

Bergen 29.04.13

VEDLEGG F-1

REDEGJØRELSE RAMMESØKNAD.

Tiltaket

Eiendom: Gnr 212 Bnr 56

Tiltakets adresse Øyna, 5913 Eikangervåg

Tiltakshaver: Bjørn Nøstdal Jespersen

Tiltakets art: .

1. Oppføring av tilbygg på ett plan med en boenhet med tilhørende anlegg, herunder adkomst, parkering og utomhus.
2. Endring fasade/ konstruksjon/ reparasjon/ ombygging av eksisterende bolig på tomten.
3. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
4. Anlegg: Ombygging av eksisterende V/A anlegg, tilpasset boligstandard.
5. Dispensasjon fra arealplan (Se B-1)
6. Fravik fra TEK for eksisterende byggerverk (Se B-1)

Planstatus

Lindås Kommune, Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023. Tomten ligger i uregulert område.

Formål oppgitt i kommuneplanen: *Nåværende Bustader*
Tomten ligger innenfor Støysone (Gul sone iht T-1442)

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Arealoppsett

BRA	Bygning/ overbygg	P på grunn	SUM BRA	BYA
Nybygg	103,5		103,5	120
Eksisterende	70,5		70,5	80
P på grunn 2x18 m ²		36	36	36
Totalt BRA	174	36	210	236

Størrelse tomt: 3200 m² (Stipulert før oppmåling av grenser)

% BYA:= $236/3200=7,38\%$ (Stipulert før oppmåling av grenser)

ENTIL
EN
ARKIT
EKTER

ADRESSE

Øvre Korskirkesmug
2B, 5018 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81

E-POST

post@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Søknad om dispensasjon/ fravik fra tek:

1. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen for:
 - A. PKT. 1.10 Bygg delvis utenfor byggegrense
 - B. PKT. 1.1 Dispensasjon fra plankrav

2. Det søkes om avvik fra tek for eksisterende byggverk:
Energikrav

Se egen redegjørelse, vedlegg B-1.

Minsteavstand til grense, annen bebyggelse, kraftlinjer, veg midte, ledninger.

Avstander til nabogrenser og annen bebyggelse er ivaretatt. Det er funnet grensepunkter på nylig avholdt felles befaring med nabo som er skissert inn på situasjonskart. En mer nøyaktig befaring er nå gjort av tiltakshaver i felleskap med nabo, og resultat av dette er innsendt kommunen i tråd med retningslinjer gitt av Sverre Solberg, oppmålingsavdelingen. Oppdatert situasjonskart er vedlagt denne søknad.

Vei, V/A og overvann

Det er i dag gruset tilkomstvei til hytta fra øst. Denne er planlagt oppgradert og asfaltert

Eksisterende v/a anlegg skal oppgraderes/ skiftes slik at det tilfredsstiller krav til boligstandard. Se egen redegjørelse fra ansvarlig prosjekterende VVS konsulent, Hjelmås as (Ved. Q1.)

Ansvarlig tiltak for VVS oppgir at overvannet vil ledes til terreng med avrenning mot sjø. Detaljprosjektering av dette vil utføres før søknad om igangsetting.

Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet på nytt den 09.04.2013. Det er ikke kommet kommentarer til tiltaket. Nabo Terje Nævdal, Gnr 212 Bnr 9, ønsket ved forrige nabovarsling at det skal plantes en hekk langs grenselinje for å hindre innsyn. Vi vurderer ikke hekken som byggemeldingspliktig, men det bekreftes av tiltakshaver at ny hekk mot grense vil plantes før det søkes om ferdigattest.

Arkitektonisk utforming/ visuelle kvaliteter

Nybygget følger tomtens topografi og ligger på to nivåer, den lavere private sonen ligger mot nord og stue/ kjøkken mot syd som fanger utsikten ut mot fjorden. Nybygget danner en T- form mot den eksisterende hytta, og definerer således to nye ute soner mot øst: Eplehagen ved adkomsten og uteplassen på solsiden. Nybygget fremstår presist fra den passerende hovedveien mot vest. Bygningen etterstreber et lavmælt uttrykk. Takets form reflekterer takvinkelen på hytta. Det vil

benyttes en felles material- og fargebruk på eksisterende og nybygg: Mørk zinktekking på tak, beiset/ naturlig grånet treverk på fasader, puss på mur/ pipe.

I kommunens returskriv er det påpekt at «*Det er ikkje sendt inn teikningar av støttemurar som omtalt i søknaden*»

Tilbygget er plassert på en slik måte at det ikke vil være behov for forstøtningsmurer. Vi har vektlagt å følge eksisterende topografi for å unngå unødig grunnarbeid. I opprinnelig beskrivelse av tiltaket er forstøtningsmurer nevnt, dette er en standard formulering vi bruker i alle våre søknader. Dette er fjernet i vedlagte søknad.

