

Alver kommune  
Avd. for byggesak  
Kvernhusmyrane 41  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 09.03.2020

## **Bestilling av forhåndskonferanse i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med gnr.123/bnr.151, 152 og 178. Rissundet 2, 5955 Lindås i Alver kommune**

På vegne av tiltakshaver, William Raugstad, vil vi med dette gjerne bestille forhåndskonferanse for å diskutere planlagt tiltak på eiendom med gnr.123/bnr.151, 152 og 178. Tiltaket dreier seg om nytt tilbygg til eksisterende enebolig. Tiltakshaver eier alle 3 eiendommene, og samlet areal av disse danner grunnlag for beregnet tomteutnyttelse iht. gjeldende reguleringsplan.

Dagens enebolig er oppført på bnr.151, mens eksisterende/tilhørende garasje i hovedsak er bygget på samme eiendom, men ligger delvis inne på bnr.178. Tiltakshaver eier også tilgrensende nabotomt mot sør med bnr.152. Denne er ikke bebygd.

Tiltakshaver ønsker et nytt tilbygg til dagens enebolig. Tilbygget er planlagt som en forlengelse av dagens bolig mot sør-vest, samtidig som man også benytter deler av tomtearealet på ubebygd eiendom mot sør/sør-øst. Tiltaket omfatter også ombygging/opprusting av dagens bolig til en mer moderne standard.

Planlagt nytt tilbygg har et samlet areal BRA på 223,8m<sup>2</sup> - inkl. nytt vindfang ved dagens hovedinngang. Eksisterende hus har et samlet bruksareal på 177,2m<sup>2</sup>, mens garasjen har et areal på 60,5m<sup>2</sup> BRA. Totalt gir dette et bruksareal BRA på 461,5m<sup>2</sup> (eksisterende + nytt tiltak). Beregningen inkluderer målbart areal i 2.etasje/på loft, men det er ikke tatt hensyn til åpent overdekket areal.

Reguleringsplanen for området er fra 1977, med mindre endringer utført i 2007/2008. I planbestemmelsene fra 1977 står det bl.a. at tomteutnyttelsen ikke skal overstige 0,25. Vi har foreløpig tolket dette til TU% = 25%.

Foreløpig arealvurdering tar utgangspunkt i at alle de 3 tomtene som tiltakshaver eier, samlet sett danner grunnlag for hvor stort bruksareal for tiltaket kan være.

Gnr.123/bnr.151	: 756,1m <sup>2</sup>
Gnr.123/bnr.152	: 626,4m <sup>2</sup>
Gnr.123/bnr.178	: 463,3m <sup>2</sup>
<u>SUM</u>	<u>: 1845,8m<sup>2</sup></u>

25% av 1845,8m<sup>2</sup> gir potensiale for et bruksareal på totalt 461,45m<sup>2</sup>.

Når det gjelder byggehøyder, så er det i planbestemmelsene referert til antall etasjer – ikke maks. møne/gesimshøyde. Det nye tilbygget er planlagt slik at det forholder seg til eksisterende tak, slik at huset i utgangspunktet ikke blir høyere enn det er i dag. Det er lagt til grunn at dagens takvinkel videreføres, og tiltakshaver ønsker at tilbygget skal ha samme uttrykk/utforming som dagens hus. Dette for at huset skal fremstå helhetlig, både i forhold til eksisterende bolig, men også i forhold til omkringliggende eneboliger. Det er et viktig poeng at tilbygget ikke trekkes lenger sør på bnr.152 enn slik det fremgår av vedlagte tegninger. Dette av hensyn til naboer/beboere på eiendom med bnr.153.

Vedlagt tegningsgrunnlag er å betrakte som foreløpige skisser, men tegningene representerer forslag til slik tiltakshaver ønsker at huset skal fremstå. Det er naturlig at man i den videre prosessen vil se nærmere både på fasadeutforming (vindusformat/vindusplassering) og planløsninger, men vi vil gjerne diskutere tiltaket i forhåndskonferanse med kommunen før vi evt. går videre med tiltaket. Det gjøres for ordensskyld oppmerksom på at det «nye» huset ikke er planlagt med utleiedel, og at tiltaket kun er ment for tiltakshaver og hans familie, da de ønsker å bli boende på dette stedet.

I konferansen ønsker vi bl.a. å diskutere følgende:

- Bruk av 3 tomter/bnr. for å løse tiltaket.
- Vurdering av evt. arealoverføring/sammenføring av eiendommene til ett bruksnummer.
- Avstand til sjø (hus og forstøtningsmur med gjerde/markterrasse).
- Arealbruk (maks. bruksareal).
- Byggehøyder.
- Hensyn til hovedombygging (krav som stilles til eksisterende del av huset v/tiltak)

På konferansen stiller vi med 2-3 personer.

## Vedlegg

- Tegninger som viser dagens situasjon (tegningsnummer A0...)
- Tegninger som viser planlagt tiltak (tegningsnummer A1...)

