

## Redegjørelse

Redegjørelse til søknad om rammetillatelse  
for tiltak på gnr.188, bnr.57, Kvassnesvegen 73, Isdalstø

Hjemmelshaver/ Tiltakshaver:  
Odd Eirik Haaland og Aud Hillestad Haaland

Formål med søknaden:

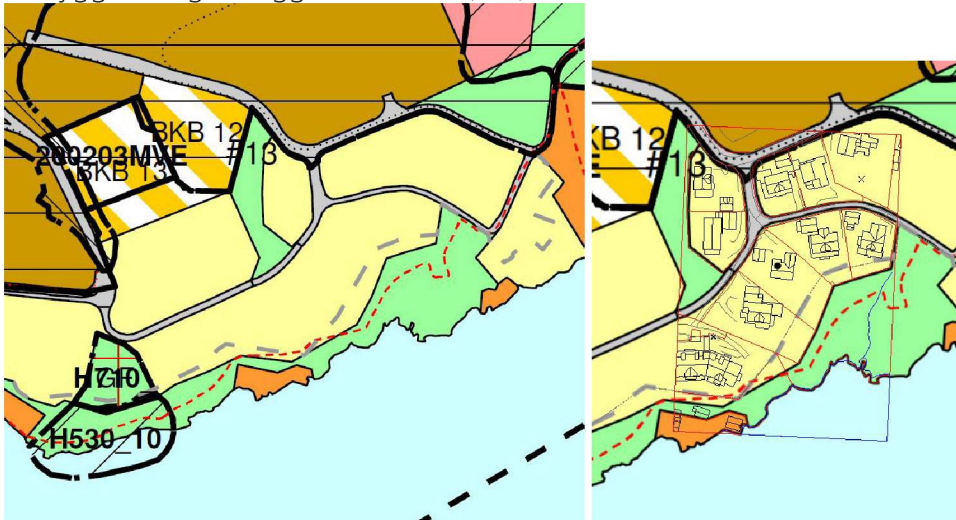
Det søkes om riving av eksisterende enebolig og garasje, og oppføring av ny enebolig med tilhørende utomhusanlegg og garasje.

## Gjeldende plangrunnlag:

Plan ID.1263-201701 KDP for Knarvik, Alversund, Alverstraumen 2019-2031

Eiendommens arealformål:

Bebyggelse og anlegg – Bustader (1110)



Arealformålområde KDP 2019-2031:

	Bustader (1110)
	Sentrumsformål (1130)

KDP2019-2031 § 11-10 og 11-7 NR. 1-4/ KDP/ reg. plan 26.5.1

## 3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhørende bygninger, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining).