I kommunens redegjørelse vedlagt retur av søknad ble det blant annet uttalt følgende: «*Kommunen ikkje er positiv til omsøkte tiltak og dets plassering. «Eigendomen er stor og vi meiner at andre løysningar bør vurderast.» «Omsøkte bygg er plassert mot den mest eksponerte del av tomta. Introduksjon av nye element gir kontrast. Bygget får eit komplisert bygningsvolum og utsjånad som er i konflikt med nabohusa. Kommunen meiner at eksisterande volmoppbygging og former bør videreførast. Det bør vurderast å rive fritidsbustaden for så å føre opp ein ny bustad som ikkje vert plassert over byggegrensa mot sjø»*

Vi opplever uttalelsen som arkitektfaglig overfladisk i forhold til tiltakshavers ufravikelige forutsetning om å bevare hytta. Tomten er omkranset av bygg av forskjellig art, mest typehus på 1 etasje og loft, men også næringsbygg.

EN TIL EN



Utsikt fra vei før bygging



Illustrasjon som viser nybygg

Nybygget er plassert/ utformet som det er med følgende hovedhensyn:

1. Bevare hytta mest mulig intakt
2. Bidra til å skape gode uterom ved å skape le for støy og innsyn fra vei
3. Fange utsikten mot syd fra oppholdsrom
4. Plassere nybygget så skånsomt som mulig for å unngå unødige grunnarbeider og ivareta topografi/ vegetasjon.
5. Søke et klart samtidsuttrykk som ikke prøver å kopiere det gamle, men bidrar til å forsterke tomtens kvaliteter og fremhever hyttas iboende kvaliteter.
6. Ivareta bakenforliggende naboers utsiktsforhold

Hytta har en svært høy affeksjonsverdi for tiltakshaver, den representerer et skattet samlingsted for familien gjennom tidene. Det har vært en forutsetning at hytta skal bevares, å rive den er ikke aktuelt. I planleggingen av tilbygget har vi derfor vektlagt å bevare så mye som mulig av hyttas form og uttrykk, samtidig som den er inkorporert i en rasjonell ny planløsning, og er skånsomt oppgradert til dagens bruk.

Dersom man, som foreslått i returskriv, skulle revet hytten og bygget et nybygg på 1 etg og loft som omliggende bygg, ville mange av de bakenforliggende naboene blitt fratatt dagens gode utsikt mot Osterfjorden. (Se også vedlegg E-09)



Illustrasjon som viser affekteerte naboer dersom hytte rives og erstattes av nybygg på 1 etg og loft midt på tomten.

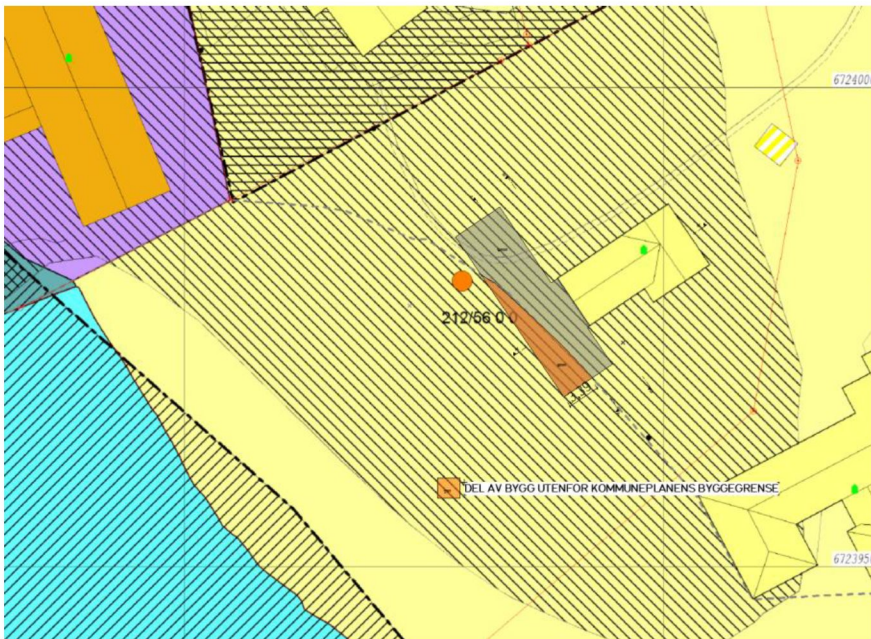
Naboene har derfor vært positivt innstilt til vår løsning som ivaretar deres utsikt, og det foreligger ingen innsigelser til tiltaket.

Vi stiller oss uforstående til kommentar om «komplisert bygningsvolum». Vi oppfatter nærmeste nabohus som volummessig fragmentert, vi opplever nybygget som dempet i forhold.