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

### **Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL



Risøstraumen

Rissundet

Risøyvegen

Situasjonskart -

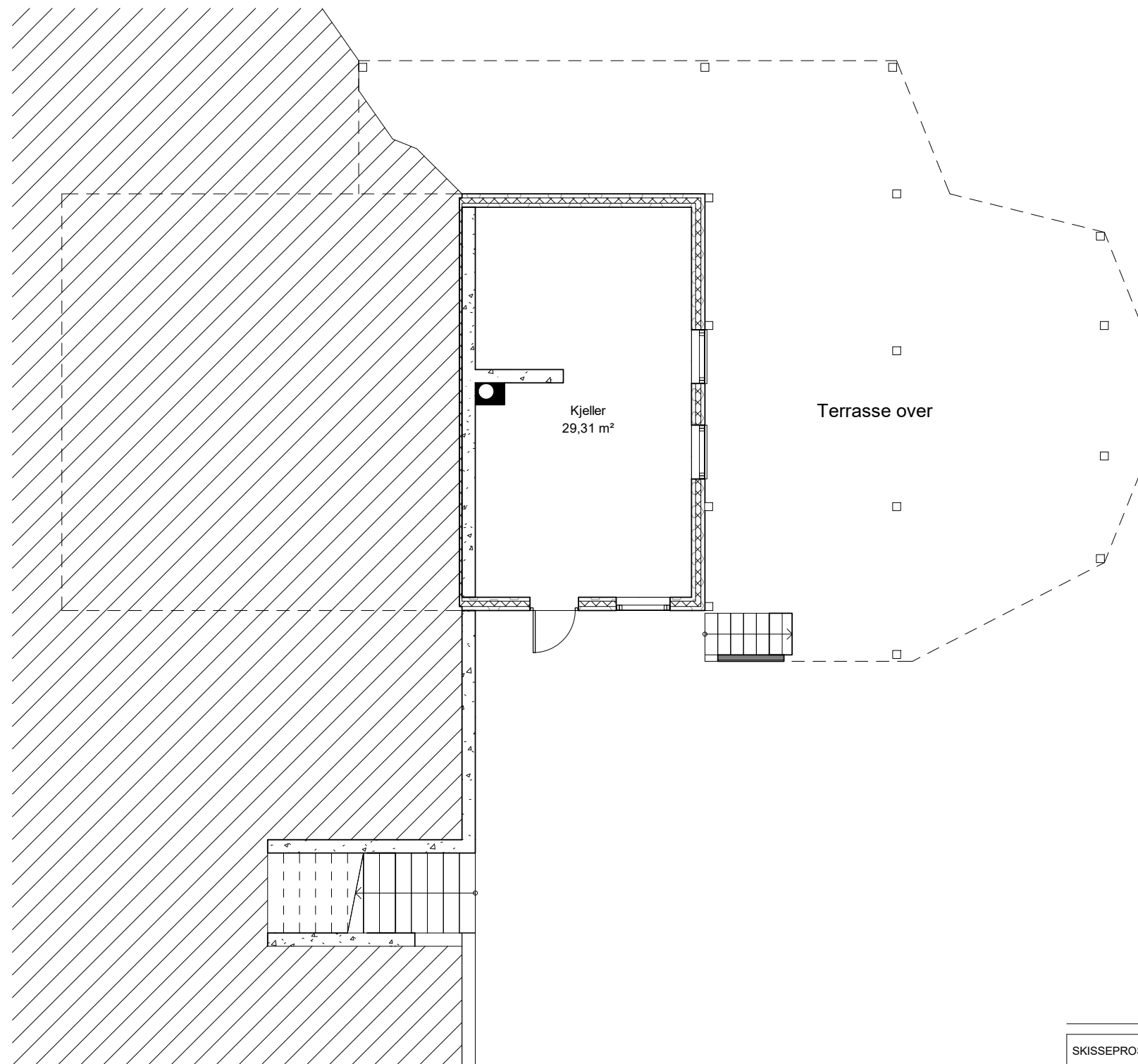
81/1

**NHdigi.no**

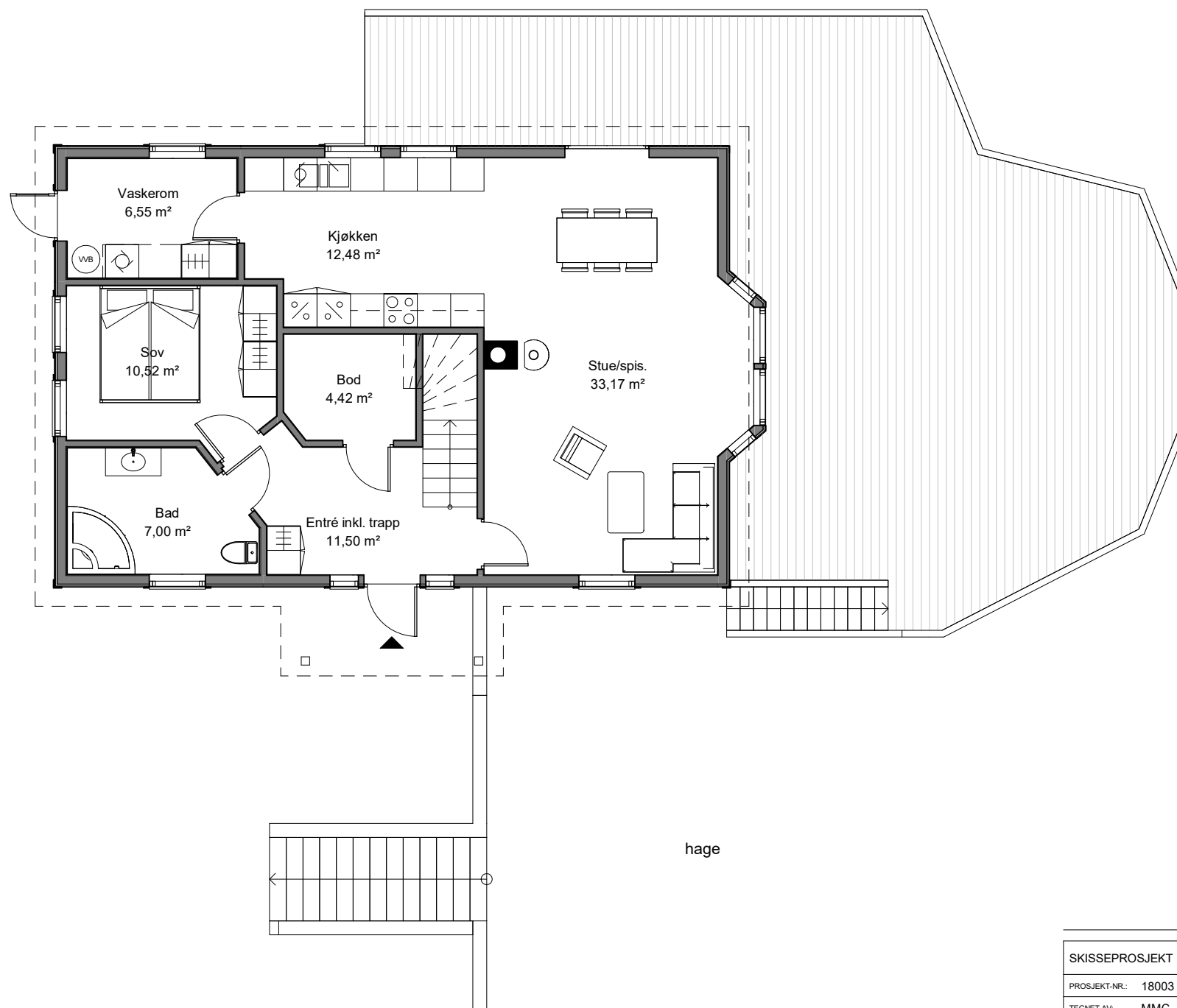
Dato: 09-03-2020


Målestokk: 1:500

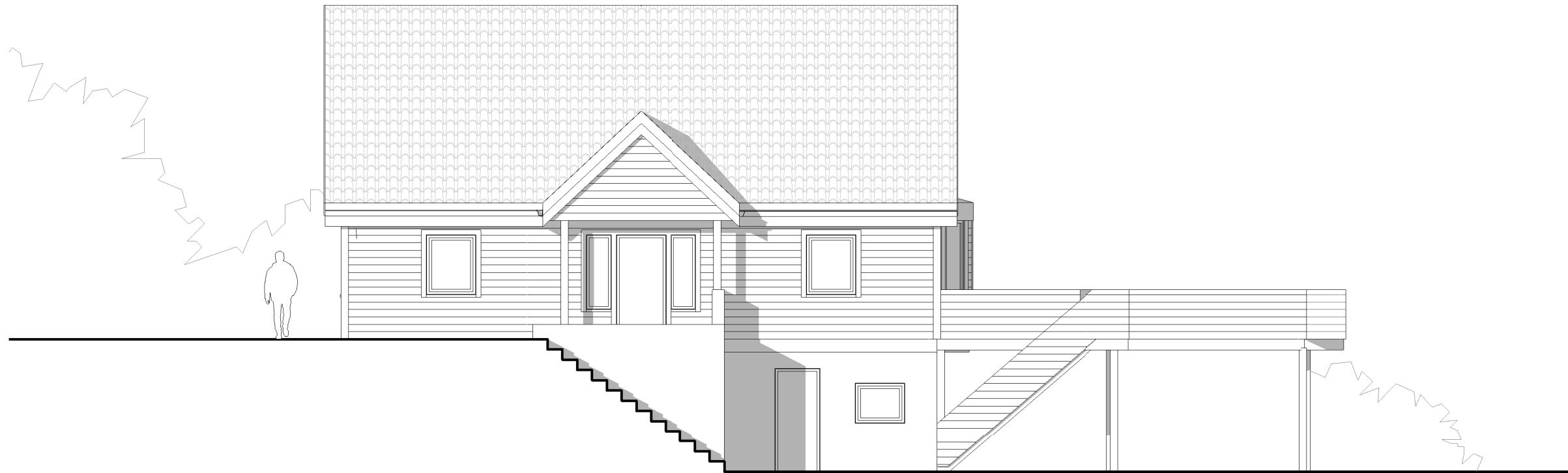
15m




REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKT-NR.: 18003				
TEGNET AV: MMC				
KONTR. AV: PJC				
ARKSTØRRELSE: A3		TILTAKSHAVER: William Raugstad		
MALESTOKK: 1 : 100		GNR. / BNR.: 123/151		
DATO: 09.03.2020		PROSJEKTNAMN: Enebolig Raugstad		
Eksisterende				
TEGNINGSNUMMER: A0-101		TEGNINGSNAMN: Plan U. etasje		REVISJON:

