

F-1 REDEGJØRELSE

REDEGJØRELSE TIL SØKNAD OM TILTAK RAMMETILLATELSE

Eiendom: gnr.214, bnr.38, Fyllingsnes i Lindås Kommune

Adresse: Litlevågsbrotet 32

Tiltakshaver: Siv O. Tverberg og Niklas Krake

Tiltaket:

Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig med garasje og sekundærleilighet på ca 45 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2011- 2023.

Eiendommen ligger under «*avsett til område for fritidsbustad.*»

Andre reguleringsmessige forhold:

Den 04.02.2013 ble det gitt dispensasjon fra plankrav og arealformålet for riving og oppføring av enebolig gnr 214/38, med hjemmel i pbl § 19-2.

Se vedlegg I-1

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 12.09.2014.

Se vedlegg I-2

Riving av eksisterende bolig

I sammenheng med søknad om oppføring av nybygg søkes det samtidig om riving av eksisterende bolig, ref. vedtak for «dispensasjon fra plankrav og arealføremål for riving og oppføring av einebustad- gbnr 214/38 Fyllingsnes» 04.02.2014. Bygningen er i svært dårlig tilstand, og i henhold til samtale med rådgiver Tor Hegle på Lindås Kommune den 08.01.2015 er det ikke krav til ytterligere dokumentasjon av bygget i sammenheng med rammesøknad.

Tiltaket

Det er prosjektert en ny enebolig med garasje og sekundærleilighet på eiendommen.

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning (%BYA)

Arealoppsett BRA/ BYA

BRA	Bygning	Sportsbod	Garasje	mesanin	BRA Utkraget tak	SUM BRA
U etg		15	34,5		4,5	54
1 etg	153					153

ENTIL
EN
ARKIT
EKTER

ADRESSE

Øvre Korskirkesmug
2B, 5018 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81

E-POST

post@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

2 etg	123			14	8	145
Totalt BRA bygg						352
BRA inkl. (2x18=) 36m2 p på grunn						388

BYA	Bygning	P på grunn	SUM BYA
	202	36	238

Grad av utnyttning

Størrelse tomt: 2114m²

% BYA= $238/2114=11\%$

Vei/ Adkomst

Ref. kommuneplanens pkt. 1.8. Tiltaket har tilkomst via privat vei. Se tinglyst avtale, *vedlegg Q-1*.

I henhold til anvisning gitt i forhåndskonferanse vedlegges søknad om utvidet bruk av avkjørsel for behandling teknisk drift, *vedlegg I-3*.

Parkering

Parkeringsdekning er beregnet ut fra kommuneplanens pkt 1.15, hvor det settes krav om 2 plasser pr boenhet. Det tilrettelegges for 2 plasser for hovedenhet og 2 plasser for sekundærleilighet.

Utomhus arealer

Tomten har store areal med gode kvaliteter for lek og uteopphold, ref kommuneplanens pkt. 2.5.

Vann og avløp

Ref. kommuneplanens pkt. 1.9. Det foreligger tinglyst avtale med nabo vederlagsfri tilkobling til eksisterende kloakkanlegg fra gnr 214 bnr 77, samt tillatelse til å føre offentlig vannledning over gnr 214 bnr 77 til bnr 38. Se *vedlegg Q-2*.

Det er utarbeidet og dokumentert en redegjørelse omkring vann og avløpssituasjonen av ansvarlig foretak for V/A vedlagt denne søknad. Her gjøres det greie for brukerinteresser i området og tilrådt løsning. Se vedlegg Q-1 og Q-2.

Gesims- og mønehøyde.

Ref. kommuneplanens pkt. 2.4. Maks gesims høyde er 5,8m og maks mønehøyde er 8,4 meter, målt til gjennomsnittlig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Redegjørelse estetikk

Boligens form og plassering er et resultat av en inngående studie av tomten og omgivelsene.

