

Mulighetsplan for Søndre Blåbærstien Sameie

Retningslinjer for tilbygg/påbygg

Innhold

1. Retningslinjer for tilbygg/påbygg for rekkehusene.....	3
1.1 Generelt	3
1.2 Takopplett mot fasadeliv (type B)	3
1.3 Inntrukne takopplett, (type C)	4
1.4 Påbygg i sprang (type D)	4
1.5 Påbygg i gavl og spesialtilbygg (type E og F).....	4
1.5 Boder	5
1.6 Levegger	5
1.7 Innsetting av takvinduer	5
1.8 Godkjenning av utvidelser	5
2. Retningslinjer for tilbygg/påbygg for sentrumsblokk	6
2.1 Generelt	6
2.2 Inntrukne takopplett (type SA).....	6
2.3 Innglassing av balkonger mot øst (type SB)	6
2.4 Innglassing av balkonger mot vest (type SC)	6
2.5 Spesialtilbygg/påbygg i gavl og spesialtilbygg (type SD):	7
2.6 Takterrasser	7
2.7 Godkjenning av utvidelser	7
Leilighetskjema sentrumsblokk.....	8
Vedlegg:.....	9

1. Retningslinjer for tilbygg/påbygg for rekkehusene

1.1 Generelt

Følgende utvidelser er tillatt for rekkehusene innenfor mulighetsplanen:

- A. Karnapp i stuen** (kfr. vedlegg 1)
- B. Takopplett til fasadeliv** (kfr. vedlegg 2, 5 og 6)
- C. Inntrukket takopplett**
- D. Løftet tak i sprang** (kfr. vedlegg 3 og 4)
- E. Påbygg i gavl** (kfr. vedlegg 5 og 6)
- F. Spesialtilbygg**
- G. Vinterhage**
- H. Nye boder** (se tegning forlengelse bodtak vedlegg 8)
- I. Leskjermer** (kfr. vedlegg 7)
- J. Innsetting av takvinduer**

Andre byggemeldingspliktige utvidelser skal forelegges ekstern arkitekt som er oppnevnt av sameiet for anbefaling til styret. Det er pr 01.06.03 utarbeidet typetegninger for type A, B, D, E og I. Før styrets godkjenning av type C, F, G og H skal tegningene godkjennes i samsvar med pkt. 1.8.

På mulighetsskisse datert 02.07.03 er plassering av utvidelsene type A-F tegnet inn for de ulike seksjonene. Seksjonseiers valg av utvidelsestype skal være i hht denne mulighetsskissen. Hver seksjon kan kun få en utvidelse i takflate, dvs at seksjonseier må velge en av typene dersom seksjonen er gitt mulighet for begge typer takopplett eller takopplett og løftet tak i sprang.

***Kommentar:** Begrensningen på kun en utvidelse i takflaten er gjort for å i størst mulig grad å beholde helhetsinntrykket vi har i dag, samtidig som hver seksjon får en utvidelsesmulighet utover karnapp i stua.*

1.2 Takopplett mot fasadeliv¹ (type B)

Denne typen kan kun benyttes på inngangssiden på de seksjonene som er avmerket på ovennevnte mulighetsskisse.

- A.** Takopplett type B kan ha maks 2,7 m bredde og ha min. 1,8 avstand til gavl eller høydesprang i takflaten. .
- B.** Mellom to takopplett type B bør det være minst 2 leiligheter

***Kommentar:** Takopplettene er kun avmerket på inngangssiden på enetasjes fasader. Seksjonene som har fått mulighet for dette takopplettet er vurdert på stedet.. Generelt kan en si at de er plassert på fasaderekker som er sammenhengende uten store sprang mellom seksjonene. Som en hovedregel er de heller ikke tillatt på endeleiligheter. Unntak er spesielt vurdert og gjort for en seksjon hvor utvidelse på gavl er vurdert som mindre heldig.*

Av estetiske årsaker bør det være god avstand mellom disse takopplettene, og av samme grunn bør de ikke plasseres på fasader på to eller flere etasjer. Den horisontale linjen som takflatene danner på de nederste rekkene er vurdert som så karakteristiske, at det ikke

¹ Fasadelivet er ytterflaten i den vertikale fasaden.

anbefales takopplett av denne typen for rekkene mot hovedveien. Her er det også private hager på inngangssidene, så takopplettet er ikke å anbefale på disse fasadene pga innkikk. Innkikkspromatikken er også en årsak til at disse takopplettene ikke anbefales på hagesidene.