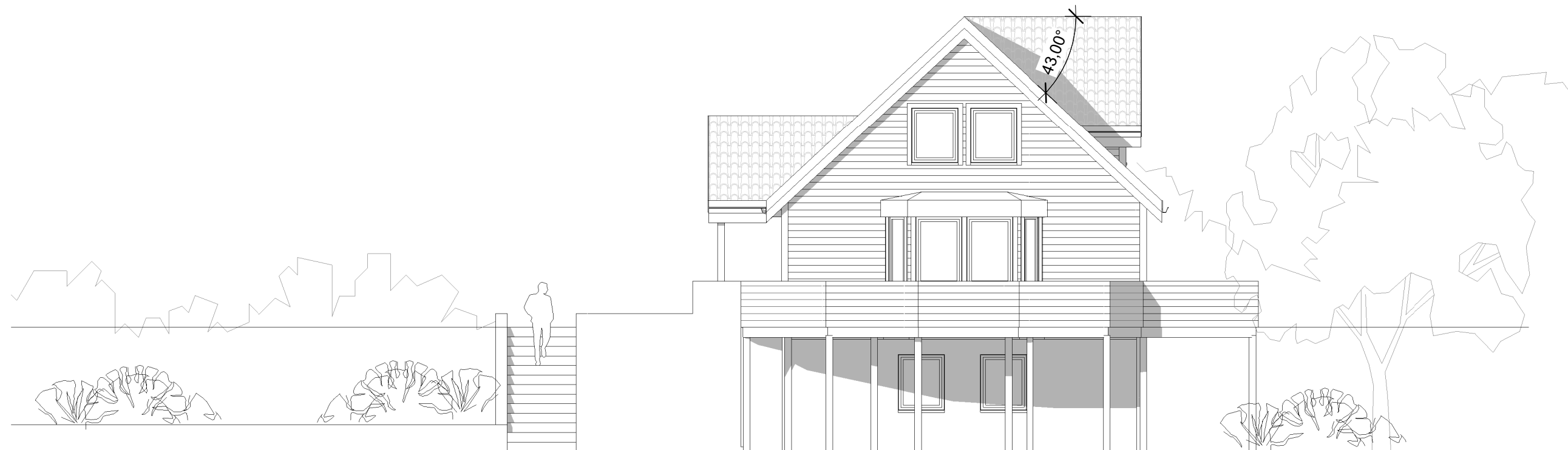
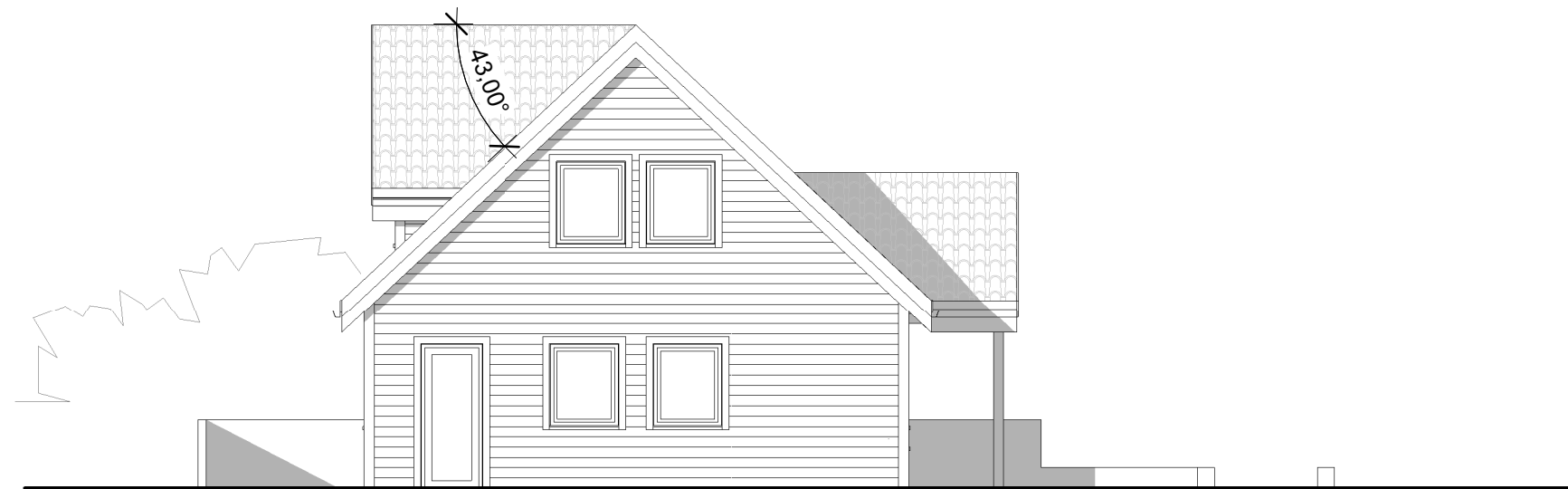


REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKT-NR.: 18003				
TEGNET AV: MMC				
KONTR. AV: PJC				
ARKSTØRRELSE: A3		TILTAKSHAVER: William Raugstad		
MALESTOKK: 1 : 100		GNR. / BNR.: 123/151		
DATO: 09.03.2020		PROSJEKTNAMN: Enebolig Raugstad		
Eksisterende				
TEGNINGSNUMMER: A0-102		TEGNINGSNAMN: Plan 1. etasje		REVISJON:



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

SKISSEPROSJEKT	ARKITEKTKONTORET <b>BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b>		
PROSJEKT-NR.: 18003	HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
TEGNET AV: MMC	TILTAKSHAVER: William Raugstad	Gnr. / Bnr.: 123/151	
KONTR. AV: PJC	PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad		
ARKSTØRRELSE: A3	TEGNINGSNUMMER: A0-501	TEGNINGSNAVN: Fasader	REVISJON:
MÅLSTOKK: 1 : 100			
DATO: 09.03.2020			
Eksisterende			



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKT-NR.: 18003				
TEGNET AV: MMC				
KONTR. AV: PJC				
ARKSTØRRELSE: A3				
MALESTOKK: 1 : 100		TILTAKSHAVER: William Raugstad		
DATO: 09.03.2020		GNR. / BNR.: 123/151		
Eksisterende		PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad		
TEGNINGSNUMMER: A0-502		TEGNINGSNAVN: Fasader	REVISJON:	



