



Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:  
222-0304

Aksdal  
10.11.22

Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad søknad.

Rivning av eksisterende bolig.

Ny Enebolig, carport med bod, og tilhørende forstøtningsmur

Eiendom: Gnr. 148, Bnr. 29,72- Lahammarvegen 46

Det søkes om rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig, carport med bod og tilhørende forstøtningsmur. Gjeldende reguleringsplan 511-Norheim i område for boligbebyggelse.

Eksisterende bolig på tomten har en BYA på 110,5 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bolig da denne er i dårlig stand og det krevers mye oppgradering innvendig og utvendig før boligen kan tas i bruk.

Eksisterende bolig har to etasjer og loft over terreng og kjeller delvis inn i terrenget.

Estetikk

Boligen fremstår som en moderne 2 etasjers bolig med terrasse mot sør i 1. etasje og altan fra 2 etasje. Det etableres takoverbygg over deler av terrasse i sør og inngangspartiet blir Intrukket/overbygget. etasje. Store vindusflater i oppholdsrom og mot utsikt.

Tiltaket plasseres i tilnærmet samme høyde som eksisterende bolig. Boligen er tilpasset omkringliggende omgivelser og er trukket lenger fra kjørbær gang og sykkelsti enn eksisterende tiltak, for å ivareta parkering og snuareal på egen tomt.

Boligen oppføres i bindingsverk med en kombinasjon av liggende og stående kledning og fasadeplater i sokkeletasjen. Saltak med enkle detaljer og utkraging i fasadeliv mot vest. Garasje med bod får samme moderne uttrykk som bolig.

Boligen plasseres slik at nivåforskjeller mellom inngang, uteoppholdsareal og parkering blir minst mulig, terrengmur er prosjektert for å ta opp nivåforskjeller. Boligen får funksjonelle og solrike uteoppholds arealer.

Adkomst

Tomten får adkomst på tilnærmet samme sted som dagens adkomst, (dagens adkomst er noe udefinert).

Adkomst, parkering og snuareal på egen tomt er utformet ihht dagens krav.

Arealer

Tomtearealet er på 889,6 m<sup>2</sup> hvor 220,9 m<sup>2</sup> er regulert til veg i reguleringsplan.

Beregnet netto tomteareal er da 668,7m<sup>2</sup>

---

**kontor adresse**

Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

**telefon**

+47 52 71 48 10

**e-post**

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

**bankforbindelse**

Den Norske Bank  
5081.05.84618

**foretaksregistrert**

NO 989 205 781 MVA

Reguleringsplanen gir en maks bebyggelse på 12% av eneboligens nettoareal i på inntil 25 kvm.

Eksisterende bolig rives	-110,5 m <sup>2</sup>
Ny BYA bolig	119,0 m <sup>2</sup>
Utvendig BYA	27,5 m <sup>2</sup>
BYA carport med boder	50,9m <sup>2</sup>
<hr/>	
	total BYA 197,4 m <sup>2</sup>
	-25,0 m <sup>2</sup> tillatt garasje areal
	<u>Totalt 172,4 m<sup>2</sup></u>
	<hr/>
	Utnyttelse 25,8%

#### BRA

Etasjeplan P1	101,7 m <sup>2</sup>
Overbygget areal	25,4 m <sup>2</sup>
Etasjeplan P2	110,7 m <sup>2</sup>
Utvendig areal	6,4 m <sup>2</sup>
<u>Carport med boder</u>	<u>43,7 m<sup>2</sup></u>
<u>Til sammen</u>	<u>287,9m<sup>2</sup></u>

#### Dispensasjon

##### Det dispenseres fra utnyttelsesgrad

Bestemmelsen sier; *Utnyttelsesgrad bebygd areal må ikke overstige 12% av eneboligtomtens nettoareal. Garasje på inntil 25 m<sup>2</sup> regnes ikke med i utnyttelses graden.*

Hensikten med bestemmelsen synes å være å ivareta hus i hage prinsippet, villabebyggelse.

Det er i nærliggende reguleringsplaner tillatt med 25% - 30 %utnyttelse.

Nytt tiltak har en utnyttelse på 25,8% når en trekker i fra et garasje areal på 25,0 kvm. Om en ser på den totale utnyttelsesgraden på tomten inkl. garasjen så er denne på 29,5 %.

Reguleringsplanen ble først stadfestet i 1974 og er av eldre karakter. Nyere reguleringsplaner for eneboligtomter tillater en utnyttelse på 25-30%.

Regulert utnyttelsesgraden er veldig lav i forhold til utbygging av eneboligtomt i etablert eneboligområde.

