



Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:

Haugesund

220-0617-ojb 01/10

13.10.2020

Søknad om tillatelse til tiltak, Gnr. 185, Bnr. 70.**Riving av eksisterende bolig og garasje.****Oppføring av bolig med garasje.****Etablering av basseng.**

Det søkes med dette om rammesøknad for oppføring av bolig med garasje, samt etablering av utendørs basseng. Eksisterende bolig og garasje søkes revet.

Tiltaket oppføres i 1 etasje med en mindre del i 2 etasjer. Deler av tiltaket får en lavere sokkeletasje. Takform blir i hovedsak saltak. Garasje søkes oppført som frittliggende.

Deler av grunnmur og kjeller på eksisterende bolig beholdes og det etableres basseng i halvpart av denne samt tekniske rom i bakkant, under hagenivå.

Tiltaket søkes på gjeldende plan; Reguleringsplan for Nedstrand.

Tiltaket ble nabovarslet 04.09.20. Det innkom en del merknader til dette varselet. Tiltaket er derfor i ettertid bearbeidet. Farge på kledning er endret fra grå til hvit, med innslag av okergult. Flatt tak er endret til saltak med sekundære flate tak. Garasje er plassert frittliggende.

Tiltaket er deretter varslet på nytt hvor det nå også blir varslet om tiltak utendørsbasseng.

Sikring av utendørsbasseng.

Basseng skal sikres med duk som rulles ut, når det ikke er i bruk.

Avfallsplan.

Avfallsplan vil leveres ved søknad om igangsetting. Totalt areal som skal rives er 163,3 kvm.

Usikre grenser.

I referat fra forhåndskonferansen er det oppgitt at nabogrenser er usikre og at disse må være avklart ved søknad om tiltak. Oppmålingsforretning er bestilt.

Plassering.

Tiltaket plasseres på samme terrengnivå som eksisterende gårdsplass og ferdig golv eksisterende bolig, med en høydeforskjell på 60 cm mellom de to planene. Tiltaket plasseres lenger mot nord enn eksisterende bolig slik at gode uteoppholdsarealer mot sør etableres.

En mindre andre etasje etableres lengst mot øst. Tiltaket får en avtrapping i bygningsmassen mot vest og tilliggende bebyggelsen.

Eksisterende frukthage mot nord/ vest opprettholdes.

Basseng plasseres mot sør, innenfor eksisterende grunnmur til bolig som skal rives. Grunnmurens høyde senkes 0,6 m slik at bassenget blir liggende lavere i terrenget.

Garasje.

Etter merknader om avstand til nabogrense omsøkes ikke garasje som sammenhengende med boligen, men søkes oppført som frittliggende. I hht. bestemmelsene kan garasje plasseres i nabogrense og minst 2 meter fra vegkant om den blir plassert med langsiden mot veg. Garasje plasseres med langside mot veg, 3,3 meter fra vegside og 1,5 meter fra nabogrense.

Parkering.

Garasje vil kunne parkere 2 biler og 2 sykler. I tillegg vil det på gårds plass være tilstrekkelig manøvrerings areal for bil ut av garasje og gjesteplass, samt plass for sykkelparkering ved inngang i overbygget areal.

Estetikk.

Det har vært viktig for prosjektet å tilpasse seg omgivelsene i høyde, volum og materialbruk i et historisk miljø på Stranda. Området preges av lav småhus bebyggelse i tre med hvit kledning og saltak. Bebyggelsen står støtt på terreng med et klart og definert volum. Husene har gjerne knappe takutstikk og nøktern utsmykning. Inngangspartiene er gjerne markerte med farge i kontrast til hvit vegg. Husene har veggflater med hull for rutete vinduer som representerer den byggeperioden de er oppført i og med de mulighetene til materialer og bygningsselementer som eksisterte på byggetidspunktet.

