

OPAFORM

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

Bergen, 15.10.2020

Følgerebrev til søknad om rammetillatelse 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.

1: Uttalelse etter annet lovverk

-Vegstyresmakt – kommunal (søknad om ny avkjørsel er sendt til veiavdelingen)
-Anna Kulturmynde i Alver kommune

2: Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse TEAMS-møte avholdt 18.06.2020. Tilstede var søker Marina
Bauer OPAFORM AS, tiltakshavere Andreas Hveding Aubert & Eline Furukawa, Irene
Nærbø Wilhelmsen avdeling samferdsel/veg/vann og avløp, Larissa Dahl avdeling
Plan- og byggesak

3: Nabovarsel

Tiltak med tilhørende dispensasjoner er nabovarslet elektronisk via MAKS/Norkart
30.09.2020.

Nabo 323/51 kontaktet søker for mere informasjon, kompletterende tegninger
fugleperspektiv ble sent til nabo, søker har deretter ikke hørt noe mer.

Det er p.t. mottatt merknad fra en nabo (svar på nabovarsel i sin helhet lagt ved søknad);

Nabo Fagerbakken 19 (323/19) Bjørn Vidar Svendsen:

«Bekymret for veiløsning vil skape trafikkfarlige situasjoner. Vanskelig å se på tegninger hvordan veiløsning vil bli ved etablering av snuhammer. Det er allerede uoversiktlig på veien i Fagerbakken, og mer trafikk er ikke ønskelig. Ellers er jeg positiv til etablering av nytt hus, dette betinger at det blir en god løsning på vei.»
(Nabo har ikke lagt inn epost-adresse eller telefon til merknaden.)

Søker leser merknad som bekymring kring fremst snuhammer. Denne er tegnet ihht gjeldende reguleringsplan på ønske av kommunen, fra forhåndskonferansereferat:

«..Vegavdelinga vil gjere merksam på at det ikkje er mogleg å snu i enden av Fagerbakken. Det er krav om at det skal vere høve til å kunne snu i enden av ein offentleg veg. Snuhammer er regulert inn der avkøyrsla til for B1, leilegheiter, er etablert. Det er i denne avkøyrsla driftspersonell snur i dag sida vegen over 323/32 ikkje er etablert. Dersom det søkjast dispensasjon, kan det jo leggjast til rette for snuhammar på tomta for å sikre dette. Brøyting kan komme til å verte eit problem ved større snømengder. Det er ikkje etablert snøopplag i Fagerbakken og huseigar må difor regne med at det i periodar med store snømengderkan bli liggjandeatt større mengder snø inn mot tomta. Etablering av snuhammar med plass for snøopplag i enden kan redusere dette».

Inntegnet snuhammer imøtegår kommunens ønsker, det vil bli mulig å snu i enden av den offentlige veien og det legges til rette for snøopplag, dette vil gjøre trafikksituasjonen i området mere oversiktlig.

4: 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 vedlikehold deriblant snømåking. Inntegnet snuhammer er i henhold til den regulerte, men ikke realiserste, 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 vann-problematikk 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.

5: 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

6: Planføresegner

-Maksimal utnyttingsgrad og regnemåte: 20% BRA

Samlet bruksareal BRA skal ikke overstige 400m² per tomt (se KPA Meland)

-Maks gesims-/mønehøyde: Gjennomsnitt gesimshøyde ikke større enn 4m

-Byggegrense/-linje: vist i reguleringsplan

-Frisiktsone: må ikke hindres – ingen hindring på over 0,5m i siktlinje (ikke aktuelt her)

7: Utbyggingsavtaler

Det foreligger ikke utbyggingsavtale for det aktuelle området, men veiavdelingen ønsker å samarbeide om overvannsproblematikk og snuplassmuligheter i prosjektet.

8: 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. I forhåndskonferanse anbefalte kommunen om å søke dispensasjon

fra byggegrense til regulert vei i inntil 1 meter, ved plassering av evt. tiltak i dette område må en ta i betraktning eventuelle hindringer som kan føre til konflikt ved fremtidig veiutbygging. Prosjektet har hensyntatt dette, i gjeldende område planlegges opparbeidet terrassert uteoppholdsareal med små støttemurer, ingen av tiltakene vil føre til konflikt ved en eventuell fremtidig veiutbygging. 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 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 Frekhaug Aust, KPA Meland

§3 Område for frittliggjande bustadhus:

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 og gesims i ulike høyder for å motvirke et massivt volum. Høyder gesims og møner varierer og er tilpasset terreng samt nærområdets typologi. Grunnet høydeforskjell i terreng er deler av bolig i to etasjer og delvis med gesimshøyde større enn 4m. Gjennomsnitt gesimshøyde (+27.9moh) til gjennomsnitt terreng (+23.3moh) er 4.6m.

d) TU for frittliggende eneboliger skal ikke overstige 20% BRA

KPA Meland 1.6.14: samlet bruksareal BRA skal ikke overstige 400 m2 per tomt. Bygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

Samlet bruksareal BRA overstiger 400m². Tomten er forholdsvis stor og kupert med en noe utfordrende tomteavgrensing. Omsøkt tiltak holder avstand til naboer og tilpasser seg eksisterende terreng og kulturminne.