Da kun en av tre seksjoner kan få dette takopplettet, bør det avgjøres ved f. eks. loddtrekning dersom flere tilliggende seksjoner ønsker dette takopplettet.

1.3 Inntrukne takopplett, (type C)

Før bygging av inntrukket takopplett skal det være utarbeidet en typetegning som skal følges. Opplettene kan ha ulik bredde tilpasset vindusmodulene/avstanden mellom taksperrene.

- A.** Takopplettene skal være på samme side av takflaten.
For seksjoner som kun har den ene fasadelengden mot gangveien, skal inntrukne takopplett være på takflater som vender mot skogen/friområde eller hovedveien.
For seksjoner som ligger med gangvei på begge sider, skal inntrukne takopplett kun legges på hagesiden.
- B.** Skutleiligheter²/endeleiligheter kan ikke ha takopplett.
- C.** Takopplett skal ligge med min. 0,9 m avstand fra gavl mot skutleiligheter eller høydesprang i takflaten.
- D.** Inntrukne takopplett for en seksjon kan ha maks 1,8 m bredde, men på takflater som er lite synlige kan de bygges sammen med naboen sitt under forutsetning av at de brannmessige forhold blir ivaretatt. Vurdering av hvilke takflater som er lite synlige, gjøres i samsvar med pkt. 1.8.

Kommentar: *Av estetiske årsaker er det ønskelig at disse takopplettene henvises til fasader som er lite synlige innenfra området, og at de samles på den ene siden av takflaten. Takene mot skogen og hovedveien er minst synlig. For seksjonene i midten, er det åpnet for takopplett type B på inngangssidene, og derfor henvises inntrukne takopplett til hagesiden.*

Bredden er begrenset til 1,8 m etter en vurdering av estetikk og statikk. Erfaring fra Ok sval III er at eksisterende takkonstruksjon er dimensjonert slik at det blir en komplisert bærekonstruksjon med utveksling for takopplett på 2,7 meter bredde.

1.4 Påbygg i sprang (type D)

Hvis påbygg i sprang³ (type D) ønskes utført og tilliggende seksjon har vindu på gavlen, må denne seksjonseiers godkjennelse innhentes. Påbygg i sprang kan kun utføres for høydesprang mellom seksjoner på mindre enn 1,0 meter.

Kommentar: *Dersom naboens vindu blokkeres, kan kompensasjon i form av takvindu være en løsning.*

1.5 Påbygg i gavl og spesialtilbygg (type E og F)

Lokalisering av disse er vist på ovennevnte mulighetsskisse, og plassering skal være i hht dette kartet og behandles i samsvar med pkt. 1.8.

² Skut er et begrep som er lånt fra gammel byggeskikk og med skutleilighet mener vi en leilighet på enden av en rekke hvor tak ligger med fallretning på tvers av hovedrekkas fallretning på takene

³ Med sprang i høyde menes det en høydeforskjell mellom gulvnivået i to seksjoner som ligger inntil hverandre, og dermed en høydeforskjell i takflatene.

Kommentar: *Spesialtilbygg gjelder utbygging av endeleilighetene, og det gjelder i hovedsak skutleiligheter hvor tilbygg må tilpasses den aktuelle situasjonen/terreng/inngangsforhold. Noen gavlleiligheter som ikke ender i skut må også ha spesialtilbygg da typeløsningen for gavler ikke er vurdert passende av estetiske årsaker.*

1.5 Boder

Nye boder skal behandles i samsvar med pkt. 1.8 og ha en størrelse (bredde/lengde), takvinkel, materialbruk og tilslutning til hovedtak som harmonerer med eksisterende bodene. De tilgrensende seksjonseieres tillatelse skal innhentes, og det legges vekt på at de ikke får reduserte solforhold eller utsikt, og at de branntekniske forhold ivaretas.

1.6 Levegger

Levegger skal godkjennes av styret og ha en maks. høyde på 1,8 meter over terreng. De skal ha en materialbruk og utforming som harmonerer med øvrige gjerder og skjermvegger i området, kfr. side G (vedlegg 7) i veiledningsheftet for Oksval III og IV fra 1980.