Opprinnelig har utearealet vært plassert på bakkenivå. Vi kan allikevel se nå at flere av husene har etablert altaner og terrasser med utgang fra oppholdsrom. Disse er gjerne plassert på søyler eller lagt på oppbygget terreng.

Nytt tiltak oppføres som et moderne bygg som tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Tiltaket får en oppbygning som minner om typologien i området. Det fremstår som 3 bygningsvolumer med saltak, plassert i klynge. To av volumene sammenbygges med et lavere liggende flatt tak. Detaljene utføres som knappe og det tilføres farge på vegg i inngangsparti og utganger, som gjenspeiler det å farge sette dørene i den eldre bebyggelsen.

Boligen oppføres med liggende dobbelfalset kledning. Taket tekkes med grå tekking, fortrinnsvis dråpeskifer.

Der hvor terrenget faller får tiltaket en sokkel/ grunnmur for å oppta høydeforskjellene på tomta. Garasjen oppføres som eget volum.

Dagens tilgang og muligheter i form av materialer og bygningsselementer gjør at moderne bebyggelse vil ha større vindusåpninger enn eldre bebyggelse. Omsøkte tiltak vil utnytte utsikten og de gode sol og lysforholdene på stedet og benytte seg av nyere teknologi i form av større vindusflater. Bebyggelsens skala og form gjenspeiler likevel eksisterende bebyggelse. Glassflater danner veggflater og tilførte spiler bygger opp om å understreke formen og volumet.

Forskriftens krav til trinnfri adkomst og tilgjengelighet løses ved at terreng plasseres i forhold til innganger og utganger.

Materialer

Tiltaket skal oppføres i bindingsverk med trekledning og saltak med sekundære flate tak. Ved store vindusflater etableres takutstikk for å ivareta solavskjerming. Enkelte steder etableres spiler/ espalie for å ramme inn

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

bygningsvolumet ved takutstikk og vindusfasader. Spiler/ espalie brukes også i deler av fasaden og på del av grunnmur.

Tiltaket oppføres med hvit kledning med innslag av okergul kledning. Farget kledning brukes i inngangs og utgangs soner.

Boligen fremstår som en moderne bolig med store vindusflater i oppholdsrom, og mot utsikt. På grunn av sin volumoppbygning, farge, detaljeringsgrad og materialvalg tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket er tilpasset terrenget og omkringliggende omgivelser i høyde og volum.

Det finnes ikke større tre, karakteristisk vegetasjon, steingjerde eller murer på eiendommen.

Adkomst.

Adkomst til eiendommen blir som i dag.

Arealer.

Tomteareal 1196,8 kvm

Arealer som skal rives.

Garasje/ uthus	68,2 kvm
bolig	95,1 kvm

BYA

bolig	157,4 kvm
overbygget areal	44,3 kvm
terrasse på terreng	9,4 kvm
garasje	47,7 kvm
basseng	41,2 kvm
<u>parkering</u>	<u>2. p. plasser løses i garasje</u>
<u>=</u>	<u>300,0 kvm</u>

Som tilsvarer en utnyttelse på 25 %

BRA

P0:

Lavere enn 1,9 m

P1:

<u>- bolig</u>	<u>133,8 kvm</u>
<u>- åpent utv. overbygget</u>	<u>26,7 kvm</u>
<u>- garasje</u>	<u>43,2 kvm</u>

P2:

<u>- bolig</u>	<u>34,5 kvm</u>
----------------	-----------------

Til sammen 238,2 kvm

Dispensasjoner

Avstand til sjø.

Ihht. Plan og bygningsloven § 1-8, er det forbud mot byggetiltak i 100-metersbeltet fra sjø. I dette tilfellet er eiendommen avsatt til bebyggelse i gjeldende plan.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Hensikten bak bestemmelsen er allerede tilsidesatt gjennom godkjent reguleringsplan med angitt formål for boliger. Eiendommen er allerede bebygget. Nytt tiltak skal plasseres lenger fra sjø enn eksisterende bolig. Vi kan ikke se at nytt tiltak vil gi større ulemper i forhold til bestemmelsen enn eksisterende tiltak.

