

Gnr. 123/ Bnr. 151, 152 og 178 – Rissundet 2, Risa

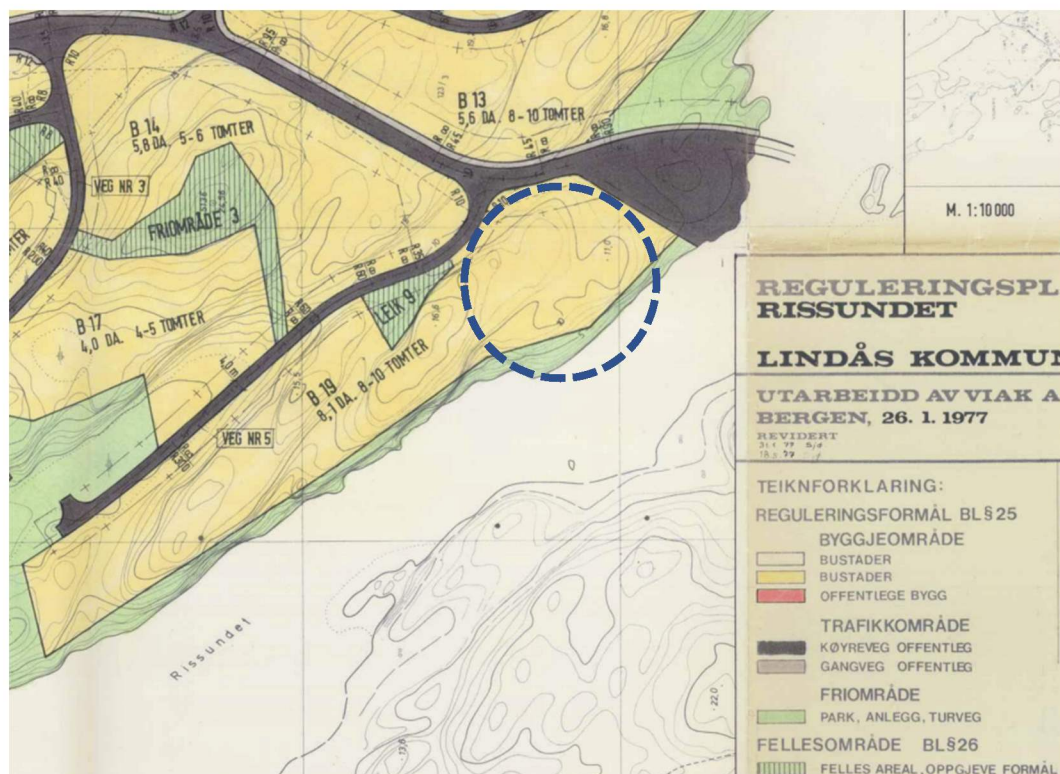
Beskrivelse til tiltak

I forbindelse med oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på Rissundet 2, 5955 Lindås, ønsker vi på vegne av tiltakshaver William Knarvik Raugstad, å nabovarsle og avklare nødvendige dispensasjonssaker på tiltaket, som første skritt i søknad om rammetillatelse for tiltaket.

Det var avholdt forhåndskonferanse 23.4.2020 med Alver kommune, hvor tiltaket ble drøftet og i ettertid er tilbygget blitt justert etter tilbakemeldingene i møtet.

Planstatus

Tomten er regulert for boligformål i reguleringsplan for Rissundet fra 1977, med mindre endring i 2014. Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023, revidert 02.09.2015 er nyere, men av KDP § 7.4 fremgår det at reguleringsplan for Rissundet fortsatt skal være gjeldende.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Rissundet

I følge reguleringsplan for Rissundet er det krav om følgende:

Maks mønehøyde 8,5 m

Maks gesimshøyde 4,5 m

Minste utomhusareal MUA = 200 m² på bakkeplan, pr hovedboenhet.