EN TIL EN

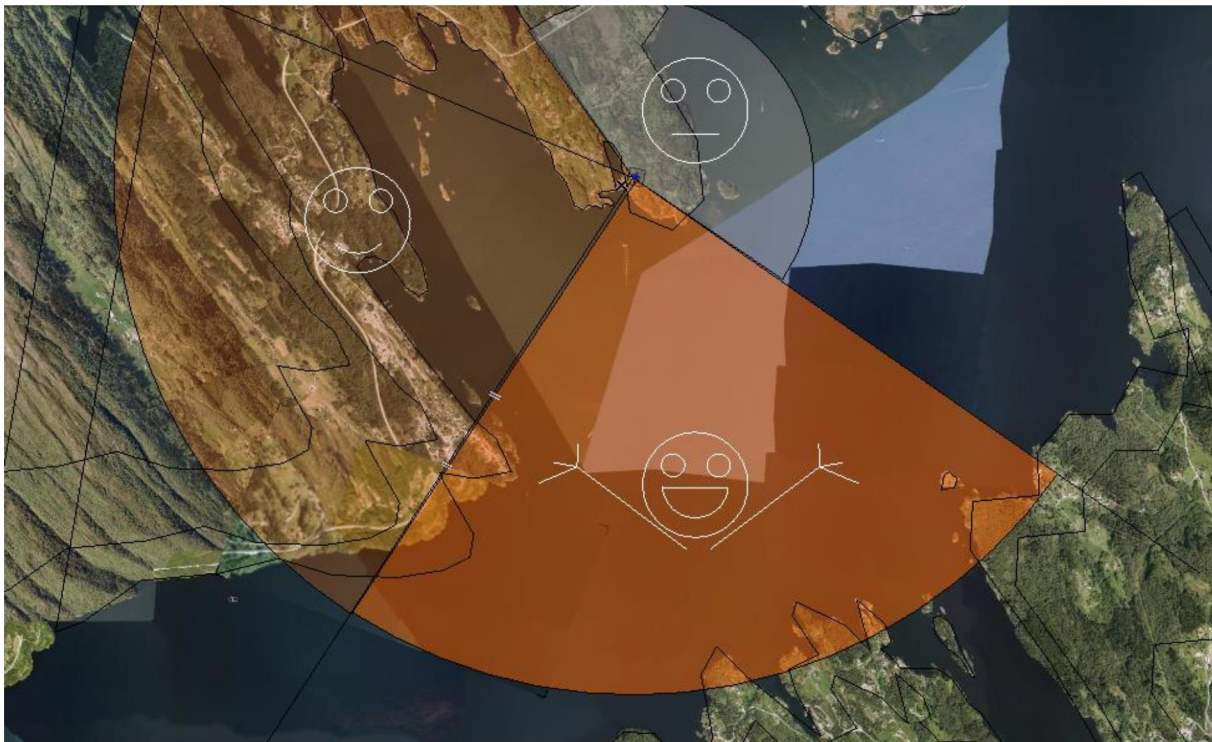
Området

Områdets karakteriseres av spredt bebyggelse bestående av hytter, eneboliger og landbruksbygg. Landskapet er en kombinasjon av klynger med skog og jordbrukslandskap. Med relativt kort avstand til Knarvik er det er naturlig at området kan forventes å endre karakter til flere fastboende i årene som kommer.