Avstand til nabogrense

Tiltaket utendørsbasseng skal etableres innenfor deler av eksisterende grunnmur til bolig som rives. Grunnmuren er plassert med en minsteavstand til nabo på 2,9 meter og annen bebyggelse, garasje på 6,6 meter. Avstand til gjerde mot nabo er 4 meter.

Gjør oppmerksom på at garasje på naboeiendommen Stranda 100 ikke er ført inn i matrikkelen og kartverket. Omrisset av garasjen er derfor avtegnet fra Ortofoto på Fonnakart.

Kravet i Pl. og bygningsloven om at avstand til nabogrense skal tilsvare bygningens halve høyde, men ikke mindre enn 4 meter, gjelder i hovedsak for å ivareta brannsikkerhet. Tiltaket bolig skal rives og del av grunnmur skal videreføres som basseng.

Tiltaket utendørsbasseng med tekn. rom i bakkant, vil være et mindre brannobjekt enn bolig både i størrelse og risikoklasse i hht. TEK17, Sikkerhet ved brann. Det tillates heller ikke større garasje hos nabo enn 50 kvm.

Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense blir ikke tilsidesatt ved etablering av basseng. Forholdet avstand mellom boligene blir vesentlig forbedret når eksisterende bolig rives. Vi ser at etablering av basseng i nærheten av grense vil kunne være et uromoment for nabo, men her vil basseng være plassert bak naboens garasje og bort fra uteoppholdsarealene og innsyn fra nabo.

Vi kan ikke se at plasseringen eller størrelsen, vil medføre noen ulempe for omgivelsene eller naboene. Bassenget plasseres i terreng, nedsenket innenfor eksisterende grunnmur, og utformes som en del av hage og uteareal.

Nabovarsling.

Naboer er varslet, 04.09.20, om:

Rivning av eksisterende garasje og bolig.

Oppføring av enebolig med garasje.

Dispensasjon;

Byggetiltak i 100-metersbeltet fra sjø.

Garasje oppføres som tilbygg til boligen og plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter.

På grunn av flere merknader ved forrige varsling, er det valgt å sende varsel på nytt til naboer.

Naboer er varslet med reviderte tegninger, 08.10.20, om:

Rivning av eksisterende garasje og bolig.

Oppføring av enebolig med garasje.

Etablering av basseng.

Dispensasjon;

Byggetiltak i 100-metersbeltet fra sjø.

Basseng plasseres innenfor eksisterende grunnmur, avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter.

Sammendrag av merknader til nabovarselet med kommentarer;

Merknadene i sin helhet er vedlagt i saken.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Akksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Fra naboer:

Merknad;

Tiltaket plasseres nærmere enn 4 meter mot grense i nord. Bygget vil også fjerne mesteparten av utsikt. Bygget er såkalt funkis som ikke passer inn. Bygget blir dominerende. Vil medføre verditap for klagers eiendom.

Kommentar;

Ihht. bestemmelsene tillates det plassert garasje i nabogrense. Garasje er ved annengangs varsel skilt fra bolig og plassert 1,5 meter fra nabogrense. Byggets plassering og rivning av eksisterende bolig og garasje vil gi en endret og rimelig sikkert, bedre og finere utsikt. Bygget er et moderne bygg som tilpasser seg omgivelsene i form og volum. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil gi verditap for klager. Eksisterende bebyggelse står i veien for flott utsikt, samt er skjemmende og mindre tiltalende enn nytt tiltak.

Merknad;

Det nye tiltaket styrker ikke det lokale bygningsmiljøet. Det sprenger skalaen i bygningsmiljøet og bryter med dimensjoner og formbruk. Bygningsmiljøet punkteres og nabolaget devalueres. Det er ikke tatt hensyn til byggeskikken i for eksempel bygningskropp, takvinkel og utforming av boligen.