ENTIL  
EN  
ARKIT  
EKTER

## ADRESSE

Kulturhuset i Bergen  
Vaskerelven 8,  
5014 Bergen

## TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80

## E-POST

arvid@entilen-arkitekter.no  
diogo@entilen-arkitekter.no

## INTERNETT

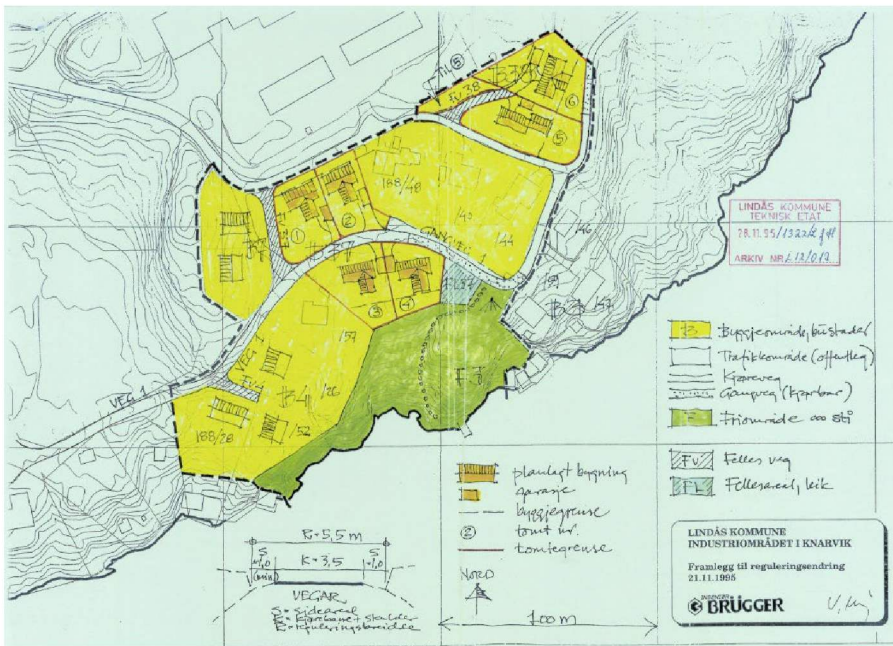
entilen-arkitekter.no

Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.

Særskilte områder utan plankrav, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

Omsøkt tiltak er en enebolig som er iht. bestemmelser.

Lindås Kommune Industriområdet i Knarvik, Reguleringsendring 21.11.1995  
Plan ID. 1263-22061989



Eiendommen er regulert som Boligområde, etter reguleringsendring fra 21.11.1995. Det pågår ikke planarbeid på eiendommen.

### Unntak fra plankrav

KPD for Knarvik, Alversund, Alverstraumen 2019-2031

#### 2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomte kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta.

Tiltaket samsvarer med krav i KDP 2019-2031 og er derfor untatt plankravet.

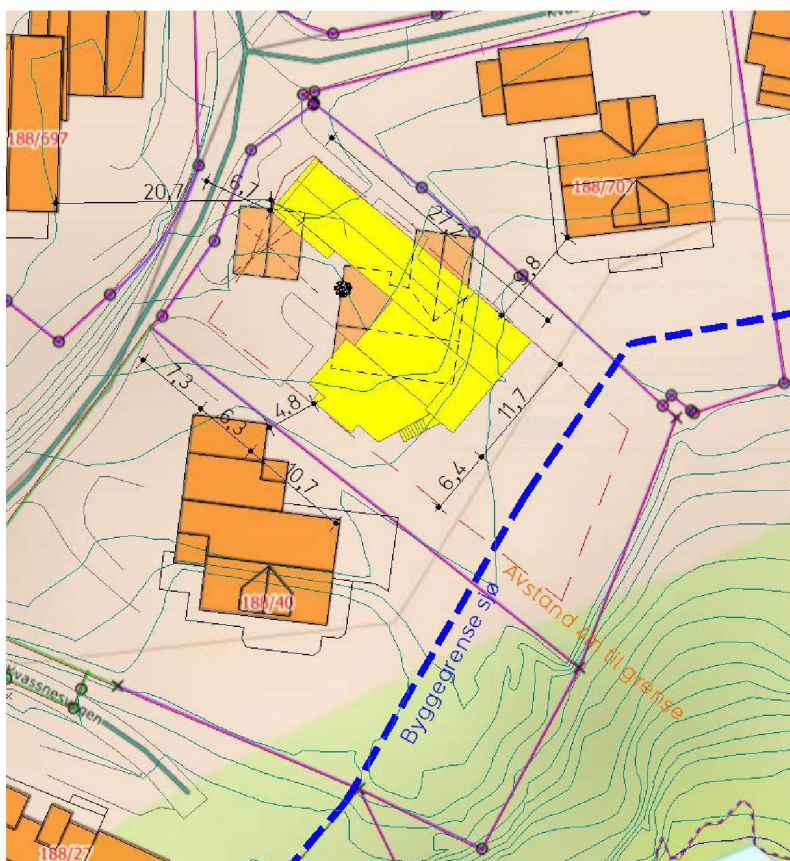
## Byggegrenser

### Avstand mot grenser og nabobygninger

Bygget er plassert med minimum 4 meters avstand fra eiendomsgrenser mot vei og mot andre nabetomter. Nærmeste bygg er Kvassnesvegen 71 med 4,8 m avstand fra tiltaket. Samtykke til utbedring brannskille mot nabo er signert mellom eiere Kvassnesvegen 71 og 73. Brannkrav er ivare tatt. Se vedlegg D-1 Situasjonsplan og Q-1 Samtykke til utbedring brannskille mot nabo.