Det søkes om dispensasjon fra etasjeantall, gesimshøyde og samlet bruksareal BRA.

9: Arealoversikt

Tomt:	2123m²
BRA 1.etg bolig:	255m ²
BRA 1.etg annet:	62m ²
BRA U.etg bolig:	99m ²

<u>BRA totalt:</u>	<u>416m²</u>
<u>BYA totalt:</u>	<u>355m²</u>
<u>Uteoppholdsareal: ca</u>	<u>742m²</u>

Utnyttingsgrad:

TU BRA: 19,6% (innenfor maksimal utnyttingsgrad 20%BRA)

TU BYA: 16,7% (innenfor maksimal utnyttingsgrad 30%BYA)

Samlet bruksareal BRA over 400m²

10: Planløsning

Eneboligen utformes med et hovedplan, samt underetasje på deler av hovedplanet. Hovedplan/inngangsplan/ 1.etasje har alle hovedfunksjoner og er dimensjonert etter krav om tilgjengelighet.

Tiltakshaver ønsker at selve inngangsparti er nedsenket med et trinn, dette følger japansk tradisjon som er viktig for tiltakshaver. Planløsningen innfrir dette ønske, adkomst og inngangsparti ligger ett trinn lavere enn resterende plan (overkant gulv adkomst samt gang +24.8moh, overkant gulv generell hovedplan +25moh). I utformingen er det tatt høyde for at planløsning, ved behov, enkelt kan bygges om til trinnfri løsning gjennom at adkomst og inngangsparti bygges opp til samme nivå som resterende plan, slik innfrir boligen prinsippene for tilgjengelig boenhet.

11: Vann- og avløp

Handtering av overvann prosjekteres før søknad om igangsetting. Kommunen og driftsavdelingen ønsker å samarbeide, det er problem med overvann i Fagerbakken, med godkjent rammetillatelse skal omsøkt tiltak samkjøres med kommunens driftsavdeling slik at de kan få lagt ned rør over tomten for å koble seg på overvannsystem som ligger i feltet nedenfor.

12: Tilkomst

Tilkomst via kommunal vei Fagerbakken. Det søkes om ny avkjørsel, avkjørsel på tomt er ikke regulert, egen søknad er sendt til Veiavdelinga i Alver kommune.

13: Terrengopparbeidelse, avstand til nabogrense, uteoppholdsareal og parkering

Terrengopparbeidelse: Eiendommen har kupert terreng, tomten faller mot øst, og avsluttes bratt mot østre tomtegrense. Eiendommens høyeste punkt er i vest, her er avkjørsel med skrånende adkomst til boligen. Terreng opparbeides forsiktig,

opparbeidelse og høyder er gitt ut ifra avkjørsel fra kommunal vei, bevaring av løe-ruinen som står sentralt plassert på tomt, samt siktlinjer som tar hensyn til naboer. Avstand til nabogrense: Hoveddel av tiltak er innenfor byggegrenser, carport er plassert nærmere tomtegrensen, det er gitt nabosamtykke.

Uteoppholdsareal: Tiltaket er utformet som et tun som omfavner et sentralt, sørvest vendt uteareal rundt løen. 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. Uteoppholdsareal har gjennomgående gode kvaliteter og solforhold.

Parkering: Det legges opp til skjermet biloppstilling for to biler i carport, samt snuplass på egen tomt. Det tilrettelegges for skjermet sykkelparkering i bod.

14: Verneinteresser i området

Midt på eiendommen står i dag et gammelt steinmurt uthus, en løe. Tiltaket har tidlig i prosjekteringen tatt hensyn til ruinen. Boligen omkranser ruinen, løens råtne blikktak rives og de gamle steinmurene skal sikres og bevares som en integrert del av boligens uteareal. Opparbeidelse av terreng gjøres forsiktig i dette området, dekker holder avstand, det fylles på løsmasse inntil steinmurene. Topp av mur beholdes synlig og den intakte ruinen blir et sentralt zen-inspirert bed. På eiendommen står og store eiketrær i nord og øst som tiltaket hensyntar.

Eiendommen er generelt noe utfordrende ift avgrensing (flere byggegrenser samt sentralt beliggende kulturminne) og terrengprofil. I prosjekteringen har man gått langt for å ivareta de ulike interessene på stedet. I utformingen av prosjektet er det lagt vekt på å skape en familiebolig som er stedstilpasset, en bolig som opparbeides med respekt for både eksisterende topografi, verneinteresser og det lokale boligområde, et nytt hjem for en barnefamilie som ønsker å etablere seg i Fagerbakken.

Se og tegninger samt skjematisk søknad.

Ved spørsmål ta kontakt,

Med vennlig hilsen,
Marina Bauer, arkitekt MNAL
OPAFORM arkitekter
Epost: mb@opafarm.no
Tlf: 41161380