Situasjonskart -

81/1

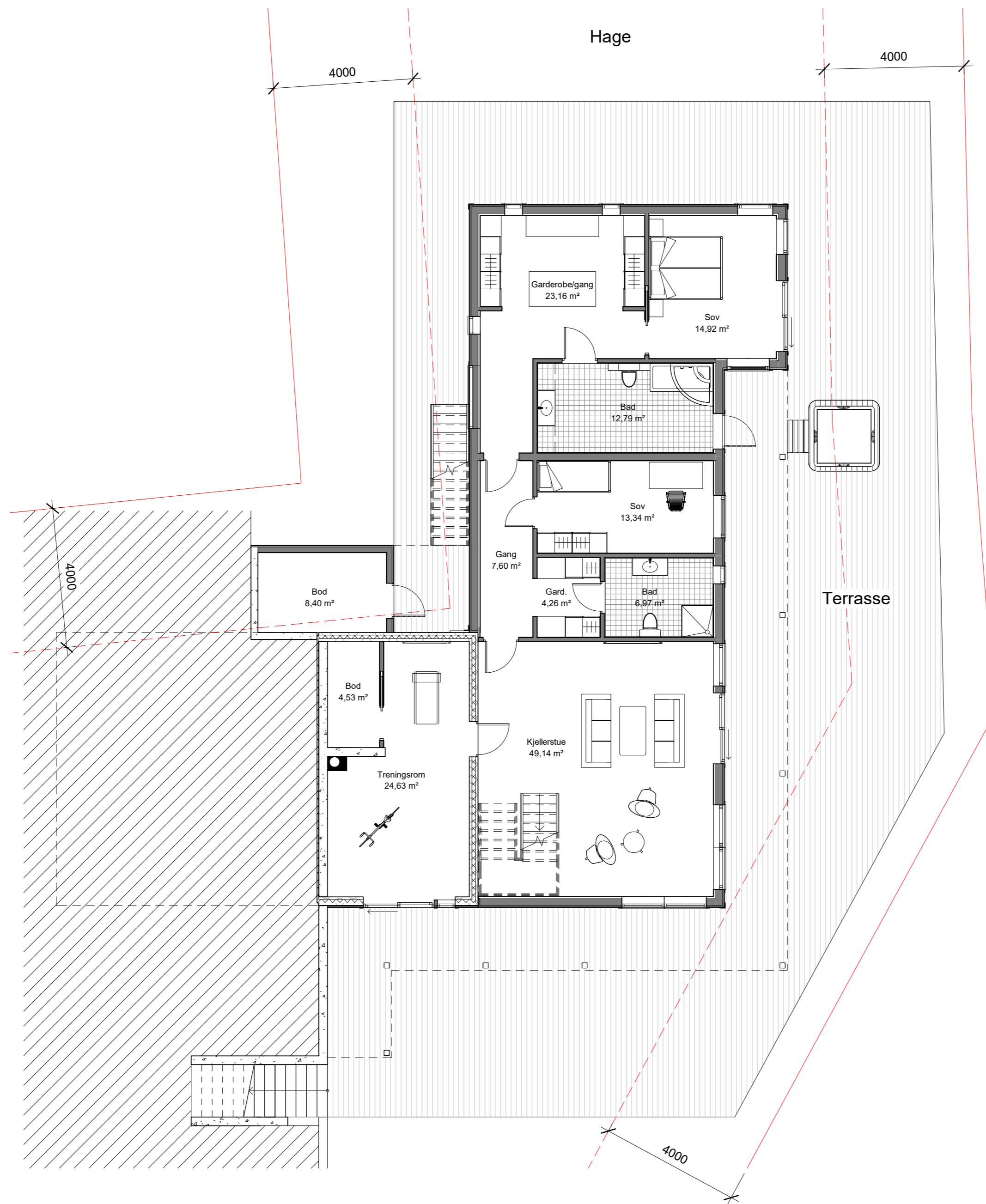


Dato: 09-03-2020

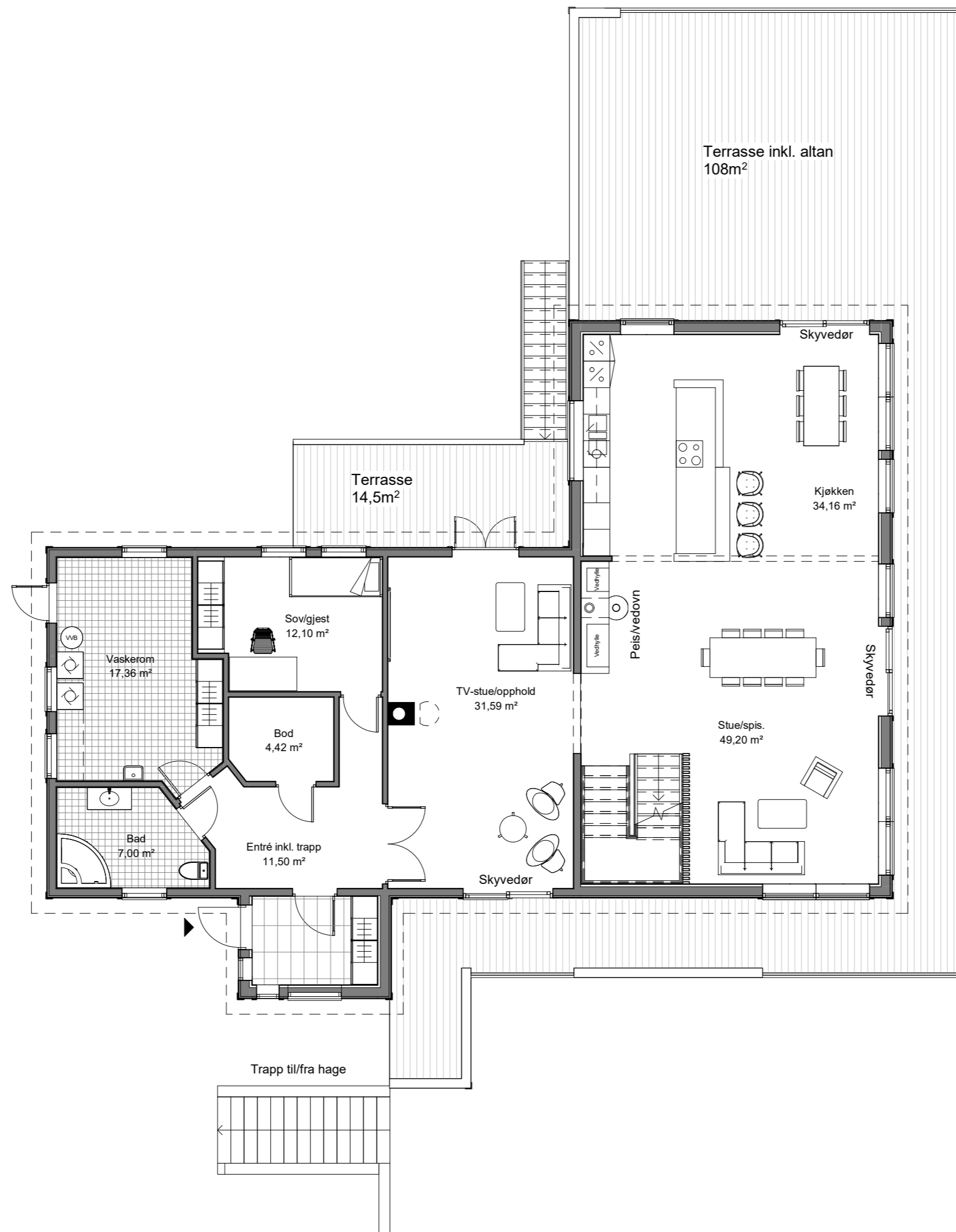
Målestokk: 1:500

15m

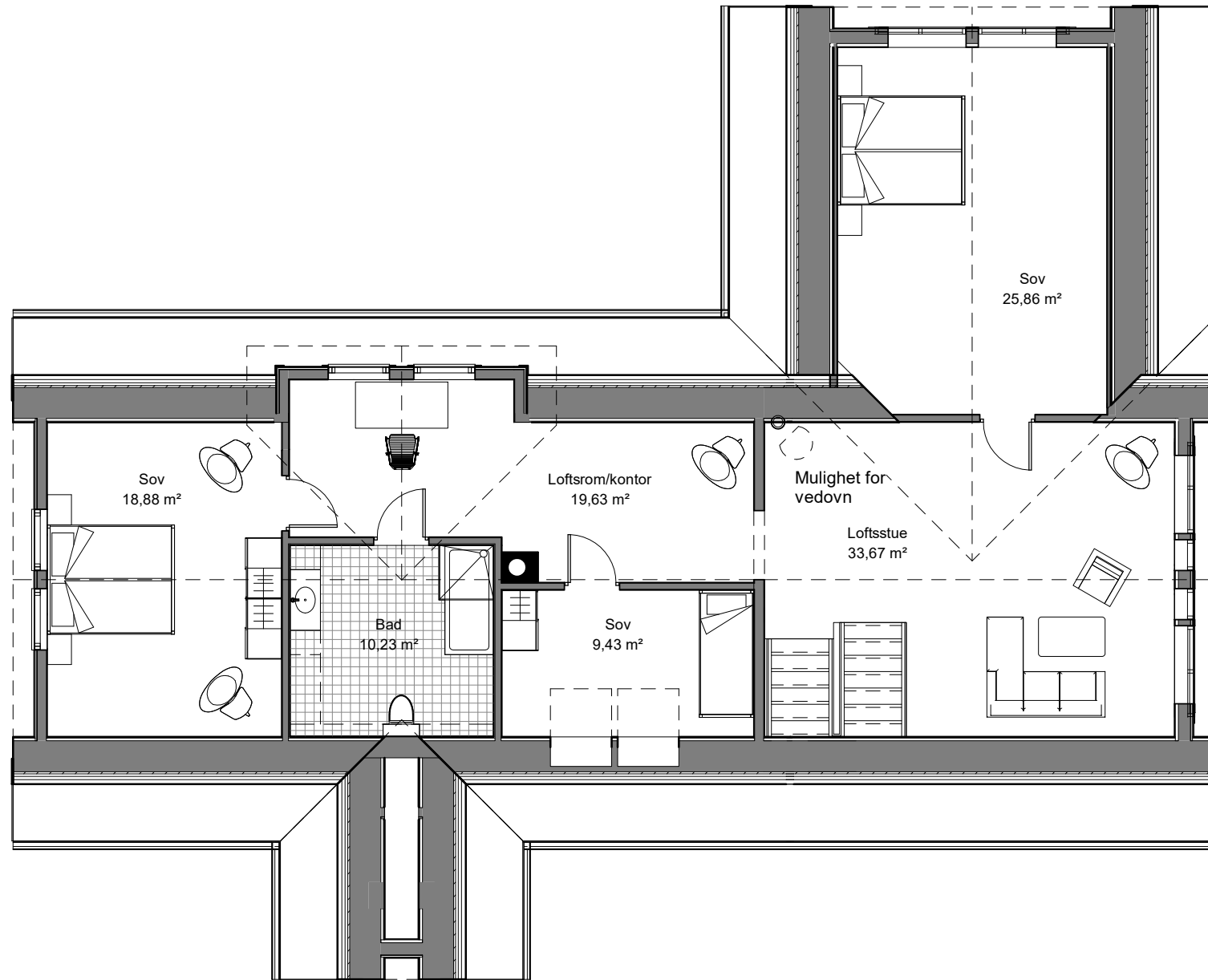





REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		ARKITEKTKONTORET <b>BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b>		
PROSJEKT NR.	18003	HAGELLIA 6 - 5914		
TEGNET AV	MMC/PJC	ISDALSTØ		
KONTR. AV	PJC	TELEFON 400 41 614		
ARKISTORRELSE	A2	TILTAKSMAKER	William Raugstad	
MÅLSTOKK	1 : 100	GNR. / ENR.	123/151 m.fl.	
DATE	09.03.2020	PROSJEKTNAVN	Enebolig Raugstad	
TEGNINGSNUMMER	A1-100	TEGNINGSNAVN	Plan underetasje	
		REVISJON		



REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		ARKITEKTKONTORET <b>BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b>		
PROSJEKT NR.	18003	HAGELLIA 6 - 5914		
TEGNET AV	MMC/PJC	ISDALSTØ		
KONTR. AV	PJC	TELEFON 400 41 614		
ARKISTORRELSE	A2	TILTAHVER	William Raugstad	
MÅLSTOKK	1 : 100	GNR. / ENR.	123/151 m.fl.	
DATE	09.03.2020	PROSJEKTNAVN	Enebolig Raugstad	
TEGNINGSNUMMER	A1-101	TEGNINGSNAVN	Plan 1. etasje	



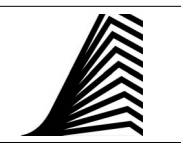
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKT-NR.: 18003				
TEGNET AV: MMC/PJC				
KONTR. AV: PJC				
ARKSTØRRELSE: A3		TILTAKSHAVER: William Raugstad		
MALESTOKK: 1 : 100		GNR. / BNR.: 123/151 m.fl.		
DATO: 03.09.2020		PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad		
Foreløpig tegning				
TEGNINGSNUMMER: <b>A1-102</b>		TEGNINGSNAVN: <b>Plan 2.etasje</b>		REVISJON:



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKTKONTORET</b> <b>BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 - 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKTNR:	18003			
TEGNET AV:	MMC/PJC			
KONTR. AV:	PJC			
ARKISTORRELSE:	A2	TILTAKEHAVER:	William Raugstad	
MÅLSTOKK:	1 : 100	GNR. / BNR.:	123/151 m.fl.	
DATE:	09.03.2020	PROSJEKTNAVN:	Enebolig Raugstad	
TEGNINGSNUMMER:		TEGNINGSNAVN:	REVISJON:	
A1-501		Fasader mot øst og vest		