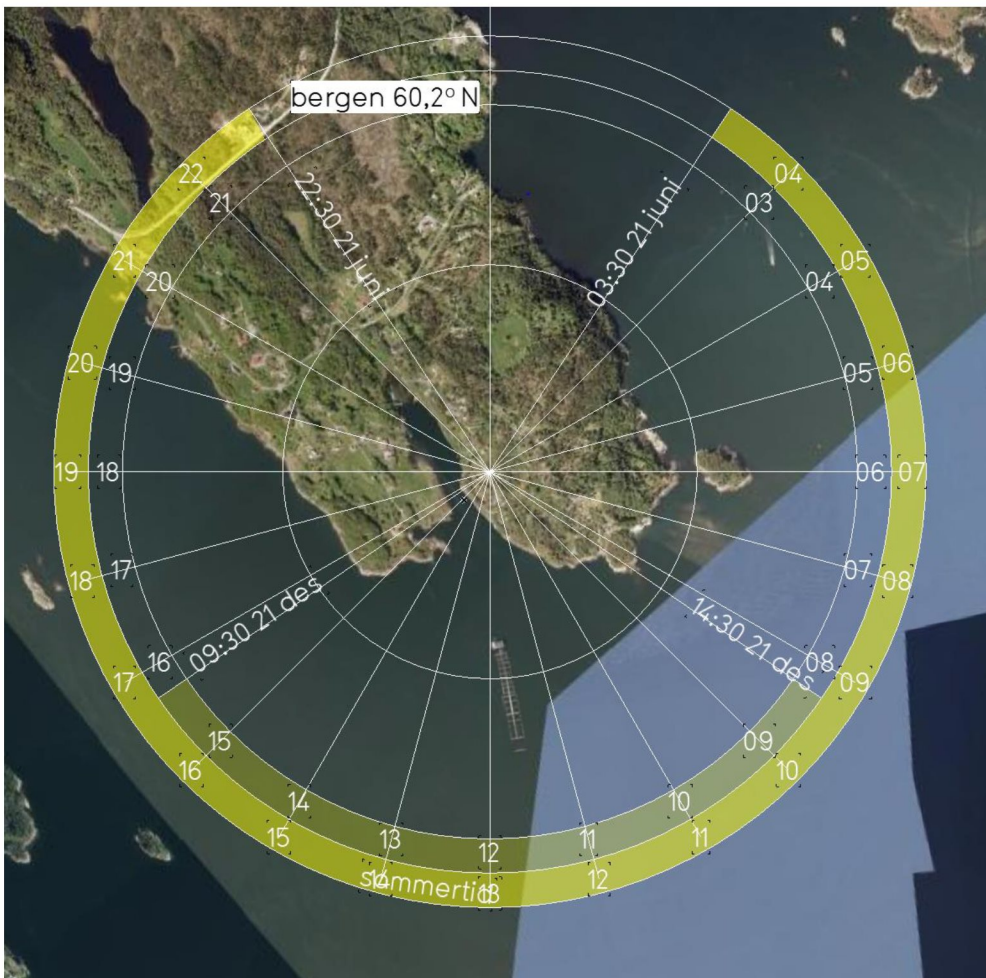


Sol/ Utsikt

Fra tomten har man god utsikt over fjorden fra sydøst til nordvest, mot nordøst er det spredd furuskog.



Tomten har gode solforhold fra morgen til kveld.



Tomten.

Tomten er svakt skrånende mot syd, vestlig del av tomten skråner bratt mot vest.

EN TIL EN



På tomtens nordlige del er det i dag en gammel bolig som skal rives

Nordlig del av tomten karakteriseres av en stor planert flate som i dag benyttes til parkering.



Sydlig del av tomten innehar gode naturtomtkvaliteter med synlige sva og krokete furuer som ønskes beholdt i sin naturlige form.



IN TIL EN

Nederst står et lite «lysthus» som i denne omgang skal beholdes. På midtre del av tomten står grupper med frukttrær som skal beholdes/ flyttes.

