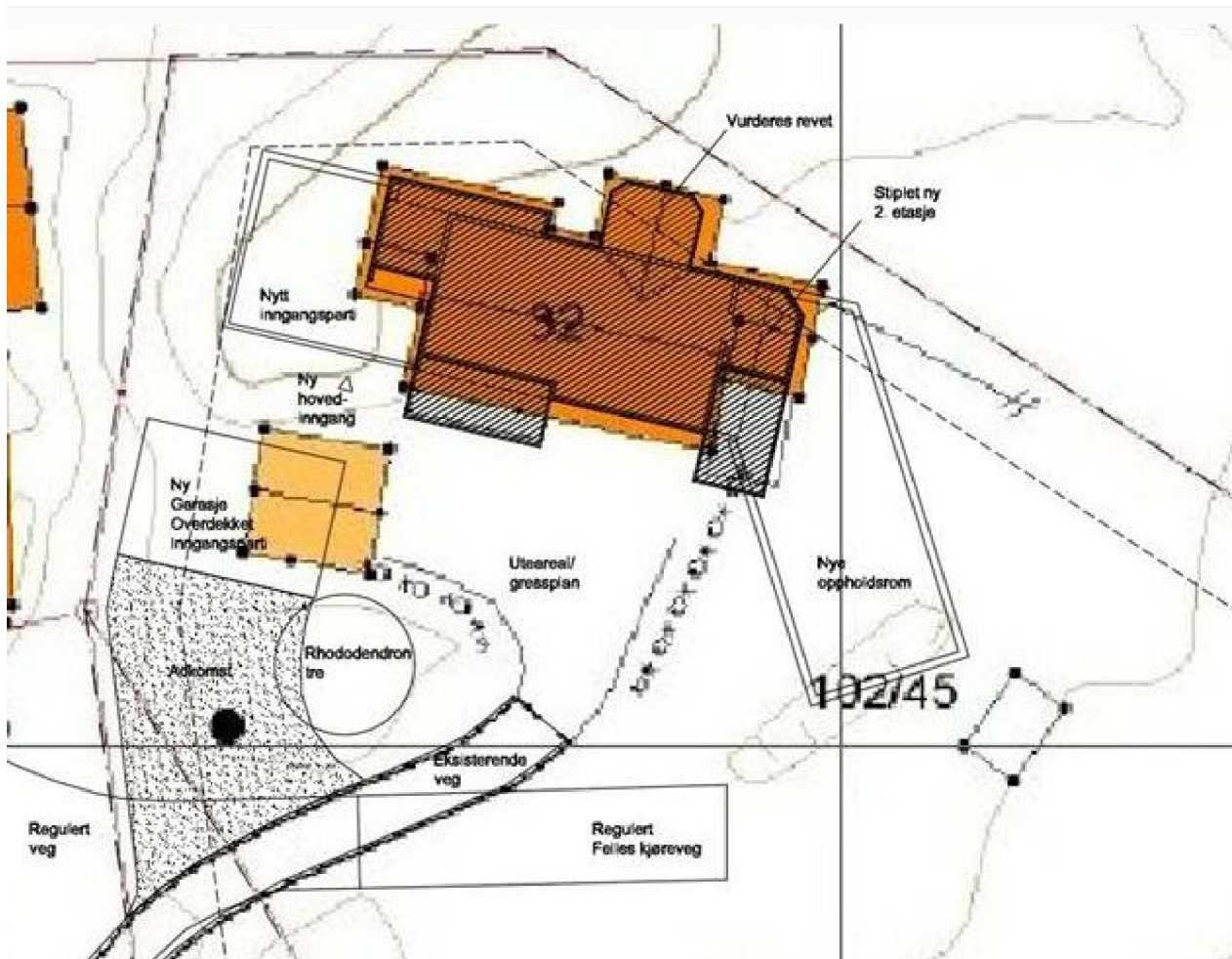


Thorleif Waage Gismervik

Fra: Karl Inge Stumo [kis@karmoy.kommune.no]
Sendt: 29. mars 2023 15:41
Til: ga-norge@online.no
Emne: Sv: Longanesvegen 32

Viser til din henvendelse med skisser og kart for fremtidig tiltak på Gnr. 102 bnr. 45:



Vi har idag diskutert henvendelsen i byggforum og har konkludert med at en slik ombygging m/tilbygg som skissert IKKE vil utløse krav til opparbeiding av reg.plan etter Pbl §18-1.