1.7 Innsetting av takvinduer

Det kan monteres inntil to ekstra takvinduer i hver bolig, på følgende vilkår:

- Nytt vindu skal være av samme type og størrelse som de eksisterende, og skal plasseres i samme høyde på taket.
- Det skal legges fram brannteknisk vurdering fra en sakkyndig
- Tiltaket skal byggemeldes i henhold til kommunens krav
- Arbeidet skal utføres av en kompetent montør og i henhold til leverandørens anvisning

Kommentar: *Et takvindu bryter varmeisolasjon og taktekking, og i mange tilfeller svekker det også brannskillet mellom leilighetene. Det er derfor en krevende konstruksjon som forutsetter profesjonell prosjektering og utførelse.*

Brannteknisk vurdering kan foretas av arkitekt, bygningsingeniør eller en annen godkjent prosjekterende. Et foretak som er godkjent for ansvarsrett kan forestå utførelsen.

1.8 Godkjenning av utvidelser

Tilpasninger av typetegninger eller spesielle løsninger utarbeides av kvalifisert arkitekt, og tegningene skal forelegges en ekstern arkitekt som er oppnevnt av sameiet for anbefaling. Arkitekten kan om nødvendig be om at løsningen illustreres med fasadeoppriss av rekka, solvurderinger og/eller redegjørelse for endrede innkvikksforhold.

Veiledning for tilbygg og påbygg

Tilbygg på gavlene må tilpasses særskilt mht branntekniske krav.

(Da de bygde brannseksjoneringsvegger ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav, vil tilbygg på gavl som ligger nærmere nabovegg enn 8 meter som en hovedregel ha en brannvegg mot nabo. Det betyr bl.a. at den må være ubrennbar og uten vindusåpninger)

Tilbygg og påbygg medfører en økning av leilighetens leieareal/bruksareal⁴, og det må derfor søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 pkt. a) vedr. u-grad.

⁴ Bruksareal er måleverdig areal innenfor ytterveggene. Nøyaktig utregningsmåte er definert i Norsk Standard 3940. En grunnregel det er verdt å merke seg er at det kun regnes med areal som har fri høyde på minimum 1,9 meter.

(Dette medfører at tilbygg/påbygg ikke kan meldes etter §86a i plan- og bygningsloven. Det må søkes om byggetillatelse etter § 93).

2. Retningslinjer for tilbygg/påbygg for sentrumsblokk

2.1 Generelt

Følgende utvidelser er tillatt innenfor mulighetsplanen:

- SA - Inntrukket takopplett**
- SB - Innglassing av balkonger mot øst**
- SC - Innglassing av balkonger mot vest**
- SD - Spesialtilbygg**
- SE - Takterrasser**

Andre byggemeldingspliktige utvidelser skal forelegges eksternt arkitekt som er oppnevnt av sameiet for anbefaling til styret/sameiermøtet. Før styrets godkjenning skal typetegninger godkjennes i samsvar med pkt. 2.7.

2.2 Inntrukne takopplett (type SA)

Før bygging av inntrukket takopplett skal det være utarbeidet en typetegning som skal følges. Takopplettet skal ha en aksebredde på 1,8 m. Takopplettene skal være på østsiden av takflaten og bygges som typetegningen.

***Kommentar:** Av estetiske årsaker er det ønskelig at disse takopplettene henvises til fasader som er lite synlige innenfra området, og at de samles på den ene siden av takflaten, dvs østsiden. Bredden er begrenset til 1,8 m etter en vurdering av estetikk og statikk.*

2.3 Innglassing av balkonger mot øst (type SB)

Før innglassing skal det være utarbeidet en detaljert typetegning hvor også de branntekniske forhold skal være dokumentert og akseptert av det lokale brannvesen.

Innglassing av balkonger mot øst kan foregå enkeltvis, men utformingen skal være i henhold til typetegningen.

2.4 Innglassing av balkonger mot vest (type SC)

Før innglassing skal det være utarbeidet en detaljert typetegning hvor også de branntekniske forhold skal være dokumentert og akseptert av det lokale brannvesen.

Innglassing av balkonger mot vest kan kun skje dersom alle seksjonseierne som har balkong på denne siden utfører innglassing i samme byggetrinn. Utformingen skal være i henhold til typetegningen.

2.5 Spesialtilbygg/påbygg i gavl og spesialtilbygg (type SD):

Lokalisering av disse er vist på ovennevnte mulighetsskisse og behandles i samsvar med pkt. 2.7.

