

## REDEGJØRELSE TIL SØKNAD OM TILTAK, RAMMETILLATELSE

Eiendom: Gnr. 322/ Bnr. 247  
Adresse: Sveåsen felt B3 i reguleringsplan

Tiltakshaver: Sveåsen AS

Ansvarlig søker: En til En Arkitekter AS

Vaskerelven 8

5014 Bergen

EN <sup>TIL</sup> EN  
AR K I T  
E K T E R

### ADRESSE

---

Vaskerelven 8,  
5014 Bergen

### TELEFON / FAX

---

(+47) 55 30 48 80/81  
(+47) 995 60 975

### E-POST

---

marianne@entilen-  
arkitekter.no

### INTERNETT

---

entilen-arkitekter.no

### Tiltaket

Redegjørelsen gjelder utbygging av felt B3 i reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Tiltakene er fordelt på 2 søknader:

- Rekkehus (tiltak A)
- Leilighetsbygg (tiltak B)

Denne redegjørelsen og vedlegg A-1 «Opplysninger om tiltakets ytre rammer» er felles for begge tiltak på felt B3.

#### Tiltak A - Rekkehus:

- Tiltaket består av 1 rekkehus (4 boenheter) over 2 etasjer, med tilhørende sportsboder, avkjørsel, felles parkeringsplass og uteareal rundt bygget.

#### Tiltak B - Leilighetsbygg:

- Tiltaket består av ett leilighetsbygg (8 enheter) i 2 etasjer og parkeringskjeller, med tilhørende avkjørsel, gangtilkomst og uteareal rundt bygget.

#### Felles utomhus:

- felles uteoppholdsareal, lekeplass og oppstillingsplass for renovasjon.

Det vises til forhåndskonferanse avholdt 25.01.2021 med referat datert 28.01.2021, saksnr. 21/11 – 21/5139.

#### Relevante saker

Infrastruktursøknad for området: Saksnr. 21/5193 – Byggesak GBNR 322/247  
Mjåtveit – «Nytt veg og VA-anlegg for 25 bueiningar»

Nytt veg- og VA-anlegg frem til det aktuelle området er søkt om i overnevnte sak. Haugen VVA er ansvarlig søker. Søknaden er under behandling.

EN TIL EN

Det vises til forhåndskonferanse avholdt 25.01.2021 med referat datert 28.01.2021, saksnr. 21/11 – 21/5139.

### Dispensasjon

For 4 boenheter i leilighetsbygget (tiltak B) søkes det om dispensasjon fra reguleringsplan for minimumskrav til privat uteoppholdsareal. Kravet er minimum 25 m<sup>2</sup>, mens altanene blir 8,5 m<sup>2</sup> (2 stk), 12,8 m<sup>2</sup> og 14,3 m<sup>2</sup>. Differansen (55,9 m<sup>2</sup>) legges til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav. Se dispensasjonssøknad avsnitt om uteoppholdsareal og vedlegg B-1.

### Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Meland 2015–2026

Plannummer: 125620100001

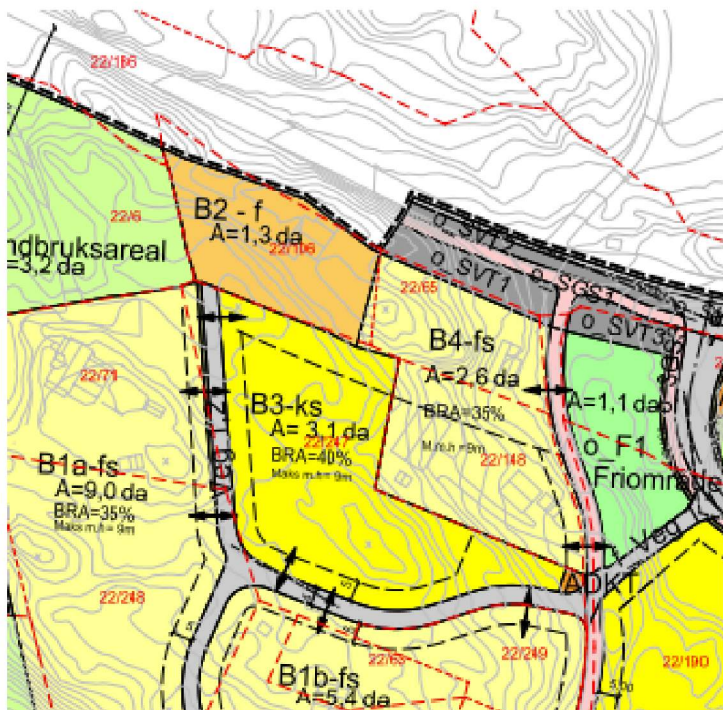
Arealformål: Bolig

Reguleringsplan Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.