Dette svar kan gjerne legges ved fremtidig søknad til orientering til saksbehandler.



Med vennlig hilsen
Karl Inge Stumo
E-Mail: kis@karmoy.kommune.no
Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Fra: Thorleif Waage Gismervik <ga-norge@online.no>

Sendt: tirsdag 28. mars 2023 21:15

Til: Karl Inge Stumo <kis@karmoy.kommune.no>

Emne: Longanesvegen 32

Hei Karl Inge!

Takk for nyttig telefonsamtale!

Av samtalen har jeg notert at

- Man kan søke dispensasjon for PBL § 18-1, med antatt saksbehandlingstid ca 5 måneder alt i alt.
- Vesentlig/Uvesentlig endring, her ses på 2 ting - Arealtillegg og Uttrykk i bygningen etter tilbygg

Vi vil i første omgang unngå å søke dispensasjon. Pga tid og usikkerhet omkring utfallet.

Når det gjelder areal benyttes tommelfingerregel som angir + 50 % BRA

Når det gjelder uttrykk er dette mer skjønnsmessig. Av samtalen forstår jeg at det bør være en viss sammenlignelighet mellom eksisterende og nytt.

Eksisterende situasjon

Eksisterende bolig med frittstående garasje på stor og innsynsbeskyttet tomt der deler av boligens 2. etasje er det eneste som er synlig både på kort og lang avstand.

Vårt prosjekt kort beskrevet;

Byggherren ønsker en bolig å bli gammel i med det nødvendige på ett plan. Det vil si at hoveddelen av arealet skal befinne seg på 1. etasje med adkomst til utearealet.

Byggherren ønsker bilfritt inntun slik at bygningen legger seg rundt et uterom.

Byggherren ønsket å bygge en moderne bolig etter dagens tekniske krav.

Utvidelse – hva kan oppfattes som slik

Prosjektet ennå er under utvikling og ikke modnet til forprosjekt/søknad om tillatelse.

Dette betyr at det kan justeres for å kunne forstås som utvidelse av bolig.

Dette gjelder spesielt snitt og materialbruk. Vi er lydhøre her.

Jeg deler denne bolken i 2 deler; areal/disponering på tomten og uttrykk i bygningen med nær- og fjernvirkning.

Areal/Disponering på tomten

Eksisterende bolig beholdes og bygges til.

I 1. etasje benyttes boligen til soverom, våtrom, boder, gjestetoalett og gangareal, med god HC-tilpasning.

Mot vest bygges nytt inngangsparti med VF, gjestefunksjon og boder. Foran dette tilbygget plasseres en frittliggende garasje. Dette utføres i en etasje.

Mot øst i en vinkel 120 grader plasseres oppholdsfunksjoner som arbeidsrom, oppholdssone og kjøkken slik at disse får dagslys/sol fra alle retninger og utgang til uteareal. Dette utføres også i en etasje.

Vinkelen er med på å danne et tunaktig uterom, innsynskjernet og bilfritt.

Eksisterende garasje flyttes.

I 2. etasje som i størrelse er tilsvarende eksisterende, plasseres ekstra soverom og en stue for utsikt og samlinger.

