



**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: 16.04.21

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 400m<sup>2</sup>, MUA=250m<sup>2</sup>



**FORTUNEN**  
ARKITEKTUR

www.fortunen.no

## Nytt tiltak

Det ønskes å rive en garasje 27 m2, og et uthus 36 m2 på tomten, liten altan mot vest og deler av eksisterende bolighus 38 m2 mot øst.

Nybygg vil være:

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

Eksisterende ark mot vest rives og bygges om.

Ny garasje i området som eksisterende garasje ligg 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 (garasje,uthus,tilbygg) -101,0m2 BYA

+Nytt BYA +95,0m2 BYA

+2 ekstra p-plasser +36,0m2 BYA

Total BYA= **=325,0m2 BYA**

Utnyttingsgrad %BYA =  $\frac{325\text{m}^2 \cdot 100\%}{3119\text{m}^2} = \underline{\underline{10,42\% \text{-BYA}}}$

Eksisterende BRA:

eks.kjeller 111,0m2

eks.1etg 139,0m2

eks.2.etg 87,0m2

eks. garasje 27,0m2

eks. Uthus 36,0m2

**Total eks.BRA= 400,0m2**

**Nytt BRA= 461,0m2** (inkl. 36 m2 parkering). Viser til tegning A20-05 BRA etter ombygging.



FORTUNEN

www.fortunen.no

Vi mener at økningen på 61m<sup>2</sup> BRA (inkl.2 p.plasser!) 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 hh 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 100m<sup>2</sup>, og det er krav om avfallsplan.

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

Den blir innsendt ved søknad om igangsetting.

### **Nabogrense**

Tiltaket overholder minimumsgrensen 4 meter til eiendomsgrensen.

Med vennlig hilsen

Gro Haveland  
Fortunen Arkitektur AS,  
Skur 15, Munkebyggen 1  
Tlf: 55366600  
E-post: [gro.h@fortunen.no](mailto:gro.h@fortunen.no)



FORTUNEN

www.fortunen.no