Vi vil understreke at prosjektet har vært fremlagt for alle affekteerte naboer, og det har blitt positivt mottatt både i forhold til skånsom plassering i terrenget og arkitektonisk utforming.

Uteareal/ byggegrense mot sjø

Tilbygg er, som etaten har påpekt i sitt returskriv, utenfor regulert byggegrense mot sjø.



Som påpekt i denne søknad, har det vært avgjørende for tiltakshaver å bevare hytta mest mulig, samtidig som plasseringen av tilbygget ivaretar bakenforliggende naboers utsiktsforhold i størst mulig grad som forklart tidligere i dette skriv. Men det er også vår intensjon at plasseringen bidrar til etableringen av gode, universelt tilgjengelige uterom med optimale sol- og utsiktsforhold.

Det er varslet ytterligere byggeaktivitet på nedenforliggende industribygg.

Jtsnitt fra terrengmodel der viste omsøkte tiltak er:

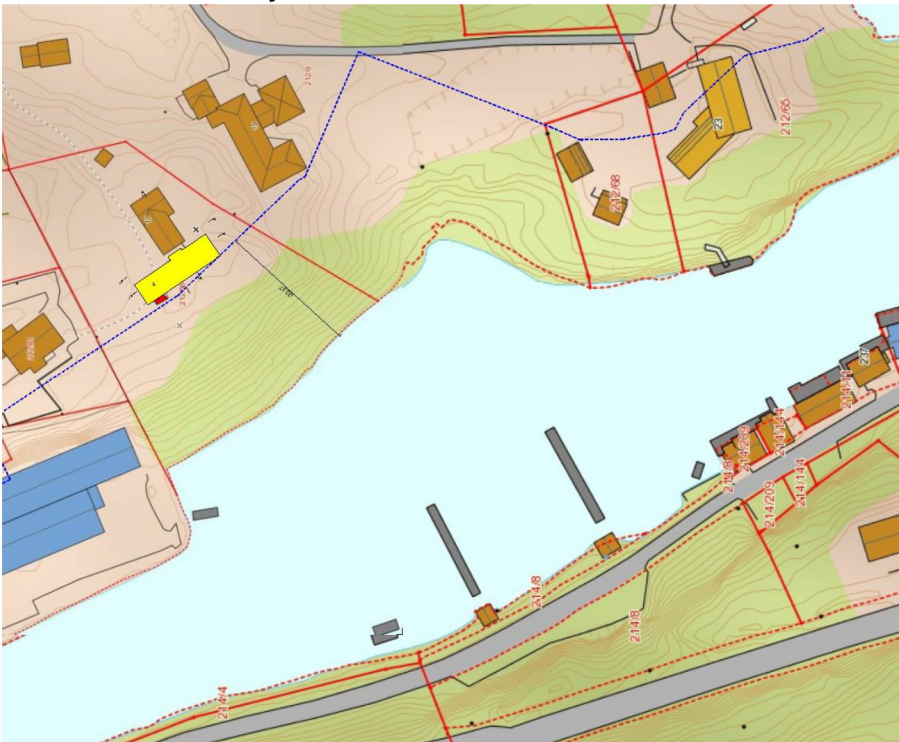
- Tiltak 1: Ny kaifront i mur, delvis kledd med plank
- Tiltak 2: Flytebrygge innfelt i kai
- Tiltak 3: Flytebrygge for enden av kai
- Tiltak 4: Midlertidig hall for lagring av halvfabrikat
- Tiltak 5: Steinuttak for stein til kai og etablering av framtidig byggetomt
- Tiltak 6: Driftstoffanlegg



Tiltakene ved «Hobby Boat» vi bidra til bedre tilgjengelighet for allmenheten langs vågen. Tilgjengelighet til sjølinje fra vårt tiltak er god via naturlig tilkomst fra fabrikken.

EN TIL EN

Dersom man vurderer tiltakene langs vågen ut fra avstand til sjølinjen, er det flere bygg som ligger nærmere enn foreslått tiltak. Stiplet linje viser en avstand på ca 32 m, som er hjørnet på nabohuset mot syd.



Byggets plassering i forhold til støy:

Bygningen er plassert med intensjon om å oppnå uteplasser med døgnekvivalent støynivå godt under 55db i tråd med Statens Vegvesens veileder for bygging av bolig nær støybelastet veg:

Planløsning av tomta
Nye bustader skal ha privat uteplass og tilgang til leikeplass med akseptable støyforhold. Det kan være nødvendig å prosjektere lange, tynne bygningskropper, og å binde del i hop til ei samanhengande kjede ved hjelp av lokale støyskjermer. Bygningen kan på denne måten få ei stille side samtidig som utearealet blir skjerma. Sjølv på stader med mykje trafikkstøy kan god planløsning gi fine og relativt stille plassar. I enkelte tilfelle kan ei samla vurdering av støy og andre trafikale forhold likevel ende opp i ein konklusjon der arealet blir vurdert som ueigna for bustadbygging.