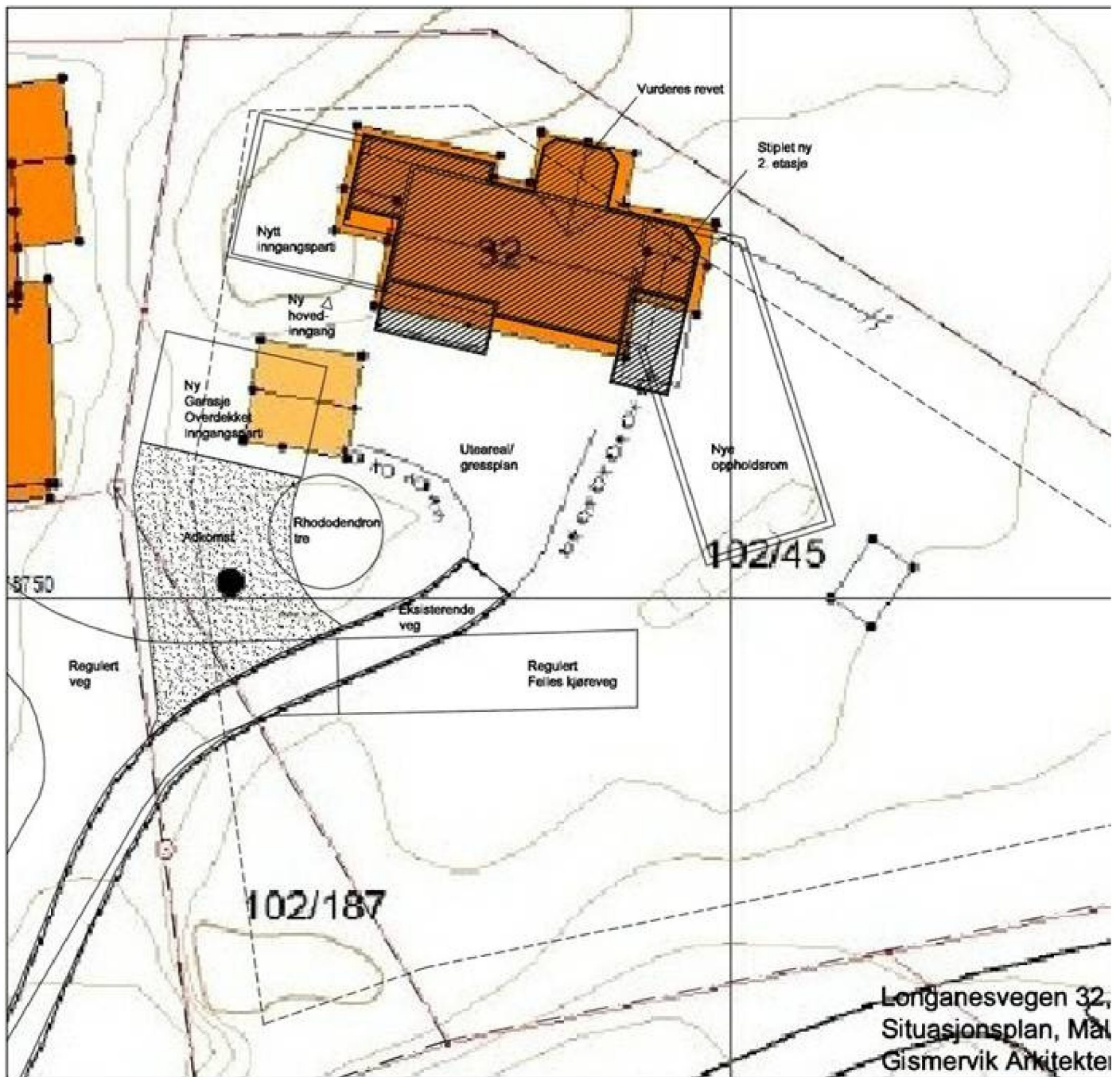
Det er en stor familie.

Disponering gjelder plassering og størrelse av areal og kan ennå justeres noe.

Beregning av arealer slik prosjektet foreligger nå, beregnet etter målreglene.

Eksisterende BRA er 289,1 m². Det tilbygges 115,6 m². Dette er en økning av BRA på 40 %. Og er innenfor tommelfingerregelen.

Tilbygd BRA/Samlet BRA er 28,6 %. Noe som ikke utløser energikravene i TEK i følge veilederen.



Uttrykk

Byggherrens ønsker seg et uttrykk som dette.