Plannummer: 125620060002

Vedtak i kraft 24.06.2009, bestemmelser revidert 11.12.2012.

Arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse



Figur 1 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka blir supplert av kommunedelplan for Meland, jf. referat fra forhåndskonferanse og KDP pkt. 1.1.

Typologi/tomteutnyttelse/byggehøyder

Ref. reguleringsplan § 2.2.1:

- *Konsentrert småhusbebyggelse*
- *Maksimal utnyttelse 40 % BRA.*
- *Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etasjer + parkeringskjeller*
- *Maksimal mønehøyde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå.*
- *Parkeringskjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.*
- *Areal felt B3 i reguleringsplan: 3143 m<sup>2</sup>*

#### Felt B3 (Tiltak A og B):

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse som åpner for mindre leilighetsbygg og rekkehus. Det er lagt opp til en variert boligmiks, med leiligheter på 60 og 80 m<sup>2</sup> og rekkehus på 110 m<sup>2</sup>. Området og halvparten av boligene er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Dette legger til rette for mangfold/ulike brukergrupper i et område som ellers er regulert til eneboliger. Bebyggelsen oppføres i 2 etasjer og høyder i tråd med reguleringsplan. Leilighetsbygget får parkeringskjeller.

#### Tiltak A:

Rekkehusenes 1. etasje inneholder inngang, stue/kjøkken, bad og fleksibilitet til 1 soverom. I 2. etasje er det 3 soverom, bad, TV-stue og utgang til altan. De har romslige og solfylte hager på bakkeplan med direkte utgang fra stue. Hagene er videre forbundet med felles lekeplass, som gjør boligene attraktive for barnefamilier. Boenhetene er løst slik at de er brukbare for orienterings og bevegelseshemmede, se avsnitt om universell utforming.

#### Tiltak B:

Leilighetene har en effektiv ett-plans løsning med stue/kjøkken mot sørvest og 2-3 soverom. Fra stue/kjøkken er det utgang til sørvestvendt terrasse/altan som er delvis inntrukket slik at man kan sitte skjermet for innsyn og regn. Leiligheter i 1. etasje er løst slik at de er brukbare for orientering og bevegelseshemmede, se avsnitt om universell utforming.

#### Utregning utnyttelse (% BRA) for felt B3

##### Tiltak A - Rekkehus:

Enhet A1 = 110 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	115 m <sup>2</sup>
Enhet A2 = 110 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	115 m <sup>2</sup>
Enhet A3 = 110 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	115 m <sup>2</sup>
Enhet A4 = 110 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	115 m <sup>2</sup>
Overbygget areal =	18 m <sup>2</sup>
<u>Overflateparkering = 18 m<sup>2</sup> * 6 plasser =</u>	<u>108 m<sup>2</sup></u>
SUM m <sup>2</sup> BRA rekkehus =	<b>586 m<sup>2</sup> BRA</b>

Tiltak B - Leilighetsbygg:

Enhet B1 = 80 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	85 m <sup>2</sup>
Enhet B2 = 60 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	65 m <sup>2</sup>
Enhet B3 = 60 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	65 m <sup>2</sup>
Enhet B4 = 80 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	85 m <sup>2</sup>
Enhet B5 = 80 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	85 m <sup>2</sup>
Enhet B6 = 60 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	65 m <sup>2</sup>
Enhet B7 = 60 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	65 m <sup>2</sup>
Enhet B8 = 80 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup> sportsbod =	85 m <sup>2</sup>
Overbygget areal =	67 m <sup>2</sup>
<u>Teknisk rom =</u>	<u>3 m<sup>2</sup></u>
SUM m <sup>2</sup> BRA leilighetsbygg =	<b>678 m<sup>2</sup> BRA</b>

Tiltak A og B:

SUM m<sup>2</sup> BRA = **1264 m<sup>2</sup> BRA**

% BRA = m<sup>2</sup> BRA / tomteareal (felt B3) m<sup>2</sup> \* 100

% BRA = 1264 m<sup>2</sup> BRA / 3143 m<sup>2</sup> \* 100 = **39,96 % BRA**

Omsøkte tiltak er i tråd med utnyttelse i reguleringsplan, 40 % BRA.