Nytt tiltak er trukket mer inn på tomten, med større avstand fra veg, og får da tydelig frem huset i hagen prinsippet.

Volum og plassering harmonerer med nabobebyggelsen.

Kan ikke se at hensikten med bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

##### Det dispenseres fra avstand mot trafikkareal og gangsti som brukes til adkomst.

Det er i reguleringsplan krav om minst 5m avstand mellom bebyggelsen og trafikkareal samt felles avkjørsler. I Lov om veger § 29 er det krav om 15 m byggegrense.

---

**kontor adresse**

Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

**telefon**

+47 52 71 48 10

**e-post**

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

**bankforbindelse**

Den Norske Bank  
5081.05.84618

**foretaksregistrert**

NO 989 205 781 MVA

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta avstand fra veglegemet til bebyggelse slik at vedlikehold og fremkommelighet sikres.

Veg mot nordøst.

Dette er en gang og sykkelveg som ligger i et lite trafikkert område. Vegen fungerer som adkomstveg til omsøkte bolig og to boliger til. Eksisterende bolig ligger nærmere vegen enn nytt tiltak. Samtidig ser en at naboer har bebyggelse plassert nært opp til veg. Nytt tiltak vil altså bedre situasjonen langs denne vegen.

Eksisterende bolig ligger med minsteavstand på 2,2m til opparbeidet gang og sykkelsti i nord.

Ny bolig er plassert 3,85m fra opparbeidet gang og sykkelsti, og carport med 3,2m avstand. Det er i tilgrensende reguleringsplan regulert byggegrense på 2,0m.

Veg mot vest.

Dette er også en gang og sykkelveg som ligger i et lite trafikkert område som ender opp i en kjørevei i nord. Eksisterende bolig ligger nærmere vegen enn nytt tiltak og en ser også her at naboer har tiltak plassert nært opp til veg. Viser til tomt 148/237 hvor garasje er plassert i 0,45m fra eiendomsgrense.

Eksisterende bolig ligger med minsteavstand på 3,8m til opparbeidet gang og sykkelsti i vest. Garasje plasseres 1,0 m fra grense.

Nytt tiltak plasseres med fasadeliv i byggegrense som er 5,0 meter, i P2 krager fasaden 0,58m over regulert byggegrense.

Mot gang og sykkelveg i vest etableres mindre forstøtningsmur. Denne følger terrenget og plasseres med minsteavstand på 1m fra gang og sykkelveg. Høyde 1,5m.

Kan ikke se at hensikten med bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt utover det som allerede er dagens situasjon. Nytt tiltak, bolig, plasseres lenger ifra byggegrenser enn eksisterende bolig.

Nytt tiltaket gir en bedre og mer hensiktsmessig parkering og snuareal på egen tomt en dagens situasjon.

Det dispenseres fra avstand til nabogrense

Mot nabo i sør vil det bli nødvendig å etablere forstøtningsmur for å få gode uteoppholdsarealer mot sør. Mur i grense mot nabo tilpasses terreng i underkant og er på det høyeste ca 2,3m. Det søkes ikke som dispensasjon for denne da det foreligger en avstandserklæring fra nabo Gnr 148 Bnr 237. Se vedlegg 1.1

Det dispenseres fra forandring av terrengnivåer i hht. bestemmelsene.

Prgf 32; *Terrengnivåer må ikke forandres mer enn 1 m.*

Hensikten med bestemmelsen synes å være å unngå for store terrenginngrep og derav høye murer.

Omsøkt tiltak er planlagt med adkomst og inngang på samme plan. Dette medfører noe endring av eksisterende terreng. Avkjørsel ligger på tilnærmet samme høyde og tar hensyn til høyder på eksisterende gang og sykkelveg. Endring av terreng bidrar også til at parkering og snuareal på egen tomt kan ivaretas.

Kan ikke se at fordelen ved å gi dispensasjon, påvirker dagens situasjon negativt. Ny bolig plasseres slik at nivåforskjeller mellom inngang, uteoppholdsareal og parkering blir minst mulig, og forbedrer således eksisterende løsning. Høydeplasseringen i terreng er fint tilpasset omkringliggende terreng og vi kan ikke se at endring av terreng medfører noen ulemper for omkringliggende omgivelser eller bebyggelse.