Eksemplet har ren linjeføring, modernistisk i uttrykk (som eksisterende bolig), enkel materialbruk – betong, tre og glass. I vår situasjon må det tenkes speilvendt og vinkel i 120 grader fra hovedkroppen.

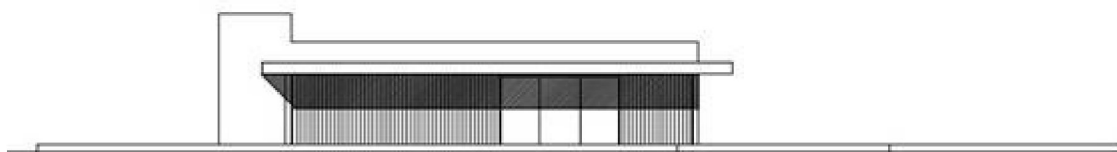
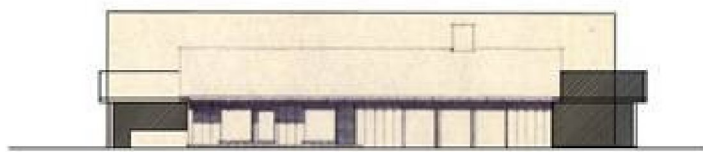


Fjernvirkning

*Sett fra FINA-svingen. Eksisterende bolig bakerst i lia over det lange hvite og den nye "funkis"boligen. Knapt synlig.
Sett fra Longanesvegen nedenfor boligen ser man enda mindre av boligen. Dette skyldes topografien.*

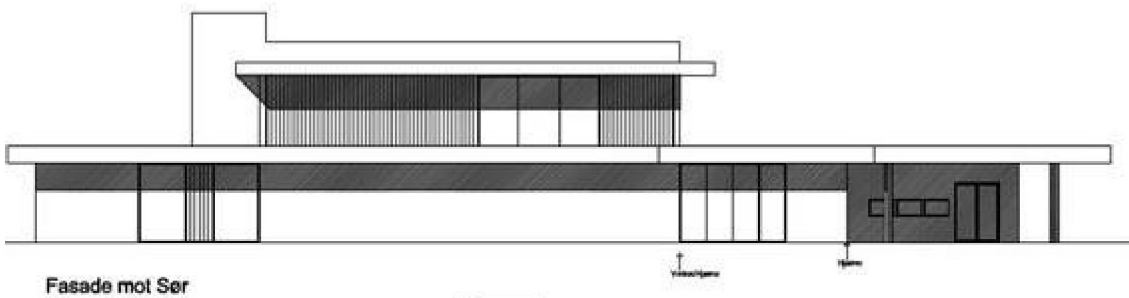
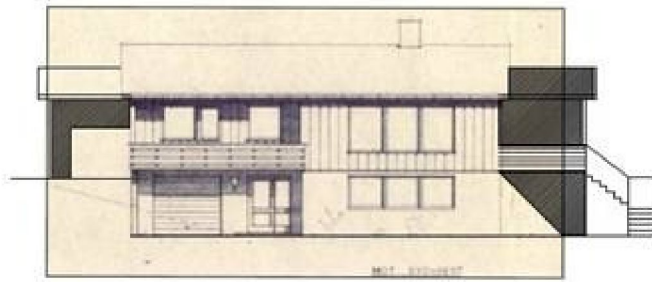


Fasader med fjernvirkning



AVSTANDSVIRKNING

Nærvirkning
Sett fra tunet




SETT FRA TUNET

Oppsummering

For å gå tilbake til innledningen; Vesentlig/Uvesentlig endring, her ses på 2 ting - Arealtillegg og Uttrykk i bygningen etter tilbygg

Jeg oppfatter arealdisponeringen som innenfor tommelfingerregelen med tillegg ca 40 %. Kan det finnes enighet om det?

Dersom ja, er det uttrykket det kommer an på. Uttrykket bestemmes av snittet. Her er det flatt tak. Vi er som sagt lydhøre for saksbehandlers oppfattelse.

Jeg kontakter deg uansett på telefon.

Mvh
Thorleif Waage Gismervik



Virus-free. www.avg.com