

OPAFORM

Besøk: Sandviksveien 62, 5035 Bergen
post: Pb 84 Måseskjæret, 5841 Bergen
Tel: +47 41161380 / Mail: mb@opaform.no

Bergen, 29.09.2020

Følg brev til nabovarsel vedr. gnr/bnr. 323/32 Frekhaug, Fagerbakken 25B
(4631/323/32)

Oppføring av enebolig med carport, bod, støttemurer og veitilkomst

På vegner av tiltakshaver, Andreas Hveding Aubert & Eline Furukawa,
søker OPAFORM arkitekter om rammetillatelse for oppføring av en frittstående
enebolig i Fagerbakken 25B.

Beskrivelse av tiltak

På eiendom gnr/bnr: 323/23 planlegges oppført en frittstående enebolig med tilhørende carport, bod, støttemurer samt adkomstvei. Det legges opp til skjermet biloppstilling for to biler i carport, samt snuplass på egen tomt.

Eneboligen er plassert i tomtens østre del, adkomst fra vest via Fagerbakken. I eiendommens nordvestre hjørne er det tegnet inn en snuhammer, i forhåndskonferanse avholdt 19.06.2020 uttrykte kommunens veiavdeling et ønske om opparbeidelse av snuhammer for å underlette kommunal snømåking. Inntegnet snuhammer er i henhold til den regulerte, men ikke realiserte, veien i Fagerbakken (jmfr. Reguleringsplan for Frekhaug Aust nr. 125619930624 av 1993). Kommunens veiavdeling er ikke interessert i å opparbeide veien siden det ikke er ønskelig med økt trafikk gjennom boligfeltet i Grønlandsområdet. Tiltakshaver vil imøtegå kommunens ønske om samarbeid om snuhammer samt fellesløsninger for å håndtere overvannsproblematikken, for å bedre generell trafikk- og vannproblematikk i Fagerbakken.

Tiltaket er utformet som et tun som omfavner et sentralt uteareal mot sørvest. Eneboligen ligger innenfor byggegrense med uteoppholdsareal i nord og sør.

Midt på eiendommen står i dag et gammelt steinmurt uthus (løe), tiltaket har tatt hensyn til ruinen og de gamle steinmurene skal bevares som en integrert del av boligens uteareal. På eiendommen står og store eiketrær som tiltaket hensyntar. Tomten har kupert terreng, eneboligen er plassert på eiendommens laveste punkt, den holder avstand fra nabobebyggelse og i høydeplassering er naboers siktlinjer hensyntatt. Det er utarbeidet terrengsnitt som viser omsøkt tiltaks høydeforhold oppimot tilgrensende naboer.

Eneboligen har en hovedetasje samt en mindre underetasje, tomtens terreng faller mot øst og underetasjen tilpasses eksisterende terrengprofil. Søndre del av eiendom er et smalt området med kupert terreng, arealet planlegges som naturtomt, punktvis forsiktig opparbeidet og fallsikret med terrengtilpasset støttemur mot øst. Nordre del av eiendom opparbeides i terrasser som følger terrengprofilen. Eiendommen opparbeides med vegetasjon i tråd med nabolagets karakter, et veletablert boligområde med grønne hager, hekker og trær.

Planstatus

Meland kommuneplan,

reguleringsplan for Frekhaug Aust nr. 125619930624 av 1993

KPA Arealformål område: Boligbebyggelse

RP formål Område: Frittliggende småhusbebyggelse, enebolig BE, parkering 2 biler

Dispensasjoner

Dispensasjon fra byggegrense til regulert vei (Reguleringsplan for Frekhaug Aust

I tillegg til tomtens byggegrense er det satt en annen byggegrense i plan, denne gjelder Reguleringsplan for Frekhaug Aust fra 1993. Den gamle reguleringsplanen viser regulert, ikke realisert, vei i eiendommens søndre del. Kommunens veiavdeling planlegger ikke å opparbeide veien i fremtiden. I plassering av tiltak er det tatt hensyn til at prosjektet ikke skal føre til konflikt ved eventuell fremtidig vegutbygging. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense til regulert vei i inntil 1 meter.

Dispensasjon fra byggegrense (PBL §29-4)

Søndre del av eiendom er et smalt området med meget kupert terreng, arealet planlegges som naturtomt, punktvis forsiktig opparbeidet og fallsikret med terrengtilpasset støttemur mot øst. Mestepart av støttemur er innenfor

byggegrense. I tomtegrensens knekkpunkt mot sørøst er det et bratt parti der planlagt støttemur kommer nærmere tomtegrense. Støttemur skal fallsikre uteareal, den tilpasses terreng og holdes så lav som mulig, den er et mindre tiltak med varierende høyder fra 0.8-1.7m, i korte strekk plassert inntil tomtegrense. På nedsida av planlagt støttemur vil vegetasjon plantes, mur vil gro igjen og bør ikke å være til sjenanse for nedenforliggende naboer. Det søkes om dispensasjon fra byggegrense for støttemur fra 0 til 4 meter fra tomtegrense.

Dispensasjon fra krav om antall etasjer, gesimshøyde, utnyttingsgrad

Reguleringsplan for Frekhaust Aust, KPA Meland

a) Frittliggjande bustadhus skal oppførast i 1 høgde

b) Gesimshøyde skal ikke være større enn 4 m for 1-etasjes hus

Eneboligen har én hovedetasje samt en mindre underetasje, tomtens terreng faller mot øst og i prosjekteringen er det lagt vekt på et terrengtilpasset byggeri.

Underetasje i tiltakets østre del er tilpasset eksisterende terrengprofil; underetasje fyller opp der terrenget faller. Flere hus i nærområdet er oppført i flere enn én etasje. Omsøkt tiltak er brutt opp i flere bygningsdeler med tak i ulike høyder for å motvirke et massivt volum, høyder er tilpasset terreng samt nærområdets typologi.

d) TU for frittliggende eneboliger skal ikke overstige 20% BRA, samlet bruksareal BRA skal ikke overstige 400 m² per tomt. Bygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

Samlet bruksareal BRA overstiger 400m².

Det søkes om dispensasjon fra etasjeantall, gesimshøyde samt tomteutnyttelse samlet BRA.

I utformingen av prosjektet er det lagt vekt på å skape en familiebolig som er steds-tilpasset, en bolig som opparbeides med respekt for både eksisterende topografi og det lokale boligområde, et nytt hjem for en barnefamilie som ønsker å etablere seg i Fagerbakken.

Se og tegninger samt skjematisk nabovarsel.

Ved spørsmål ta kontakt,

Med vennlig hilsen,
Marina Bauer, arkitekt MNAL

OPAFORM arkitekter

Epost: mb@opaform.no

Tlf: 41161380