---

**kontor adresse**

Eikeskogvegen 22  
5570 Akسدal

**telefon**

+47 52 71 48 10

**e-post**

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

**bankforbindelse**

Den Norske Bank  
5081.05.84618

**foretaksregistret**

NO 989 205 781 MVA

### Det dispenseres fra adkomst over regulert gang og sykkelsti.

Det er i reguleringsplan ikke markert regulert adkomst til tomt. Dagens bolig har i dag adkomst på tilnærmet samme sted. Tomt er «omringet» av sykkel- og gangsti med kun tilgang til veg i kryss lengst nord på tomten. Det vil være uhensiktsmessig og forholdsvis trafikkfarlig å legge avkjørselen til krysset når 2 sykkel- og gangstier også løper ut i dette krysset.

Adkomst fra sykkel- og gangsti i nordøst som i dag er derfor mest hensiktsmessig å videreføre også etter oppføring av ny bolig.

Kan ikke se at hensikten blir mer tilsidesatt eller endret vesentlig enn den allerede er i dag.

### Det dispenseres fra etasjeantall, gesimshøyde og takvinkel i reguleringsplan

Eneboliger skal være på 1 etasje, men hvor forholdene ligger til rette for det kan underetasje tillates.

Reguleringsplan åpner for at det i grupper av hus kan gi tillatelse for boliger med to etasjer.

Det er for 1 ½ etasjes boliger tillatt med en gesims på 4,5m over tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Saltak skal være ikke under 22 grader og ikke med en 30 grader.

Hensikten med bestemmelsene synes å være at bebyggelsen skal ha likhet og begrenset høyde for å bevare småhus typologien i området, men også å legge til rette for tilpasning der dette er hensiktsmessig.

Eksisterende bolig har 2 etasjer + loft, og med underetasje/ sokkel delvis over terreng. Takvinkel på ca 37 grader .

Ny bebyggelse etableres med 2 etasjer over bakkenivå med inngang og adkomst på samme plan. Terrenget bearbejdes slik at sokkel unngås. Da unngår en arealer som ikke får tilgang på lys pga sin plassering under bakkenivå. Hovedformen på boligen har saltak med takvinkel på 27 grader. Mindre volum av boligen er prosjektert med flatt tak og takoverbygg. Garasje er planlagt med flatt tak.

Nytt tiltak har gesimshøyde på 5,73 m og en mønehøyde på 7,75m som er 0,4m lavere enn eksisterende bolig. Nytt tiltak vil få en gesimshøyde høyere enn gitt i bestemmelsene, og en takvinkel mindre bratt enn gitt i bestemmelsene. På deler av tiltaket der en går over til flatt tak vil en avvike fra kravet om takvinkel gitt i bestemmelsene. Totalhøyden på boligen vil bli lavere enn eksisterende bolig. Boligen tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i høyde og volum. Garasjens form og høyde vil også tilpasses godt inn iblant eksisterende bebyggelse.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre ulemper pga sin høyde hverken i forhold til omgivelser eller naboer. Omsøkt tiltak får også en totalhøyde lavere enn eksisterende bolig.

### Nabovarsel

Det varsles om

Rivning av eksisterende bolig

Oppføring av enebolig, carport med bod og tilhørende forstøtningsmurer

Det dispenseres fra: utnyttelsesgrad, forandring av terrengnivåer, adkomst over regulert gang- og sykkelsti, avstand mot trafikkareal og gang- og sykkelsti, etasjeantall, gesimshøyde og takvinkel

Det er kommet inn en nabomerknad fra nabo Solbjørg Norem Gnr 148 Bnr 237 (vedlegg 1.2)

---

**kontor adresse**

Eikeskogvegen 22  
5570 Akسدal

**telefon**

+47 52 71 48 10

**e-post**

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

**bankforbindelse**

Den Norske Bank  
5081.05.84618

**foretaksregistret**

NO 989 205 781 MVA

**Merknad til nabovarselet:**

Ønsker deltakelse i møter med entreprenør angående utforming/detaljer rundt muren mellom eiendommene.

Det er en forutsetning at gjeldende regler vedrørende bygning-avstand til nabotomt overholdes.

Det er gjort avtale om at det skal avklares utforming og omfang av mur i grense mellom nabo 148/237 tiltakshaver og grunnentreprenør, når aktuell byggesak igangsettes og mur skal planlegges i detalj.

Det foreligger signert avstandserklæring, for oppføring av mur i nabogrense. Se vedlegg 1.1

Med vennlig hilsen



---

**Helena Jacobsen**

arkitekt/interiørarkitekt MNIL



---

**kontor adresse**

Eikeskogvegen 22  
5570 Aksdal

**telefon**

+47 52 71 48 10

**e-post**

[post@vinkel-arkitekter.no](mailto:post@vinkel-arkitekter.no)

**bankforbindelse**

Den Norske Bank  
5081.05.84618

**foretaksregistrert**

NO 989 205 781 MVA