Kommentar;

Omsøkte tiltak er bearbeidet i forhold til 1. nabovarsel. Tiltaket har blant annet fått saltak og annen kledningsfarge. Garasjen er ikke lenger sammenhengende med resten av bygningsmassen. Viser ellers til punktet estetikk over.

Tiltaket er et nybygg og må derfor kunne bygges etter dagens muligheter i forhold til teknologi og material valg, men selvfølgelig på en slik måte at historiske og bevaringsverdier i omgivelsene ikke overkjøres.

Merknad;

Huset står ikke på bakken. Ihht. kommuneplanen bør hus på terreng som faller mer enn 1,5 meter i husets bredde ha underetasje eller avtrapping i halvetasjer for å tilpasse terrenget. Avtrappingen bør være på 1,5 meter.

Kommentar;

Tiltaket plasseres med hovedplan på den høyden som definerer gårdsplassen i dag. Del av hovedplanet mot sør løftes 60 cm til den samme høyden som ferdig golv i eksisterende bolig. Sidefløy får en 1,25 m høy grunnmur lengst ytterst mot vest. Større avtrappinger av bygningsmasse i terreng er ikke forenlig med typologien i området. Grunnmur og sokkel over bakkenivå er derimot typisk for bebyggelsen i området.

Merknad;

Svømmebasseng i 100-meters grensen er et nytt fenomen. Protesterer på av bassenget er tegnet inn bare 2 meter fra nabogrense.

Kommentar;

Etablering av svømmebasseng er en del av en moderne utvikling i forbindelse med det og leve og bo. Etablering av et plasstøpt svømmebasseng er en bedre tilpasning i omgivelsene enn et ikke søknadspliktig midlertidig basseng ville kunne være. Når det gjelder avstand fra nabogrense, se dispensasjonssøknad.

Merknad;

Basseng som tilsynelatende skal anlegges i murene etter huset som rives. Antagelig må de rives og bygges opp igjen. Da bør basseng og uteområde tilpasses terreng og omgivelser på en måte i tråd med intensjoner i kommuneplan og reguleringsplan.

Kommentar;

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Eksisterende grunnmur opptar høydeforskjeller i terreng. Om disse fjernes, en hel kjeller etasje, vil det gi et stort sår i landskapet som igjen må bearbeides og i gjenfylles. Det er derfor valgt å beholde murer/ del av murer for videre bearbeiding i forbindelse med søknad om basseng. Høyden på mur senkes med 60 cm.

Merknad;

Uteområdet er ikke som hagene i miljøet rundt, ikke tilpasset kvaliteter i området.

Uteområdet fremstår i stor grad bygningsmessig, mindre som hage og mer som bygning, med høye murer og strenge, harde flater. Et anlegg som presser tomte og omgivelsene.

Kommentar;

Utnyttelsen på eiendommen bærer preg av hus med hage som i eksisterende bebyggelse. Utnyttelsen på eiendommen blir forholdsvis lav og gir god plass til hage. I eksisterende hager er det karakteristisk i området at gressmatten møter vegbanen. Dette videreføres i gjeldende eiendom. Videre ser en også at det i eksisterende bebyggelse er etablert terrasser og altaner opp fra bakkeplan, enten på søyler eller murer. Vi kan derfor ikke se at omsøkte tiltak med sin hage avviker fra omkringliggende hager. Eplehage opprettholdes og videreføres.

Vedlagte kart i merknaden som viser omsøkt tiltak, er ikke representativt. Om en skal sammenligne må en sammenligne rett med rett. Omsøkte tiltak er vist med fotavtrykk og endret uteområde. Nabobebyggelse er kun vist med fotavtrykk av bebyggelse på eiendom.



Kart utsnitt som viser de faktiske forholdene hvor også naboeiendommers opparbeidede uteareal vises.