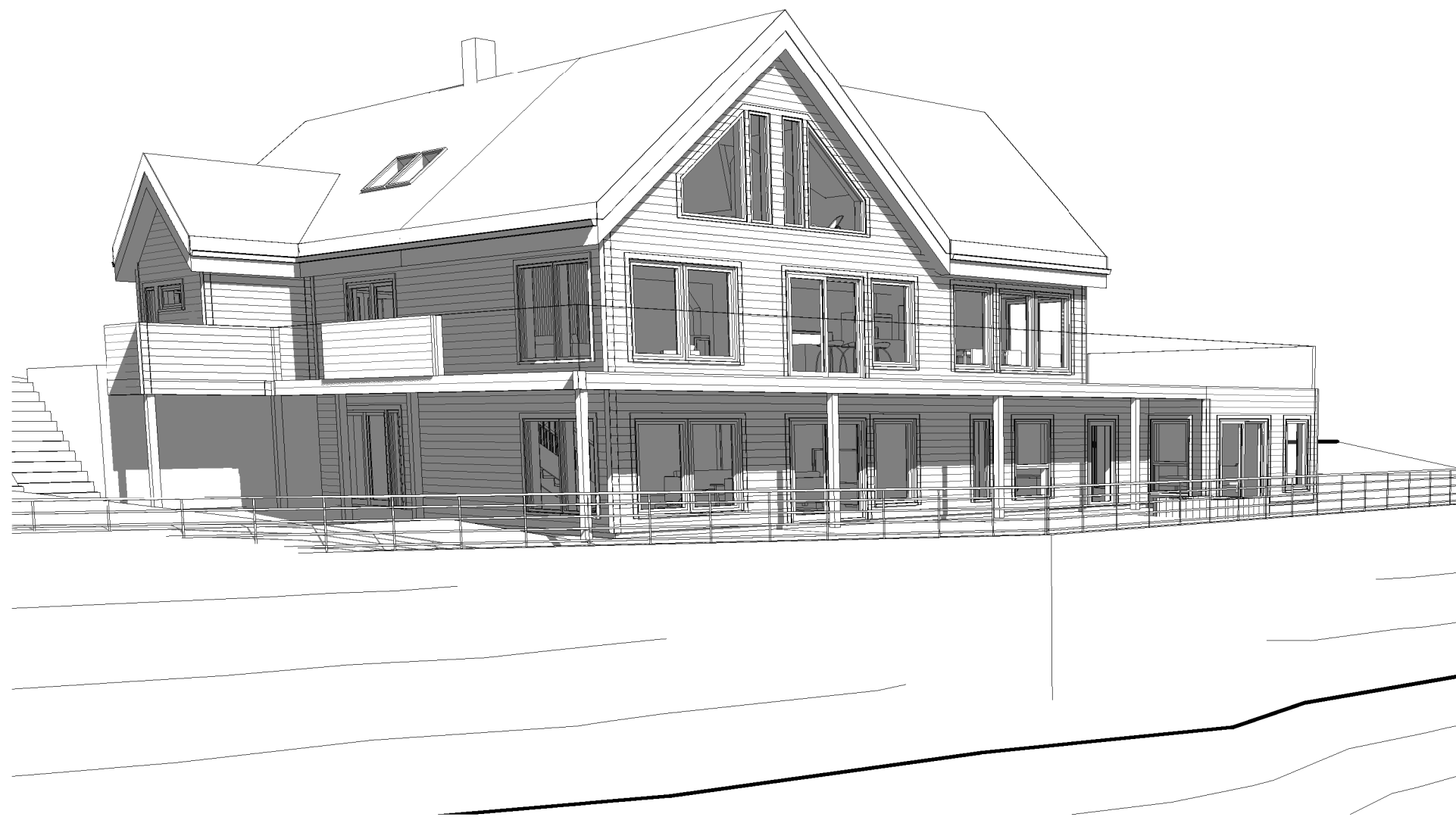


FASADE MOT SØR




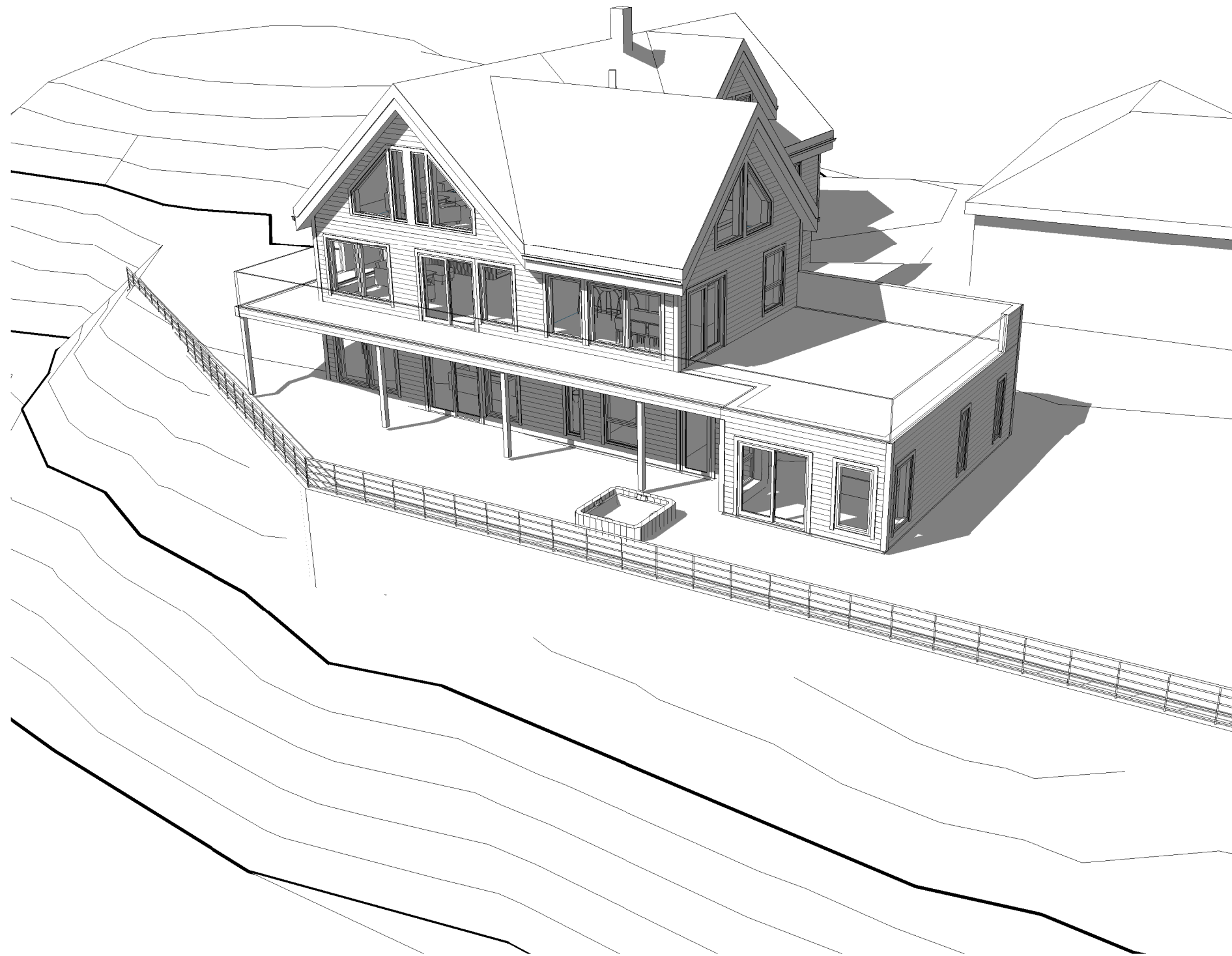
FASADE MOT NORD

REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
SKISSEPROSJEKT		<b>ARKITEKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 - 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKTNR: 18003				
TEGNET AV: MMC/PJC				
KONTR. AV: PJC				
ARKISTORRELSE: A2		TILTAKEHAVER: William Raugstad		
MÅLSTOKK: 1 : 100		GNR. / BNR.: 123/151 m.fl.		
DATE: 09.03.2020		PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad		
Foreløpig tegning				
TEGNINGSNUMMER: A1-502		TEGNINGSNAVN: Fasader mot sør og nord		
		REVISJON:		



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
------	------	-------------	-------	--------

<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN AS</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614 post@arkbc.no			SKISSEPROSJEKT	TILTAKSHAVER: William Raugstad
			Foreløpig tegning	GNR. / BNR.: 123/151 m.fl. PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad
PROSJEKT-NR.: 18003	ARKSTØRRELSE: A3	TEGNINGSNUMMER:	TEGNINGSNAVN: Perspektiv / Skisse	
TEGNET AV: MMC/PJC	MALESTOKK:	A1-505	REVISJON:	
KONTR. AV: PJC	DATO: 09.03.2020			



REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
------	------	-------------	-------	--------

<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN AS</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614 post@arkbc.no			SKISSEPROSJEKT	TILTAKSHAVER: William Raugstad
			Foreløpig tegning	GNR. / BNR.: 123/151 m.fl. PROSJEKTNAVN: Enebolig Raugstad
PROSJEKT-NR.: 18003	ARKSTØRRELSE: A3	TEGNINGSNUMMER:	TEGNINGSNAVN: Perspektiv / Skisse	
TEGNET AV: MMC/PJC	MALESTOKK:	A1-506	REVISJON:	
KONTR. AV: PJC	DATO: 09.03.2020			