Minst 2 biloppstillingsplasser på tomten

Tiltaket skal tilpasses landskapet og harmonere med omkringliggende bygningsformer

Tilkomst til bustad skal være universelt utformet

Høyde på terrengmurer skal ikke overstige 1,5 m

Utnyttingsgrad maks % BRA = 40 %

Maks 400 m² BRA

Eksisterende forhold

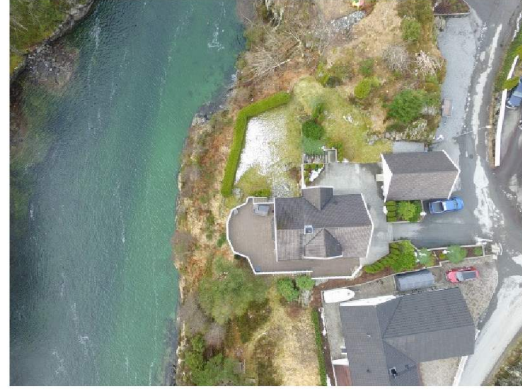
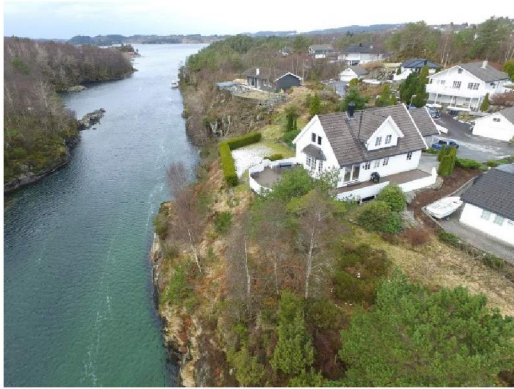
Tiltakshaver eier de tre tomtene gnr. 123 bnr. 151, 152 og 178. Tomtene vil bli søkt sammenslått før søknad om brukstillatelse. Det skal understrekes at eneboligen som skal utvides, kun skal tilrettelegges for en boenhet, også i fremtiden.



Boligen ligger på en terrassert flate, før terrenget faller ned mot Risasjøen mot vest. En stor del av det område som ønskes tatt i bruk for tilbygg, er i dag i bruk som terrasse. Se blå pil på foto under.

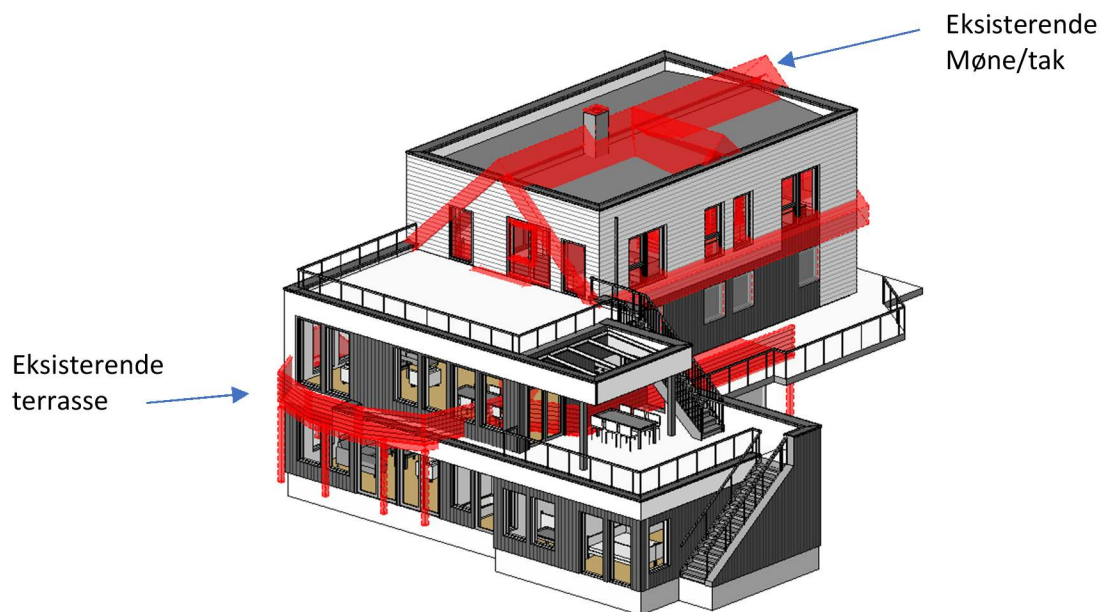


Dronefoto fra nord



Tiltak

Tiltakshaver ønsker å endre fasadeuttrykket på eneboligen, fra et tradisjonelt Block Watne hus fra 1990-tallet til et moderne hus med preg av store glassflater og en mer åpen planløsning. Endringene vil utnytte lysinnfall og utsikt, i større grad enn dagens bolig.



Røde konstruksjoner skal rives. Dette omfatter eksisterende terrasse og eksisterende loft/takkonstruksjon.

Tilbygget mot sørvest plasseres hen over tomtegrensen mellom gbnr 123/151 og 123/152. Vi vil derfor få krav om sammenføring av disse to tomtene. I tillegg ønsker tiltakshaver å innlemme gbnr 123/178 i denne sammenføring og vi har derved en særlig grunn for å søke om dispensasjon for å overskride bruksarealet. I stedet for 3 potensielle eneboliger på disse tomtene blir det derved bare én. Utnyttelsesgraden i % BRA vil derfor bli tilsvarende lav. Se søknad om dispensasjon vedlagt.

Det ønskes å etablere en terrengmur, 4 meter fra og parallelt med, tomtegrensen i nordvest og sørvest. Terrengmuren er ikke høyere enn 1,5 m og er derved ikke søknadspliktig. Se endring i Byggesakforskriften SAK10 1. juli 2015:

Mindre støttemur

- Mindre støttemurer (forstøtningsmurer) med høyde inntil 1,0 meter og avstand fra nabogrense på minst 1,0 meter. I tillegg kan støttemur på inntil 1,5 meter oppføres uten søknad hvor avstand til nabogrense er minst 4,0 meter.

Tiltaket krever naboerklæring fra eier av gbnr 123/153 for bygging nærmere hans bolig enn 8 m. Se vedlegg.

Ved ombygging av hovedplanet blir det lagt til rette for tilgjengelig bolig, med alle hovedfunksjoner (bad, soverom, vaskerom, kjøkken og stue) på samme plan som inngangsdør. Terrenget mellom garasje og inngangsdør kan legges til rette for tilkomst med kjørestol via rampe ved behov.

Tiltaket er søkt tilpasset landskapet ved at boligen avtrappes mot vest og sør. Boligen blir relativt stor, men volumet er brutt opp i mindre deler. Med denne utforming blir det kun én enebolig på de tre tomtene, i stedet for 3 selvstendige boliger.

Bebyggelsen innen for reguleringsplanen er oppført over en tidsperiode på 40 år og det ser ut som, at folk har prioritert utforming av boligene i forhold til den til enhver tid gjeldende stilart. I byggefeltet er det ikke én type gjennomgående takform, men både saltak, valmtak, flatt tak og tak med ensidig fall. Dette tiltaket blir således ikke det første tiltak med flatt tak.



Det søkes om avvik fra TEK17 – Varmeisolering, tetthet og energiramme, for den delen av eksisterende bygg som bevares. Dette gjelder eksisterende gulv på grunn, og kjelleryttervegger under terreng. Øvrige yttervegger vil bli isolert i samme grad som nybygg.

Det er registrert arter (ærfugl) av særlig stor forvaltningsinteresse i Risøystraumen. Med dette tiltaket på den eksisterende eneboligen, unngår man at det blir bygget to selvstendige eneboliger på gbnr 123/178 og 123/152. Det blir derved generelt lavere utnyttingsgrad og færre folk fordelt på de tre tomtene, og en større andel av tomtearealet vil bli bevart med beplantning.

Vann og avløp

Tomten er tilsluttet offentlig vann- og avløpsledning.
Takvann føres til terreng.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6, 5914 Isdalstø, post@arkbc.no, tlf. 400 41 614