**Tillegg til utnyttelsesgrad**

Parkeringskjeller (eks. sportsboder) = 386 m<sup>2</sup> BRA

**Arkitektur/plassering av tiltak**

- Jf. reguleringsplan
  - o 1.4.1 *Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.*
  - o 1.4.2 *Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.*
- Jf KDP § 1.7.3: *Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

Tiltak A og B:

Felt B3 består i hovedsak av en svakt kupert høyde med skråning mot nord/nordøst. Ny veg (jf. infrastruktursøknad 21/5139) etableres på sør og vestsiden av feltet. Tomten har gode solforhold og utsikt mot Frekhaug og Salhus i øst og landbruksarealer i nord /nordøst.

Tiltakenes form og plassering er et resultat av en inngående studie av tomtens kvaliteter og hensyn til naboer. Bebyggelsen er organisert i 2 rekker med felles uteareal mellom, noe som legger til rette for godt samhold og identitet i området. Boligene får utsikt mot nord/øst og gode solforhold på private uteareal mot sørvest.

Det er lagt vekt på en variert volumoppbygging og takform. Dette er med på å skape et godt miljø rundt husene. Skråtakene er med på å skape en variert volumutbygging, samtidig som det gir gode kvaliteter i øverste etasjer med ekstra takhøyde.

#### Tiltak A:

Rekkehusene er satt sammen av fire volumer, som avtrappes i terreng og sakses i forhold til hverandre. Avtrappingen bidrar til senket bebyggelse og terreng mot nabo på gnr. 22 bnr. 148, og gjør at man unngår unødvendig høye terrengmurer.

Tilkomst til rekkehusene er løst fra nord. Rekkehusene får utsikt, forhager og altan mot nord med morgensol. Sportsbodene er plassert som skjerming mellom enhetene. Altan over bod og dør skaper et skjermet inngangsparti. Husene får store hager på terreng mot sør som grenser til lekeplass. Parkering er løst som fellesparkering like ved avkjørsel. Plasseringen gjør at man unngår unødvendig planering og terrengmurer. Det etableres en skrånning mot nord/nordøst for å møte eksisterende terreng på nabotomter. Eksisterende steinmur langs tomtgrense søkes bevart og reetableres dersom nødvendig. Denne er vist på utomhusplan.

#### Tiltak B:

Leilighetsbygget er satt sammen av 4 volumer og har nisjer i fasade til inngangsparti og altaner. Med inngangsparti sentralt i leilighet får man en effektiv planløsning og frigjort fasade i oppholdsrom, som får godt med vinduer og dagslys. Intrukkede altaner gir skjerming for vær og innsyn.

Tilkomst til leilighetene skjer via universelt utformet gangveg fra adkomstveg og parkeringskjeller. I tillegg er det mulig å gå fra parkeringskjeller til inngangsnivå via utvendig trapp. Leiligheter i 1. etasje har universelt utformet tilkomst. Leiligheter i 2. etasje har tilkomst via utvendig trapp.

#### **Uteoppholdsareal**

Jf. reguleringsplan § 2.2.3: *Krav til minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 m<sup>2</sup> med kvalitetskrav i henhold til § 1.5.1., fordelt på minimum 25 m<sup>2</sup> privat og minimum 25 m<sup>2</sup> felles.*

- *Kvalitetskrav, jf. reguleringsplan § 1.5.1:*
  - *formålstjenlig form og lett tilgjengelig fra bustaden*
  - *gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve*
  - *ikke brattere enn 1:3*
  - *støynivå (Lden) skal ikke overstige 55 dB*
  - *skjerma fra forurensing*
- *Jf. reguleringsplan § 1.5.2: Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.*
- *Jf. reguleringsplan*
  - o *1.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.*
  - o *1.4.2 Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.*

Tiltak A:

Rekkehusene etableres med private uteareal på 36–77 m<sup>2</sup> som innfrir kvalitetskrav. Arealet løses som forhage, bakhage og altan. Resterende del av minimumskravet løses som felles uteoppholdsareal som deles med tiltak B.

- Planlagt privat uteoppholdsareal:
  - o A1 = 47,1 m<sup>2</sup>
  - o A2 = 43,4 m<sup>2</sup>
  - o A3 = 45,8 m<sup>2</sup>
  - o A4 = 73,4 m<sup>2</sup>
  - o Totalt = 209,7 m<sup>2</sup>
- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav:
  - o  $25 \text{ m}^2 * 4 = \underline{100 \text{ m}^2}$
- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal uten kvalitetskrav:
  - o For å finne resterende minimumskrav, trekker vi planlagt privat uteoppholdsareal og krav til fellesareal med kvalitetskrav fra samlet krav for tiltak A. Arealet løses som fellesareal.
  - o  $(100 \text{ m}^2 * 4) - 209,7 - 100 \text{ m}^2 = \underline{90,3 \text{ m}^2}$

Tiltak B:

Leiligheter i 1. etasje får minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på bakkeplan med kvalitetskrav. Det søkes dispensasjon for minimumskravet til privat uteareal for 4 leiligheter i 2. etasje. Se vedlegg B-1. Leiligheter på 60 m<sup>2</sup> får 8,5 m<sup>2</sup> balkong og leiligheter på 80 m<sup>2</sup> får 12,8 og 14,2 m<sup>2</sup> balkong. Det gir et avvik på totalt 55,9 m<sup>2</sup>. Arealkravet på minimum 25 m<sup>2</sup> vurderes som uhensiktsmessig stort i forhold til boligtypologi og leilighetsstørrelse. Å gå ned på størrelsene går ikke ut over kvaliteten på altanene. Manglende privat areal ift. kravet løses som felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav, noe som vil komme barn og unge til gode.

- Planlagt privat uteoppholdsareal
  - o B1: 56,9
  - o B2: 36,3
  - o B3: 43,4
  - o B4: 77
  - o B5: 12,8
  - o B6: 8,5
  - o B7: 8,5
  - o B8: 14,3
  - o Totalt = 257,7
- Rest privat uteareal i forhold til krav:
  - o Krav til privat uteareal for leilighet B5–B8 (minus) faktisk privat uteareal for leilighet B5–B8
  - o  $25 * 4 - 12,8 - 8,5 - 8,5 - 14,3 = \underline{55,9 \text{ m}^2}$
  - o Arealet legges til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav
- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav:
  - o  $25 \text{ m}^2 * 8 + 55,9 \text{ m}^2 = \underline{255,9 \text{ m}^2}$

- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal uten kvalitetskrav:
  - o For å finne resterende minimumskrav, trekker vi planlagt privat uteoppholdsareal og krav til fellesareal med kvalitetskrav fra samlet krav for tiltak B. Areal løses som fellesareal.
  - o  $100 \text{ m}^2 * 8 - 257,7 - 255,9 = \underline{286,4 \text{ m}^2}$

#### Felles uteoppholdsareal for tiltak A og B:

Krav til felles uteoppholdsareal for tiltak A og B

- Med kvalitetskrav:
  - o  $100 \text{ m}^2 + 255,9 \text{ m}^2 = 355,9 \text{ m}^2$
- Uten kvalitetskrav:
  - o  $90,3 \text{ m}^2 + 286,4 \text{ m}^2 = 376,7 \text{ m}^2$

Som vedlegg D-3 MUA plan viser er det planlagt 497 m<sup>2</sup> fellesareal som oppfyller kvalitetskrav samt 665 m<sup>2</sup> fellesareal som ikke oppfyller kvalitetskrav. Kravet til private og felles uteoppholdsareal er innfridd.

Fellesareal med kvalitetskrav inkluderer 1 lekeplass med gode kvaliteter maks 50 meter fra boligen som er i tråd med 1.5.1 i KPA. Se avsnitt om lekeplass.



Figur 2 Illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold kl 15 vårjevndøgn.

## Lekeplass

- Jf. reguleringsplan § 1.5.2: *Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.*
- *I KDP Meland stilles det krav til 1 sandlekeplass på 150-250 m<sup>2</sup> per 5-24 boliger. Øvrige kvalitetskrav fremgår av KDP.*

Det etableres 1 sandlekeplass i hht. kravene, som et sentralt samlingspunkt på felt B3 med god tilgjengelighet fra boenhet. Lekeplassen opparbeides i tråd med kvalitetskrav i KPA.

## Universell utforming

- Jf. reguleringsplan punkt 1.1.5: *«I alle byggesøknader skal gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede vurderes nøye. I felt for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B30, skal minimum 50% av boenhetene, med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst være brukbare for orienterings- og rørslehemma.»*

50 % av boenhetene er med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst blir brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

- 50 % av rekkehusene er med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Alle boenheter har tilgjengelig boenhet der alle hovedfunksjoner er løst på inngangsplanet. 50% av rekkehusene får trinnfri adkomst fra hage til universelt utformet uteoppholdsareal/lekeplass.
- Boenheter i 1. etasje av leilighetsbygget blir også brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede, altså 4 av 8 leiligheter der alle hovedfunksjoner er løst på inngangsplanet, med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst.

## Parkering

- Jf. reguleringsplan § 2.7.2: 1,5 bil pr bolig innenfor feltet.
- Jf. KDP Meland § 1.6.9: For boliger med over 5 enheter (tiltak B) stilles det krav til 0,5 sykkelparkeringer per bolig og krav til at 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

### Tiltak A:

Parkering for rekkehus løses som overflateparkering, 6 plasser, i tråd med reguleringsplanbestemmelser. Se utomhusplan. Det er ikke krav til sykkelparkering.

### Tiltak B:

Parkering for leiligheter løses i kjeller med 12 parkeringsplasser, hvorav 1 HC, og 4 sykkelparkeringsplasser. Se utomhusplan og plan for parkeringskjeller.



### Utregning krav til parkering:

#### Tiltak A:

- Parkering for bil:  $4 * 1,5 = 6$  plasser

#### Tiltak B:

- Parkering for bil:  $8 * 1,5 = 12$  plasser
- HC- parkering: 5 % av 12 = 1 plass
- Parkering for sykkel:  $8 * 0,5 = 4$  plasser

### **Avkjørsel**

- Jf. KPA punkt 1.6.11: «*Avkjørsler til private vegger skal tilfredsstillende de samme tekniske kravene til utforming og frisikt som er satt for avkjørsler til offentlige vegger*»

Det er regulert 2 avkjørsler til felt B3 i gjeldende reguleringsplan. Disse opparbeides etter gjeldende krav til utforming og frisikt. Avkjørslene går fra ny, privat veg felt 1.2 som er søkt om i infrastruktursøknad med saksnr. 21/5193. Avklaring om økt bruk av avkjørsler fra offentlig veg blir ivaretatt nevnte søknad.

### **Vann og avløp/overvann**

Samtidig med utbedring og bygging av nye vegger skal det etableres nytt vann- og avløpsanlegg som kobles til kommunalt anlegg, jf. infrastruktursøknad saksnr. 21/5193. Det skal etableres overvannsanlegg med vegsluk og fordrøyningsmagasin/kummer som skal fange opp overvann fra det nye boligområdet. Nybygg på felt B3 tilknyttes nevnte VA-anlegg. Overvann på tomtene håndteres med infiltrering i grunn.

### **Natur- og miljøforhold**

Det er registrert elvemuslinger i Mjåtveitelva. I forbindelse med rammesøknad for infrastruktur (saksnr. 21/5193) er det gjort vurderinger etter naturmangfoldloven, utbyggingens påvirkning på elven og forslag til tiltak. Vurderingene er gjort samlet for planlagt infrastruktur og boliger på Sveåsen. Det er foreslått avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfasen for å minimere konsekvensene for elvemuslingene, som også vil gjelde omsøkte tiltak på felt B3. Det vises til vedlegg Q2.

### **Energikrav**

Bygninger vil detaljprosjektertes i henhold til gjeldene krav (TEK).

### **Avfallshåndtering**

Det blir etablert ett felles hentepunkt for renovasjon på felt B3. For Sveåsen som helhet (felt B1a, B1b og B3, totalt 28 boenheter) er det planlagt 2 hentepunkt. 2 av eneboligene (nærmest B3) skal benytte hentepunktet på felt B3.

- Det legges opp til enkeltløsning for rekkehusene (140 liters dunker).
- Det legges opp til fellesløsning for leilighetsbygget (660 liters dunker).

Renovasjonsløsningen er beskrevet i vedlegg Q3 datert 16.03.2021, som er sendt NGIR for uttalelse. De hadde ingen kommentarer.

## Nabovarsling/ merknader

Felles nabovarsel for felt B1 og B3 ble sendt digitalt 25.01.2022. Det er kommet inn 2 merknader som er omtalt og besvart i vedlegg Q-1.

EN TIL EN

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS  
Marianne Ø. Aasebø

### Vedlegg til søknad om rammetillatelse:

- A\_ Søknad om tillatelse til tiltak
- A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- B-1 Dispensasjonssøknad felt B3 tiltak B
- C1-3 Nabovarsel, kvittering, vedlegg
- D1 Situasjonsskart felt B3
- D2 Utomhusplan felt B3
- D3 MUA plan felt B3
- E1-11 Tegninger
- F 1 Redegjørelse felt B3 Tiltak A og B
- G 1-2 Erklæring om ansvarsrett, gjennomføringsplan
- Q1 Tilsvar nabomerknader
- Q2 Notater elvemusling
- Q3 Notat Renovasjonsløsning