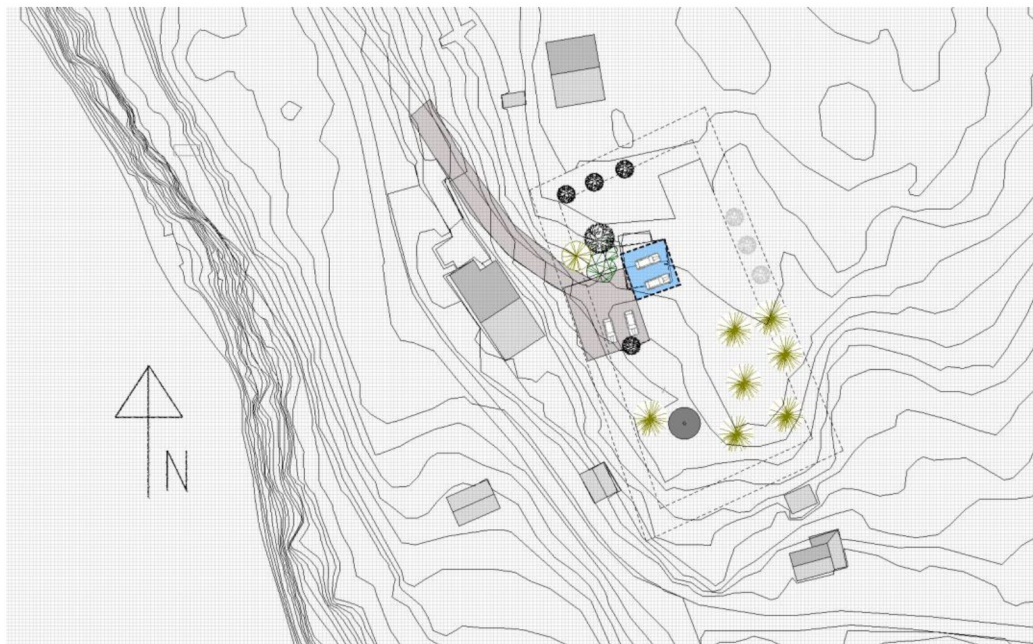


Analyse/ tomtedisposisjon:



Det etableres en grønn buffer mot nabo mot nord. Frukttrær flyttes mot nabogrense. Kjøkkenhage og plen etableres på det som i dag er gruset parkering

2.



EN TIL EN

Tilrettelegge for utvidet adkomstvei. (Utført) Begrense trafikkareal på tomten til sonen hvor veien kommer opp. Etablere garasje der hvor underetasjen av revet bygg ligger for å unngå unødig sprenging.

3.



Bygget er plassert med utgangspunkt i plasseringen av den eksisterende boligen som skal rives. Dette er gjort for å unngå unødvige sprengearbeider samt for å bevare gode naturgitte kvaliteter som svaberg og naturlig skogsvegetasjon på tomten. Plasseringen muliggjør direkte tilkomst fra bolig til

terreng mot nord og syd og terrasse mot vest. Bygget åpner opp mot utsikt og naturtomt, og er mer lukket/ beskyttet mot nabo i nord og skogen mot øst.

EN TIL EN

Utforming/ Estetikk:

Byggets form underordner seg den utstrakte bruken av valmete tak i området. Samtidig har det vært en målsetning at huset får et uttrykk som representerer vår samtid. Et skjermende skinn rundt husets ytre gir en opplevelse av beskyttelse.



Det er samtidig en forbindelse til lokal byggeskikk, da særlig de karakteristiske formene som kjennetegner historiske låver og driftsbygg i Nordhordland: Stramme former med tak som responderer til funksjon og landskap



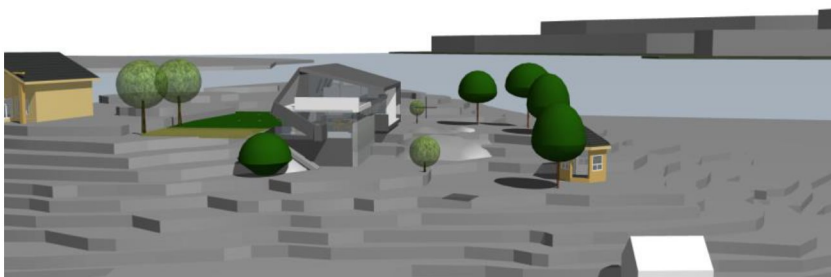
Eks. ny tolkning av gamle former. En steds karakteristisk levegg i naturstein

Takformen responderer til husets ytre: Mot nord går taket helt ned til bakken og gir og ly mot nordvesten og innsyn fra nabo. Ved innganger og fellesareal løftes taket opp og åpner bygget opp mot kjøkkenhagen. Den skrå flaten demper dimensjonene og slipper til lyset.

