

Til Lindås kommune

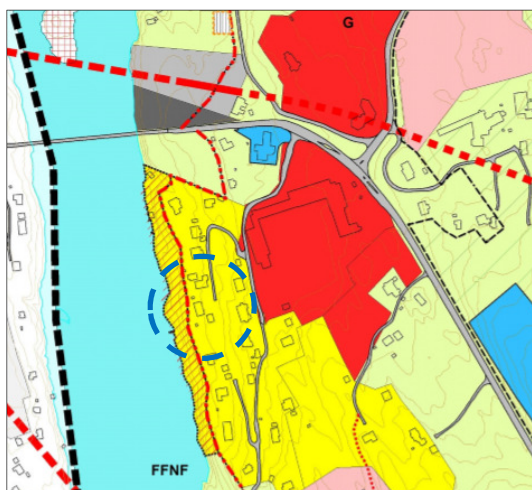
Beskrivelse av tiltak, tilbygg til enebolig, Nedre Alver 17, Gnr 137 Bnr 320. REV 11.7.2017

Forhold til reguleringsplan

Tomten 137/320 er ikke regulert, men utlagt til Bustadformål i arealdelen av **Kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019**. I kartet er vist funksjonell strandsone vest for nåværende bebyggelse langs Alverstraumen med stiplet rød linje.

Kommunedelplanens § 2.2.5 stiller krav om at takvinkel på tilbygg skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Samtidig står det at tilbygg skal innordne seg hovedform på eksisterende bygg og landskap.

Kommuneplan for Lindås 2011-2023 stiller krav om at utnyttelsesgrad for uregulerte bustadområder skal være maks 20 % BYA. I tillegg skal samlet areal av alle etasjer i hus/garasje/boder kan ikke overstige 400 m² BRA.



Utsnitt av kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019



Funksjonell strandsone = rød linje

Eksisterende forhold

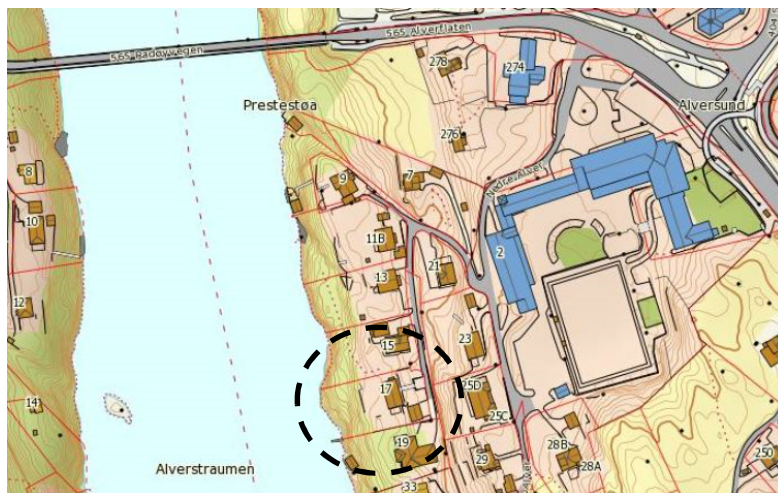
Arealet av Gnr 137 Bnr 320 er 1820 m². Adkomst til tomten fra privat vei mot øst, *Nedre Alver*. Tomtens heller mot vest, ned mot Alverstraumen. Tomten har gode solforhold hele dagen og en flott utsikt mot sørvest ned gjennom Alverstraumen.

Omkringliggende bebyggelse består av eldre og helt nye eneboliger, med forskjellig stil og utforming. Eksisterende bolig er oppført 1976. Den har hovedplan og full kjelleretasje. Boligen og garasje utgjør ca. 10 % BYA før nytt tilbygg.

Det er to biloppstillingsplasser i garasjen.

Tomten er tilsluttet elektrisitet via luftledning inn fra nord.

Huset er tilsluttet kommunalt vann. Privat septikktank er passert på tomten til nabo mot nord.



Utsnitt av kart

Tiltak

Det søkes om tilbygg av vindfang og vaskerom mot øst og etablering av nye terrengmurer i forbindelse med omlegging av tilkomst til boligen og bedre tilkomst fra garasje til bolig. Det søkes også om mindre fasadeendringer og innbygging av altan mot sørvest. Eksisterende tilleggsdel i kjeller endres til hoveddel.