Bygningskroppen skjermar utearealet.

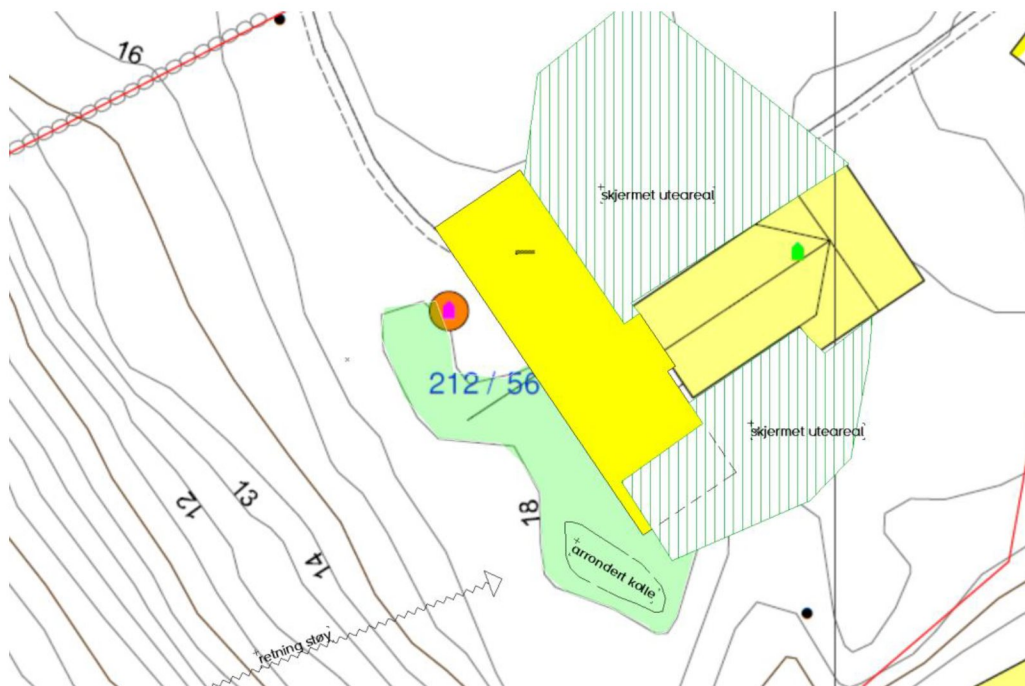
Plasseringen av bygningskroppen parallelt med vei mot vest gjør at bygget fungerer som en buffer mot vei og skaper gode

ute oppholdssoner på begge sider av bygget beskyttet mot støy fra vei,

Skjerming av uteareal

Uteareal mot syd er i tillegg beskyttet av den naturlige kollen syd for nybygget, som planlegges arrondert på en slik måte at man får en optimal beskyttelse mot støy på uteoppholdsareal mot syd.

EN TIL EN



Planløsning av boligen

Soverom er lagt mot den stille sonen mot nordøst. Stuen henvender seg mot den stille sonen mot sydøst. Uteareal ved utgang fra stuen er beskyttet mot støy, vind og vær av en levegg mot vest som kan lukkes helt ved behov. I sammenheng med søknad om igangsettingstillatelse vil det utarbeides støyrapport som vil dokumentere støydempende tiltak.

Se for øvrig vedlegg B-1.

Tilgjengelighet

Boligen er tilrettelagt for tilgjengelighet. Det er avsatt plass til løfteplattform mellom stue og øvrig bygg.

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Med henvisning til Plan- og bygningsloven § 19.1/ §20.1 søkes det om bruksendring fra fritidsbolig til bolig for tilbygg og ombygget hytte.

Hytten vil med nytt tilbygg fremdeles kun inneholde en boenhet, og representerer således ikke en økning av boenheter i området. Nybygget og ombyggingen vil bidra til en forskjønning av et tomteområde som lenge har ligget forsømt. Området domineres av boliger/ fastboende. Det er i areal B33 i umiddelbar nærhet innvilget at område som ligger utenfor byggegrense endres til bustadsformål, ut fra at tomtene er attraktive, kort avstand til skole og styrke grend. Det er også kommunens målsetning å unngå blanding av bustad og fritidsbustadsformål. Dette er relevante argument som taler for at det bør innvilges en bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Søknad om dispensasjon

Se egen redegjørelse B-1.

Søknad om fravik fra TEK for eksisterende byggverk: Energikrav

Se egen redegjørelse B-1

Vi mener med dette skriv å ha belyst relevante punkt i sammenheng med søknaden, og håper på en rask behandling av saken.

Med vennlig hilsen



Siv. Ark. Arvid Bjerkestrand.