### Grense mot sjø

Nybygg ligger ikke i konflikt med byggegrense mot sjø (vist med blå stiplet linje).



### Riving

Det søkes om riving av eksisterende enebolig og garasje og oppføring av ny enebolig med denne søknaden.

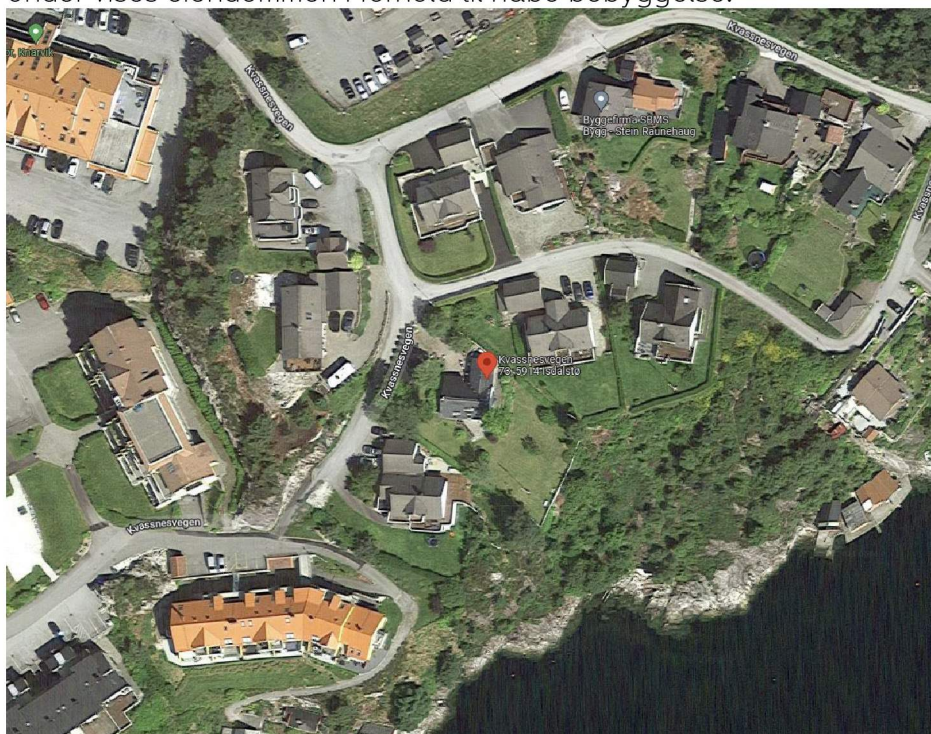


### Beskrivelse av tiltaket:

#### Området:

Tomten ligger i et eksisterende boligområde med grense til grøntstruktur. Nærområdet rundt eiendommen består av villabebyggelse og frittliggende bebyggelse. De fleste bygninger er villaer/ eneboliger og småhus.

Under vises eiendommen i forhold til nabo bebyggelse:



### Utforming

Tomten ligger svakt skrånende mot sørøst med utsikt mot sjø og innkjøring fra vei som ligger i nordvest. Tomten har i dag en fritidsbolig og en garasje, men området består ellers av fastboende/ helårsboliger.

Boligen er tegnet med alle funksjoner tilgjengelig på hovedplan og en kjeller med teknisk rom, gjesterom, bad og kontor.

