved garasje.

Alle primær funksjoner; inngang, stue, kjøkken, bad og soverom 1 er plassert på hovedplan. På sekundær plan er plassert 2 soverom, bod og bad nr. 2.

Sekundær-boenheten har tilkomst via trapp fra parkeringsarealet. Leiligheten inneholder Kjøkken/stue, gang, bad, soverom og bod på et plan.

## Energi og miljø

Konstruksjoner og isolasjonstykkelser fremgår av snitt tegning.

Bygningen oppvarmes med vannbåren gulvvarme.

Det etableres balansert ventilasjon. I tillegg etableres det vedovn.

Arkitekt Mette Kyed Thorson, Kvalen 16, N-5955 Lindås

Sivilarkitekt MNAL og Bygningskonstruktør

Tlf. 901 48 834 E-mail: mkthorson@online.no Org. nr. 987 788 682 MVA

Glassareal utgjør 58,72m<sup>2</sup>, noe som er 20,75% av oppvarmet BRA. Iflt TEK10 så skal det ikke være mer enn 20% glassareal av oppvarmet BRA, der gjennomsnitt U-verdi for vindu er 1,2.

For økt glassareal kan det kompenseres med bedre energivinduer. For det aktuelle tiltaket som har 20,75% kompenseres dette med gjennomsnitt U-verdi på 1,16 eller bedre.

(Utrekning: Glassareal multiplisert med U verdi skal ikke overstige 0,24 -->  $0,2075 * 1,16 = 0,24$ )

Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL  
Lindås 7.4.2014

Mkt/1320