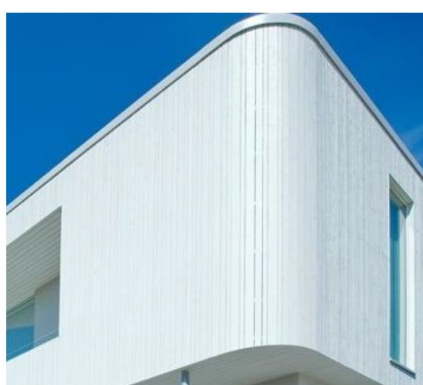


Taket skråer mot syd og følger terrengets fall. Fasaden åpner opp mot utsikten.

Plasseringen av bygget på tvers av tomten bidrar til at fjernvirkningen fra sjøen er skånsom. Det er stor avstand (24 m) til bakenforliggende nabobygg.



Det er valgt materialer som passer godt inn i terrenget og demper fjernvirkningen. Taket er tekket med båndtekkning type zink skiferfarget. Øvrige utvendige vegger har hvit trekledning i varierende bredder. Sokkelvegg v garasje er kledd i naturstein





Nabovarsling/ merknader

Etter utgått frist for merknader er det kommet en merknad fra eiere av gnr 214 bnr 43, Åshild Kyvik Bauge og Knut Rasmus Kyvik.

Kommentarene kan oppsummeres til følgende:

Nybygget er ruvende

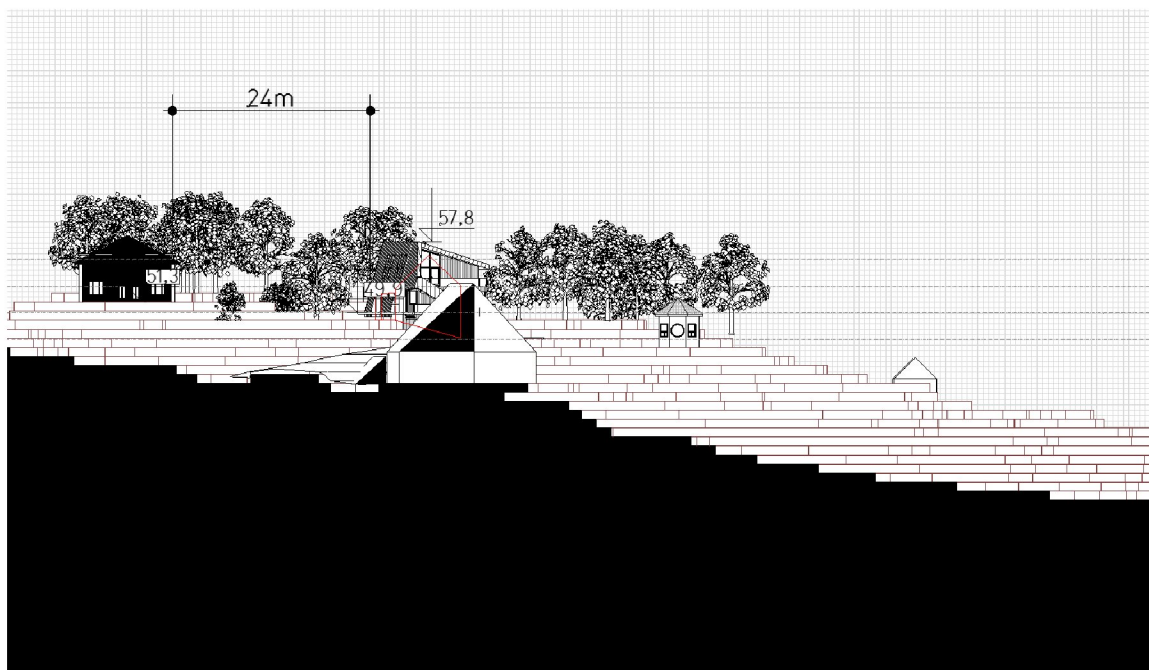
Bygget stenger mot utsikt og sollyss.

Visuelt bredt og massivt inntrykk.

Vesentlige ulemper og verditap.

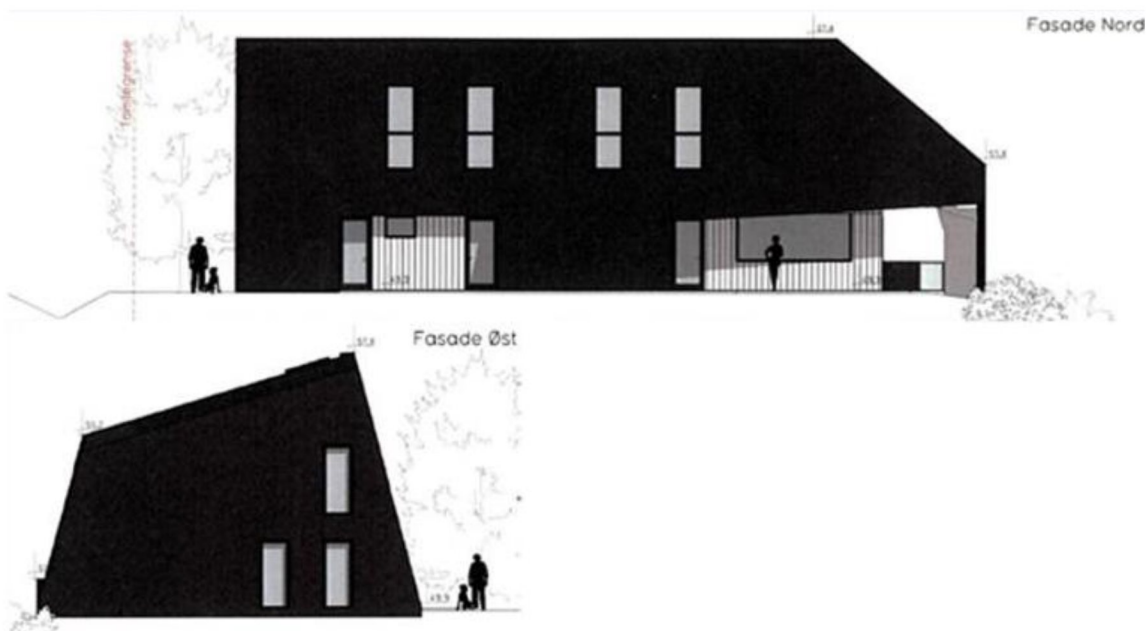
Anmerkning til merknad

Avstanden fra omsøkt tiltak til nybygg er 24 meter. Dette mener vi er en så stor avstand at bemerkninger om at bygget stenger mot utsikt og sollyss ikke kan vurderes som vesentlig. Nabos hytte ligger også ca 1,5 meter høyere enn hovedetasje nybygg. Tak på nybygg skrår ned mot vest, dette bidrar til å opprettholde god utsikt mot syd for nabo. Det er i dag høye, tette trær som stenger for utsikten i denne retningen. I sammenheng med bygging vil disse trærne bli fjernet og således bidra til bedre utsikt fra nabo enn dagens situasjon. Byggets høyde er godt innenfor de føringer som gis i kommunedelplanen. Byggets form og plassering er velfundert og vi mener løsningen hensyntar parter. Det refereres for øvrig til analyse og estetisk redegjørelse.