Foto fra nordøst (tilkomst) - august 2016

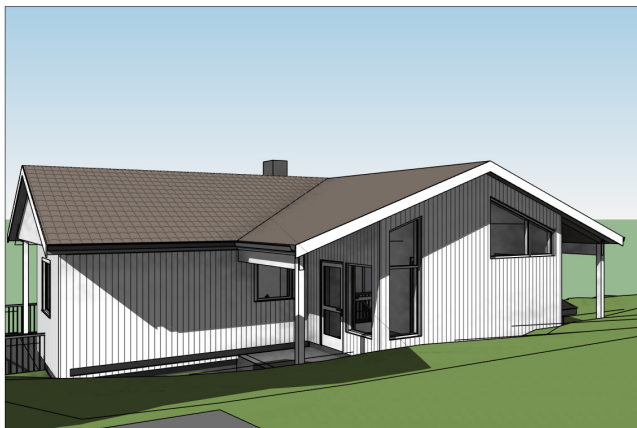
Arkitektonisk utforming

Med utgangspunkt i tomtens topografi og det eksisterende bygg plasseres nytt tilbygg på østsiden av boligen mot veien. Den eksisterende trapp ned mot eneboligen fjernes og eksisterende tilkomst fra garasjen oppgraderes og gjøres til ny primær adkomst.



Foto fra sørøst (garasje) og sørvest (hage) - august 2016

Tiltakshaver ønsker at det nye tilbygg skal være en markant ramme om inngangspartiet og virke innbydende med større glassarealer og ha et overbygg over inngangsdøren. På grunn av, at topografien løfter seg mot øst, utformes tilbygget som et smalt avlangt bygg langs den østlige fasade. Inngangsdøren vinkles ut fra fasaden og naturlig adkomst skjer derved langs fasaden på det eksisterende bygg.



3D illustrasjon

Kommunedelplanens bestemmelse om at tilbygg skal ha samme takvinkel som eksisterende bygg (her 23 grader), ville medføre at tilbygget måtte være smalere for å unngå at taket på tilbygget ble høyere end eksisterende møne. I tillegg ville ny inngang bli mindre synlig og ikke være skjermet av halvtak. For å få plass til vaskerom måtte tilbygget gå lenger mot øst inn i terrenget, hvilket ville bli et stort terrenginngrep og ødelegge den del av hagen i tomtens nordøstlige hjørne som har morgen og formiddagssol.

Tilbygget er utformet med henblikk på å bli et inngangsparti som byder velkommen inn, og samtidig gjøre minst mulig terrenginngrep. Takformen på tilbygget innordner seg det eksisterende tak. Det er viktig at man kan se inngangsdøren fra tilkomstveien som ligger noe høyere enn tomten.

Etter at tilbygget er etablert er det fortsatt et minste uteoppholdsareal (MUA) større enn 200 m² (reelt areal 700 m²)

Universell utforming/Tilgjengelighet

Hovedplan i boligen ligger ca. 2,5 m lavere enn tilkomstveien. Ved å lage ny trapp fra garasjen og ned til inngangsplanet får man en mere funksjonell trapp, med bedre stigningsforhold og håndlist i begge sider.

Boligen har alle primær funksjoner på hovedplanet: Inngang, stue, kjøkken, bad og soverom. Med et større vindfang og vaskerom i tillegg, ligger planløsningen godt til rette for at man kan bli boende i egen bolig også som eldre.

Energi og miljø

Det søkes om unntak fra TEK 10 § 14-2 for krav til tetthet, varmeisolering og energiramme. Konstruksjoner og isolasjonstykkelser i tilbygget fremgår av snitt tegning. Tilbygget er noe bedre isolert enn eksisterende bolig, men siden rommene står i åpen forbindelse med den eksisterende bolig vil det bli etablert friskluftventiler i ytterveggene for å bygge videre på dagens ventilasjons prinsipp.

Det vil bli brukt samme isolasjonstykkelse i ytterveggen ved utvidelse av soverom 2, som øvrig bolig har. Terrassen vil bli endret til isolert bjelkelag.

Boligen oppvarmes med vedovn/varmepumpe luft-til-luft og elektrisitet.

Ved endring av tilleggsdel i kjeller til hoveddel, vil det bli foretatt en etterisolering av kjellergulv og yttervegger i kjeller.

At skulle oppfylle TEK 10 § 14-2 sine krav til tetthet, varmeisolering og energiramme, vil kreve en gjennomgripende ombygning av boligen, som er funksjonelt og økonomisk uhensiktsmessig i forhold til størrelsen på tiltaket og det resultatet en sitter igjen med.

Nabovarsling

Nabovarsler ble utsendt 21.2.2017 og 1.3.2017

Der er ikke mottatt merknader etter nabovarsling.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås [REV 11.7.2017](#)
Mkt/1614