

Lindås kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.11.2019

Saksnummer: 15/947

Søknad om endring av gitt tillatelse på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22A – Isdalstø, Lindås kommune.

Det vises til tidligere gitt ramme -og igangsettingstillatelser for omsøkt tiltak på eiendom med gbnr.137/168 – Alverneset 22A.

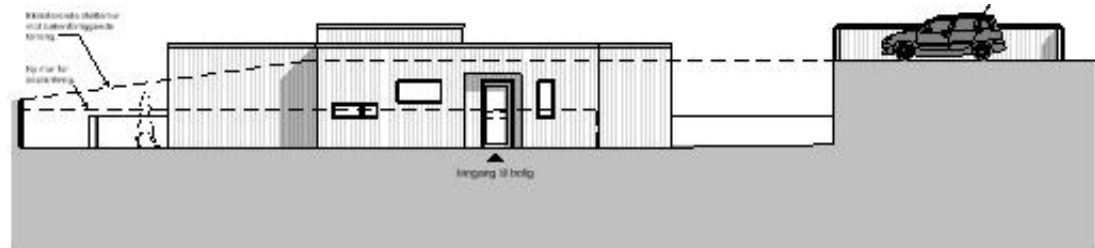
Etter at den første igangsettingstillatelsen ble gitt i mai i år, solgte daværende eier og tiltakshaver, Stian Gabrielsen, eiendom inkl. prosjekt til Henning Knutsen. Knutsen ønsker nå å gjøre noen fasademessige endringer på det godkjente prosjektet, og det er disse endringene som er bakgrunn for denne søknaden.

I hovedsak gjelder søknaden endring fra skrå gesims/pulttak til horisontal gesims/ «flatt tak». Taket er planlagt å holde en jevn høyde på store deler av flaten – bortsett fra området over oppholdsrom/stue, da det ønskes større innvendig himlingshøyde her enn i rommene ellers. Den høyeste, og begrensede delen av takflaten, er innenfor maks. kotehøyde som er angitt på tidligere godkjente tegninger. Sånn sett er det kun takets form som endres – ikke høydene som er knyttet til godkjent tiltak.

Endret takform gjør at huset som helhet endrer karakter, og huset får et mer modernistisk uttrykk. Dette er fulgt opp med enkelte justeringer av vindusfelt og kledningstype, samt utvidet kjøkken og balkongareal mot sjøen. Endring av balkongen fører til at det sør-østre hjørnet kommer 0,15m nærmere tomtegrensen enn tidligere, slik at avstand mellom det nærmeste hjørnet på balkongen og nabogrense blir 3,85m - i stedet for 4,00m. Generelt er avstand til eiendomsgrenser mindre enn 4,00m løst ved naboerklæring (vedlagt). Avstand fra selve hushjørnet til nabogrense er 4,00m som før. I samme området er fyllingsfot for planert terreng i forbindelse med denne balkongen, tenkt flyttet lenger frem, slik at man kan gå fra balkongen og ut på plassen (terreng) som omkranser 3 av husets sider. For å få dette til å henge sammen med fasadekomposisjonen, er støttmuren, som tidligere var vist med overflate av stein/betong, nå tenkt kledd med tre-panel. Det er laget en sammenstilling av «gamle» og nye fasader, slik at man lettere kan se hvilke endringer som er gjort på prosjektet.



Gml. fasade mot nord (godkjent tiltak)



Ny fasade mot nord

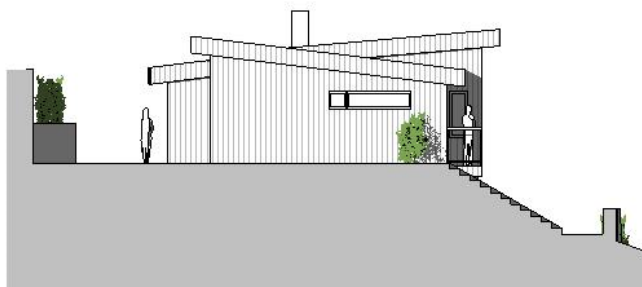


Gml. fasade mot sør (godkjent tiltak)

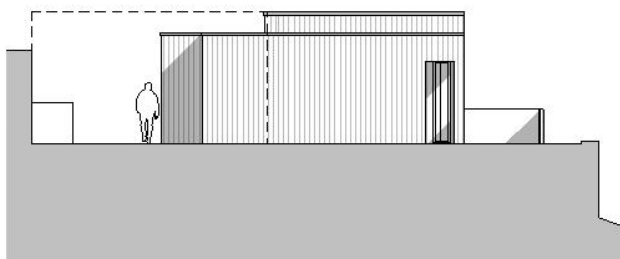


Ny fasade mot sør

Forstøtningsmur med trekledning som fasade



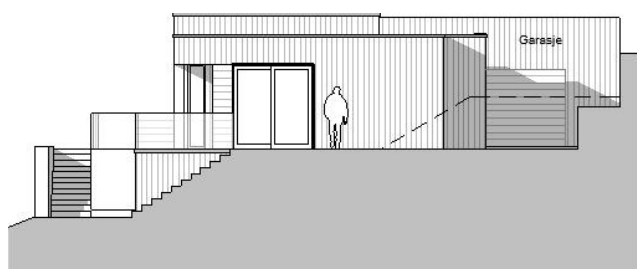
Gml. fasade mot vest (godkjent tiltak)