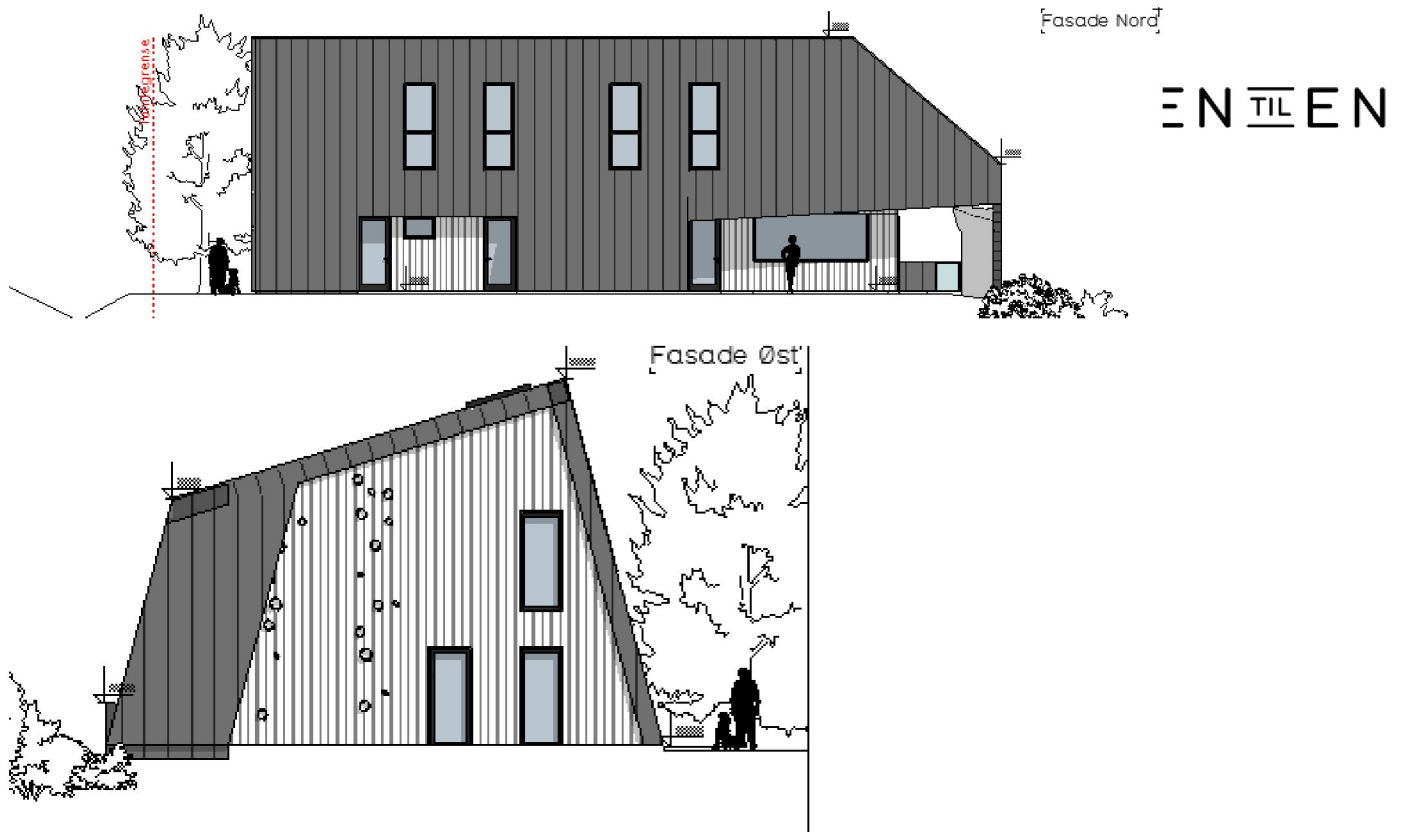


24m avstand til nabo mot nord.

Vi har dog tatt til etterretning nabos kommentar i forhold til opprinnelig materialbruk. Vi hadde i utgangspunktet tenkt antrasitt zink som er bortimot svart i farge. Men dette har vi endret til en lysere zinktype (Skifergrå) som vil gi et lysere uttrykk. Vi har også gjort en mindre endring på fasade mot øst som vi ser opprinnelig kan fremstå noe mørk. Her har vi brutt opp fasaden med lyst trepanel.



Fasader som vist i nabovarsel



Reviderte fasader for endelig rammesøknad

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS
Arvid Bjerkestrand