Kommentar: *Spesialtilbygg gjelder utbygging av endeleiligheter. I 2. etasje mot nord kan man tenke seg ekstra balkong eller utbygg med ekstra soverom. Vi ser eksempler på dette i sentrumsblokken i Oksval III. I 1. og 2. etasje mot syd er det ikke merket av spesialtilbygg, men dersom det fremlegges skisser som viser at det er estetisk forsvarlig, kan en balkong/utbygg vurderes på denne gavlen, helst sett i sammenheng med spesialtilbyggene i etasjene under. Dette vil imidlertid kreve en skikkelig vurdering som ikke er gjort ennå.*

2.6 Takterrasser

Takterrasser skal innredes slik at atkomsten til utvendig rømningsluke til balkongen i etasjen nedenunder ikke blir hindret. Det innebærer at

- tekkingen på gulvet skal være av ubrennbart materiale
- dersom det lages skillevegg mellom de to terrassene som sogner til samme rømningsluke, skal det være en ulåst port mellom disse terrassene. Bredden skal være i modulmål for bredden mellom balustrene i rekkverket.

Skillevegger skal skrå i flukt med takflaten ned til 0,9 m over terrassegulv (=overkant av port).

2.7 Godkjenning av utvidelser

Tilpasninger av typetegninger eller spesielle løsninger utarbeides av kvalifisert arkitekt, og tegningene skal forelegges en ekstern arkitekt som er oppnevnt av sameiet for anbefaling. Arkitekten kan om nødvendig be om at løsningen illustreres med fasadeoppriss av rekka, solvurderinger og/eller redegjørelse for branntekniske forhold og endrede innkvikksforhold.

Disse tegningene skal utarbeides og vurderes før de legges frem på sameiermøte for endelig godkjenning.

Leilighetsskjema sentrumsblokk

Felt Info	Adresse	Etasje	Inntrukket takopplett	Innglassing balkong mot øst	Innglassing balkong mot vest	Spesialtilb. /balkong i gavl	
A U-GRAD 0,70 eller 0,80 Bruttotomt 4850 m2 tillatt leieareal 3390 eller 3880 m2 Utbygd T-BRA: 3640 m2 Antatt leieareal ekskl. garasje og boder 2675 m2	24A	sokkel		X	X		
	24B	sokkel		X	X		
	24C	1. etg		X	X		
	24D	1. etg		X	X		
	24E	2. etg gavl	X			X	
	24F	2. etg	X				
	26A	sokkel			X	X	
	26B	sokkel			X	X	
	26C	1. etg			X	X	
	26D	1. etg			X	X	
	26E	2. etg	X				
	26F	2. etg	X				
	28A	sokkel			X	X	
	28B	sokkel			X	X	
	28C	1. etg			X	X	
	28D	1. etg			X	X	
	28E	2. etg	X				
	28F	2. etg	X				
	30A	sokkel			X	X	
	30B	sokkel			X	X	
	30C	1. etg			X	X	
	30D	1. etg			X	X	
	30E	2. etg	X				
	30F	2. etg	X				
	32A	sokkel			X	X	
	32B	sokkel			X	X	
	32C	1. etg			X	X	
	32D	1. etg			X	X	
	32E	2. etg	X				
	32F	2. etg gavl	X				
	32G	kjeller					X
	32H	sokkel					X

X = godkjent

Vedlegg:

Retningslinjer for tilbygg/påbygg for rekkehusene

[Vedlegg 1: Karnapp i stua](#)

[Vedlegg 2: Takopplett til fasadeliv](#)

[Vedlegg 3: Påbygg i sprang, plantegning alt. 1 og alt. 2, perspektivtegning](#)

[Vedlegg 4: Påbygg i sprang, snitt før og etter for alt. 1 og alt. 2](#)

[Vedlegg 5: Takopplett til fasadeliv \(B\) og påbygg gavl \(E\), plan og snitt](#)

[Vedlegg 6: Takopplett til fasadeliv \(B\) og påbygg gavl \(E\)](#)

[Vedlegg 7: Leskjermer](#)

[Vedlegg 8: Typetegning forlengelse bodtak](#)

[Vedlegg 9: Mulighetsskisse med plassering av utvidelsene type A-F tegnet inn for de ulike seksjonene \(oversiktskart\)](#)

Retningslinjer for tilbygg/påbygg for sentrumsblokk

[Vedlegg 1: Mulighetsskisse sentrumsblokk, Planutsnitt sokkeletasje, 1. etasje og 2. etasje. Viser innglassing av balkonger](#)

[Vedlegg 2: Mulighetsskisse sentrumsblokk, fasase øst snitt A-A og B-B, versjon B 20.08.04](#)

[Vedlegg 3: Mulighetsskisse sentrumsblokk, fasade vest og nord](#)

[Vedlegg 4: Mulighetsskisse sentrumsblokk, oppriss fasade øst, oppriss snitt takterrasse, 20.08.2004](#)