Byggets plassering og organisering er ut fra forutsetningene om å skape lune og tørre uterom, fange utsikten fra flest mulig rom og skjerme for unødig innsyn. Bygget er derfor organisert i en i en lav L- form med saltak- En beskyttende, delvis lukket fasade langs nordøstlig grense, og en åpen fasade med flatt tak mot fjordutsikten i hele tomtens bredde. Dette gir et sett med utsiktsopplevelser og uterom- Den lille kaffeplassen i veggens med morgensolen mot nordøst, det lune gårdsrommet på inngangssiden med ettermiddagssol, det takoverdekkede uteplasset mot utsikten og hagen. Spisestuen med gjennomsyn til både front og

gårdsrom, stuen med gulv- til- tak vinduet ut mot utsikten, soverommet med fjord- gløtt.

Garasje og levegg skaper et inntrukket og skjermet uteareal som har visuell kontakt med kjøkken og inngang. Itereale i nordvest fasade av bygg, har en god orientering for ettermiddags sol, mens i motsatt fasade er det etablert en stor balkong med en trapp ned til et terrasse og hage.

Huset har et moderne, presist uttrykk. Fasadene har store åpninger mot sør/sjøside og mindre åpne fasader mot nord som skjermer mot innsyn, minimerer sjenanse for naboene.

De store glassfasader som rammer inn utsikten, skaper god kontakt med de private uteplassene, samt visuell kontakt med vegetasjonen.

Fasademateriale er tegl. Det er valgt en avlang, håndbanket teglstein i en lys varmgrå tone, som passer godt inn i nabolaget, med nyanser som kan spores tilbake til svabergene langs sjøen.

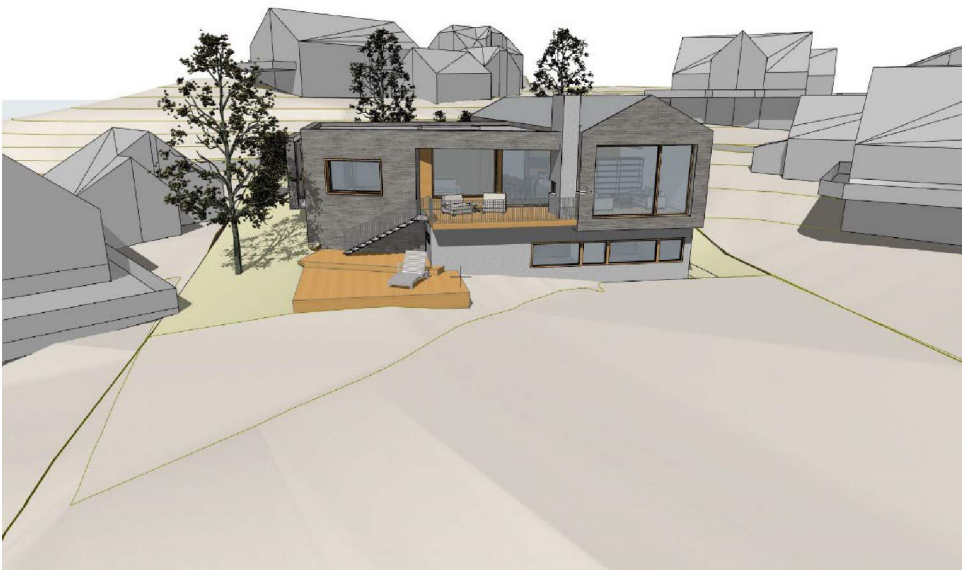
inspirasjon







Garasje, inngang og uteareal mot nordvest.



Eksisterende gressplen og fasade i Sørøst.

### Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet 31.03.2022. Det er ikke innkommet merknad til tiltaket.

### Parkering

#### Bil og Sykkel

*Krav om parkering:*

2.6.5. PARKERING

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Tabell 3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm					
Formål	Per	Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region-/nærsenter <sup>2</sup>	Andre områder	Regions-/nærsenter	Andre områder
Einebustad	Eining	Lagt til grunn av sykkelparkering vert dekkja på eiga grunn.		2	2
Tomannsbustad	Eining			Min 3 / max 4	4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Konsentrert bustadformål over 50 m <sup>2</sup> BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2

Etter gjeldende KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen ligger tiltaket i bustader (1110) områder som har et minimumskrav av 2 P-plasser.