Ny fasade mot vest



Gml. fasade mot øst (godkjent tiltak)



Ny fasade mot øst

Også det nord-vestre hjørnet på huset har kommet litt nærmere nabogrensen enn tidligere (0,07m). Dette skyldes ønske om en markert ramme rundt balkongen på denne siden av stuen.

Når det gjelder garasjen, så ser vi en klar fordel med å forholde oss til eksisterende murverk, og dermed begrense størrelsen på garasjen i forhold til godkjent tiltak. For å kunne nyttiggjøre murene som er på stedet i dag, ønsker vi å trekke garasjen inn mot etablert forstøtningsmur langs grensen til eiendom med gnr.137/bnr.173. Med dette unngår man ny mur som uansett blir liggende parallelt med den eksisterende støttemuren. Dette mener vi er en bedre løsning, og garasjearealet reduseres også noe som følge av denne endringen.

Eiendommen ligger i et uregulert område, og «Kommunedelplan Knarvik – Alversund» er derfor retningsgivende for tiltakets rammer. Det ble søkt om, og innvilget, dispensasjon fra plankrav og for økt bebygd areal (BYA) ifbm. godkjent tiltak. Endringene vi nå ønsker å gjøre på prosjektet medfører et mindre totalareal for selve byggeriet enn det forrige, men begrenset oppstillingsplass i garasjen gjør at den ene p-plassen må flyttes ut på tunet i forkant av garasjen. Dette for å oppfylle kravet til 2 oppstillingsplasser pr. boenhet (totalt 4 plasser). Hus inkl. garasje utgjør et bebygd areal (BYA) på 182,7m², hvorav 23,5m² er åpent overdekket areal. Den åpne p-plassen dekker et areal (BYA) på 12,5m². Tiltaket har til sammen et bebygd areal på 195,2m².

Til tross for at den éne parkeringsplassen flyttes ut av garasjen, ligger tiltaket fortsatt innenfor gjeldende krav til uteoppholdsareal (MUA), ut fra følgende vurdering:

- 83,0m² opparbeidet hage/oppholdsareal på husets fremside (mot sør-vest)
- 27,6m² balkongareal
- 56,0m² opparbeidet uteareal mot sør-øst
- 62,0m² opparbeidet uteareal mellom huset og garasjen (ekskl. åpen p-lass)

SUM 228,6m²

Areal langs husets nord-østre fasade (v/inngang til husets hoveddel), er ikke inkludert i beregningen.

Arealdifferansen (BYA) mellom godkjent tiltak og ønsket endring er på 5,7m², og vår vurdering er at dette ikke har noen negativ konsekvens på brukskvaliteten på tomten.

Ved søknad om endring av tiltaket, holdes høyeste del av taket innenfor rammene i allerede gitt tillatelse. I forhold til endring av husets fasader/uttrykk, så opererer kommunedelplanen med begreper som «*bør*» og «*helst*» i forhold til hovedprinsipp for bygningsutforming. Under avsnitt om estetikk (§ 2.2.5), står det bl.a. følgende; «*...Bruk helst saltak (35°-45°) som er røsta langs terrenget*». Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med bebyggelse fra 1950-tallet (antatt) og frem til i dag. De eldste husene har saltaksform, mens flere av de nyere bygningene f.eks. er løst med valmet tak. Dette viser at strøkskarakteren i området er sammensatt, og at ordlyden i kommunedelplanen etter vår oppfatning er «*retningsgivende*» og ikke ment som et absolutt krav. Søker ønsker altså å endre takform fra pulttak til flatt tak/horisontal gesims.

Nabovarsel

Nabovarsel ble sendt pr. rekommandert post iht. vedlagt liste. Det er ikke mottatt merknader eller spørsmål til endringene som ønskes utført. Nærmeste naboer er i tillegg orientert spesielt i forbindelse med signering av erklæring/samtykke.

Følgende eiendommer har signert naboerklæring vedr. tiltakets avstand til felles eiendomsgrense:

Gnr.137 / Bnr.173 (gjelder garasje)

Gnr.137 / Bnr.288 (gjelder avstand fra balkong mot sør-øst)

Gnr.137 / Bnr.703 (gjelder avstand fra husets nord-vestre hjørne)

Vedlegg

- Søknad om endring (blankett)
- Gjenpart av nabovarsel inkl. kvitteringer og kopi av naboliste
- Situasjonsplan
- Terrengprofiler
- Tegninger som viser endret tiltak (planer, snitt, fasader, perspektiv)

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om endring kan behandles.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL