

Austrheim kommune, byggesak
Postboks 7700
5020 Bergen

Bergen, 13.05.2022

Deres ref. Stian Marøy

Vår ref. Åshild Rød

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE – TRE ENEBOLIGER **Sætre marka, 5943 Austrheim - gnr/bnr. 20 / 257**

Tiltakshaver: Austrheim kommune
Sætre marka 2
5943 Austrheim

Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Se ellers gjennomføringsplan.

1. Prosjektopplysninger

I henhold til reguleringsplan for Austrheim kommunesenter og tilhørende reguleringsbestemmelser, søkes det for Austrheim kommune rammetillatelse for oppføring av tre kommunale omsorgsboliger.

2. Arkitektur

Det refereres til Plan- og bygningslovens §29-2 *Visuelle kvaliteter*. Eiendommen ligger i tilknytning til eksisterende boligområde med gode solforhold. Bebyggelsen er plassert fritt til mot vest og sør med uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligene. Boligene er plassert ved siden av hverandre med samme henvendelse mot sørvest. Bygningskroppene er utformet med tradisjonelt uttrykk, med vedlikeholdsfrie og mørkbeiset fasadekledning og saltak med samme mønretning for å gi et enhetlig og samlende uttrykk. Byggene tilpasser seg det eksisterende boligområdets arkitektur i materialitet og form.

Uteplassene er skjermet med levegg internt mot hverandre, men også med skjermende beplantning/ gjerde mot naboer mot sør og vest for å hindre direkte innsyn. Parkering er planlagt på områdets østside mot Austrheimsvegen og det er planlagt egen gangveg mellom parkering og boligene.

Bebyggelsen er plassert tilpasset i terrenget, med skånsom terrengbehandling, parkering er plassert på oppfylt terreng mot nordøst. Fyllinger og kanter skal sås til og beplantes der det er nødvendig.

3. Tiltakets forhold til TEK 17, herunder energi

Det refereres til TEK 17 § 14-4 *Energiforsyning*. Det forutsettes anlegg for vannbåren varme for oppvarming av stue og andre tilsvarende rom.

4. Gjeldende planer

- Kommuneplanen sin arealdel 2019 - 2029
- Reguleringsplan for Austrheim kommunesenter

5. Tilgjengelighet

Boligene etableres på en rekke med 5,5m avstand intern mellom boligene. To av boligene ligger på samme kotehøyde mens den tredje ligger 0,3 m lavere. Bilparkering ligger på en lavere kotehøyde med kjørevei med maks helning på 1:15. Det vil bli etablert egen gangvei til boligene med maks helning på 1:20.

• Generelt om boligene

Boligene har kun ett boligplan der alle funksjoner ligger på inngangsplanet. Det er planlagt trinnfri inngang til boligene og utgang til terrasse. Det er terskelfritt mellom rommene inne i boligene.

Boligene er tilfredsstillende tilgjengelighetskrav og husbankens krav til omsorgsbolig.

Boligen inneholder oppholdsareal med stue og kjøkken, ett soverom og ett romslig bad, entre og teknisk rom. Det er planlagt for å kunne ettermontere takheis om nødvendig. Det er avsatt areal ute under tak ved inngangsparti til plassering av utstyr som rullestol/rullator og barnevogn mm.

Bolig nr 1 har ett ekstra soverom og bad som kun er tilgjengelig fra utside. Dette er tenkt brukt ved situasjoner der det kan være behov for ekstern nattevakt/pårørende ved sykdom eller lign.

Boligene har egen sportsbod.

6. Støy

Byggegrense mot Austrheimvegen fv. 565 er satt til 30m fra vegmidte grunnet støysone.

Bebyggelsen og uteoppholdsareal er plassert utenfor denne grensen.

Soverom og oppholdsarealer er plassert mot sørvest, og blir på den måten ytterligere skjermet.

7. Privat uteoppholdsareal

Det refereres til reguleringsbestemmelsens pkt. 3.2.3 som krever at boligene skal ha minimum 50 m² privat uteoppholdsareal. Kravene ivaretas med god margin i direkte tilknytning til hver enkelt bolig. Arealene er solrike og tilnærmet flatt, og er utformet som terrassedekke og plen/terreng. Arealene er skjermet med levegg mellom hverandre og med beplantning mot naboeiendommer mot sørvest.

8. Tilkomstvei

Tilkomstvei er tidligere omsøkt og rammetillatelse med vilkår er gitt 15.02.22.

9. Arealoversikt

Samtlige boliger oppfyller krav, med tanke på størrelse og kvalitetskrav. Det vises til tegninger med arealmatriser samt skjema for *Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon*.

10. Parkering

Det refereres til reguleringsbestemmelsens pkt. 3.2.6. Krav til bilparkering er 1,2 plasser pr bolig, dette utgjør 4 plasser. 1 stk p-plass er utformet som HC-parkering. Det opparbeides felles parkeringsplass for alle 3 boligene.

11. Uavhengig kontroll

Det skal i henhold til SAK 10 § 14-2 utføres uavhengig kontroll av membranarbeider og lufttetthet, samt brannprosjektering. Søknader om ansvarsrett fra kontrollerende foretak vil bli innsendt senest ved søknad om igangsettelse/ ferdigattest.

12. Tiltaksklasse

Tiltaket er av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad og prosjektering utføres iht. kjente prinsipper. Iht. Veiledning om byggesak § 9-4 (2) a. plasseres tiltaket i tiltaksklasse 1. Oppgaver knyttet til tiltaket vil likevel plasseres i ulike tiltaksklasse for den enkelte funksjon og fagområde og detaljer omkring dette vil fremkomme i søknad om igangsettelse.

13. Nabovarsel

Samtlige naboer er varslet ved rekommandert sending via Altinn den 06.04.2022 og det foreligger merknader til tiltaket. Se ellers vedlagt kvittering og merknader med svar.

14. Tomt, grenser og høyder

Tomteutnyttelsen er satt til 20% og bebyggelsen inklusiv parkering holder seg innenfor denne grensen ref. skjema for *Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon*, samt arealopplysning på tegningene. Boligområdet B5 har maksimalt tillatt mønehøyde 9 meter, de omsøkte boligene vil ha en mønehøyde på maks 4,5 meter. Bygg 1 og 2 er plassert på samme kotehøyde, men mellom bygg 2 og 3 er det 0,3 meter høydeforskjell ref. vedlagte tegninger. Byggene er plassert min. 4 meter fra nabogrenser mot sørvest.

15. Vann- og avløp

Det bes om at Byggesaksavdelingen videreformidler søknaden til Vann- og avløpsavdelingen for uttale.

Konklusjon

Omsøkt tiltak er iht. kommunale retningslinjer og iht. formålet i plangrunnlaget. Anmodningen kan behandles som søknad om rammetillatelse iht. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Håper med dette på rask og positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Ashild Rød

Sivilarkitekt MNAL