Med omsøkt tiltak etableres det 2 parkeringsplasser i garasje, som dekker parkeringsplasskrav i KDP 2019/2031.

Uteoppholdsarealer

Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og leik i byggeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m <sup>2</sup> MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m <sup>2</sup> per sekundærleilighet
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m <sup>2</sup> MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m <sup>2</sup> per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m <sup>2</sup> MUA per buening for privat opphald 50 m <sup>2</sup> per buening for felles leik Områdeleikeklass på 250 m <sup>2</sup> per 10. buening*

\* Områdeleikeklassen skal vere minst 250 m<sup>2</sup>, ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Se private uteoppholdsarealer på vedlegg D-01 Situasjonsplan.

Ny bolig er skånsomt plassert i naturlig skråning o øvre del av tomt- Dette ivaretar nabos utsiktsituasjon, og eksisterende stor gressplen bevares i sør/østlig del, med bra solforhold og nesten flatt terreng.

Utnyttelse:

Tomteareal: 1307 m<sup>2</sup>

Tomteutnyttelse: KDP2019–2031 /

Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 30 % BYA og samlet BRA maks 400m<sup>2</sup>.

## Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

### Arealoppsett

BRA		BYA
Kjeller	95,8 m <sup>2</sup>	
1. ETG	222,2 m <sup>2</sup>	
TOTALT	318 m <sup>2</sup>	267,7 m <sup>2</sup>

Størrelse tomt = 1307 m<sup>2</sup>

% BYA = 267,7/1307 = 20,48%

Utnyttelsesgrad er i tråd med KPA.

### TEK/Energikrav

Tiltaket prosjekteres ihht. krav i TEK 17.

### Tilgjengelighet og adkomst

Tiltaket får utformet ett bad etter tilgjengelighetskravet, og svarer til tilgjengelighekrav TEK 17.

*TEK17 § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet*

*(3) Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.*

*Veiledning til tredje ledd*

*Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke dersom gangadkomst, til en eller flere boenheter, oppfyller krav til unntak på grunn av bratt terreng, jf. §8-5 annet ledd.*

*TEK17 8 Opparbeidet uteareal § 8-5. Gangatkomst til bygning med boenhet (1) Gangatkomster til bygning med boenhet skal a) være trinnfrie b) ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12 c) ha hvileplan med lengde minimum 1,5 m for hver 1,0 m høydeforskjell. (2) Er terrenget for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold, gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis.*

*§ 17 Parkering (pbl § 11-9 nr 5 og § 28-7) 17.3.4 Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg.*



## Vann/Avløp/ Avrenningsledninger og flomveier

Eiendommen er allerede tilknyttet til Kommunale Vann og Avløpsnett, og tiltaket medfører ikke endret antall boenheter.

Tiltaket endrer ikke dagens flomveier og er ikke i konflikt med disse.

## Vei/ Adkomst

### *2.4.2. VEG OG TRANSPORT*

*Tilkomstveg til bygning skal være planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal være utforma slik at utrykningskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert for renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel.*

*Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.*

*Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.*



Det søkes om riving av hytte og bygging av enebolig, og man søker i den forbindelse om flytting av avkjørsel i privat vei.

Eksisterende avkjørsel ligger nord på tomten, med utkjørsel rett ut i et kryss med biler fra tre ulike kanter. Det er en uoversiktlig trafikksituasjon, og man ønsker å forbedre bildet ved å flytte avkjørsel til å ligge lenger sør-vest på eiendommen.

Fordelen ved å gjøre dette er at man kommer lenger vekk fra krysset, og skaper en mer oversiktlig situasjon i krysset. Ny avkjørsel får bedre siktforhold (se tegninger for siktlinjer).

Se vedlegg D-03 Avkjørselsplan.

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.  
Ved evt. spørsmål eller uklarheter, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen,

Arvid Bjerkestrand, fagansvarlig

Diogo Almeida Correia, saksbehandler

En Til En Arkitekter AS, Bergen 28. April, 2022