Merknad;

Nedstrands bebyggelse består av mindre, klassiske husformer. Husene har saltak, vegger med vinduer i og de står godt på bakken. Dette anlegget er ikke gjenkjennerbar husform i omgivelsene, det er en sammenstilling av objektformer som ikke relaterer til byggeskikken. Det har ikke tak i byggetradisjonens betydning av ordet. I stedet for tak stikker et firkantet element opp, fremmed selv for det modernistiske huset det fremstår som. Flere av veggene er fjernet og består av glass.

Kommentar;

Se pkt. estetikk.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Merknad;

Oppstikkende etasje som bryter høydene for omkringliggende bebyggelse.

Utstikkende bygningsdel på søyler, høyt over bakken.

Kommentar;

Tiltaket etableres med en 2. etasje. Denne etableres med sal tak og vil i forhold til høyde på omkringliggende bebyggelse være fint tilpasset. Tiltaket gir en fin avtrapping av bygningsmassen på stedet, mellom Nessavegen 3 og Stranda 81. Uten denne etasjen ville tiltaket ha «falt imellom» sine naboer. Tiltaket har høyder som er innenfor høyder regulert i kommende områdeplan for Stranda.

Tiltaket, revidert, har ikke lenger utkragning på søyler.

Merknad;

Illustrasjon viser en baksidevegg mot nabo Nessavegen 3, og et prosjekt som «stjeler» utsikt. Utsikten er mot sørvest. Det betyr at veggen vil være i skygge fra før kl. 12 til sola går ned bak åsen. Veggen vil virke som en massiv mørk mur midt imot store deler av dagen og hele den attraktive tiden på ettermiddag og kveld.

Ytterligere press medfører at garasje kun er 1,6 meter fra grensen.

Kommentar;

Illustrasjon vedlagt merknad gjengir ikke de faktiske forholdene. Ved å plasseres tiltaket lengst mot nord på eiendommen vil nabo fremdeles ha utsikt, men en endret utsikt. Nessavegen 3 vil fremdeles ha solrike uteområder.



Utsikt fra altan til nabo på Nessavegen 3. Balkong vises i forkant. Sjø lengst inn i bildet. Røde tak er bebyggelsen som skal rives.

Merknad;

Fellesbestemmelser for byggeområdet i reguleringsplanen angir at bygninger skal ha hvit, mørk jordbunden farge i jordrød, mørk oker til brun. Tegninger ved nabovarsel viser en mørk grå farge som understreker prosjektets kalde fremmedhet til omgivelsene.

Kommentar;

Tiltakshaver har bestemt seg for å endre fasadefarge fra Bergene Holms varm grå Nord kledning til hvit.

Fra Nedstrand museum- og historielag:

Merknad;**kontor- og post adresse**

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Forutsetter at nybygg/ påbygg er tilpasset og tar hensyn til lokal byggeskikk og glir inn i eksisterende bygningsmiljø. Vårt ønske når det bygges nytt hus er at eks. hus blir bevart og tilbakeført til originalt utseende. Omsøkte tiltak med et svart funkishus og stort badebasseng er et radikalt stilbrudd med den eks. hvite trehusbebyggelsen med saltak og vil etter vår mening virke fullstendig ødeleggende på kulturmiljøet. Dette er ikke i ht. intensjonene i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar;

Viser til ovenforliggende beskrivelser av omsøkt tiltak.

Eksisterende bolig er i svart dårlig stand og heller ikke representativ for de karakteristiske hvite småhusene i Stranda området.

Fra Rogaland fylkeskommune:

Merknad;

Dersom tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan minner vi om at dispensasjon må søkes.

Kommentar;

Tiltaket søkes i hht. til gjeldende plan, med disp for avstand til nabogrense og tiltak i 100-meters beltet.

Med vennlig hilsen



arkitektfirmaet Knut Kolstø as

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA