

Meland Kommune
Byggesaksavdeling
Po.Boks 79
5906 Frekhaug

Tiltakshaver:
Boligbygg Vest AS
Fagerdalen 4
5039 Bergen

Forsidebrev til ett trinns søknad for Elvaåsen
Utomhusarbeider og murer

Gnr/bnr 23/567-Meland Kommune
Reguleringsplan nr: ID: 1256 2011 0003
ELVAÅSEN/MELAND, vedtatt 06.03.2018

Tiltaket:

Det søkes om endring av utomhusområder på Elvaåsen og det meldes inn og søkes om nødvendige støttemurer slik fremvist i vedlagt situasjonsplan og på illustrasjonsbilder.

Det har i størst grad blitt unngått å bygge for høye murer som ikke svarer til omkringliggende landskap og bebyggelse. Det er foretatt innmålinger av murer og murhøyde som spesifiseres i dette skrevet og i vedlagt plan og illustrasjoner.

Det gjøres rede for innkjørsler som fraviker fra innsendt byggemelding.

Det gjøres rede for forenklet bosshåndtering ved ØK05.

Alle byggene på Elvaåsen ligger på ulike planeringshøyder så dette har vist seg å være noe krevende i forhold til utførelse i henholde til godkjent plan. Det dukker opp problemstillinger underveis som her er gjort rede for og beskrivelsen samlet i en komplett søknad om endring av utomhusområder med forslag om løsning og forsøk på å få til gode løsninger som kommer beboerne til gode.

Følgeskrivet viser

- 1.del) plassering og høyde på murer
- 2.del) innkjørsler og løsning for parkering.
- 3.del) ny løsning for bosshåndtering etter avklaring med NGIR og kommunen.

The logo for 'tyark' is displayed in a simple, lowercase, sans-serif font within a thin black rectangular border.

REV01
03.09.2018

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

DET SØKES OM FØLGENDE MURPLASSERING:

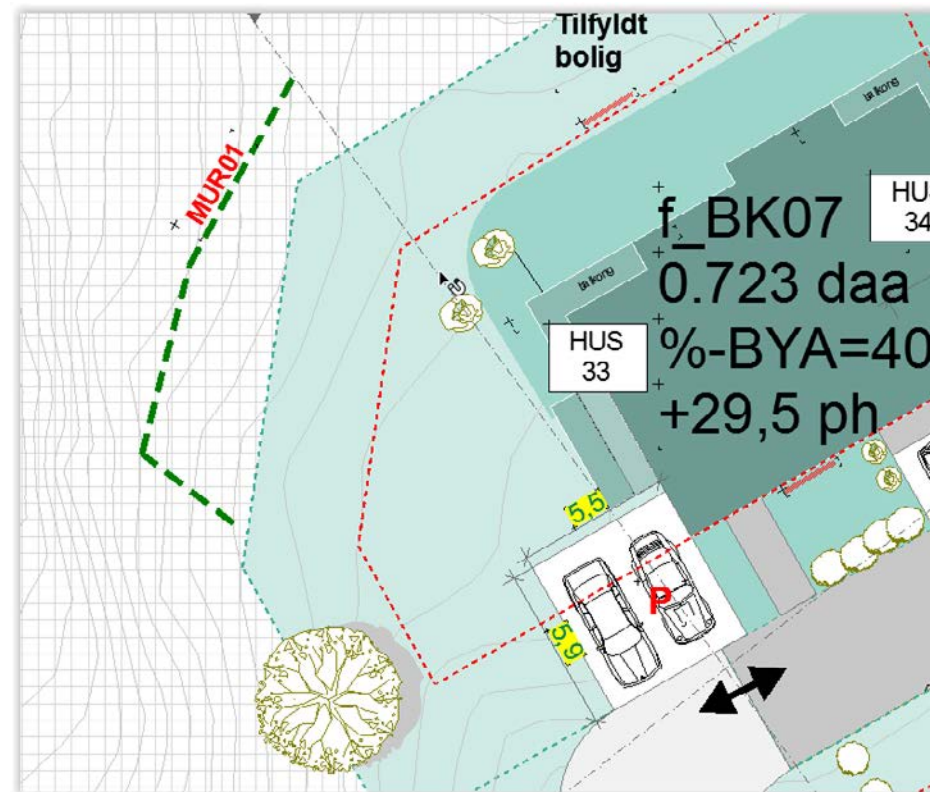
MUR01
BK07

Muren er en støttemur/fyllingsfot ved BK07 der tomten skrår bratt ned mot Mjåtveitelva og holder på plass massene på tomten. Fra toppen av muren heller landskapet inn mot tomt og bygget på BK07.

Bunn mur ligger på +21,39
Topp mur ligger på +24,36
Planeringshøyde BK07 +29,5



Her ser vi toppen av muren nedenfor BK07



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

DET SØKES OM FØLGENDE MURPLASSRING:

MUR02
BK08

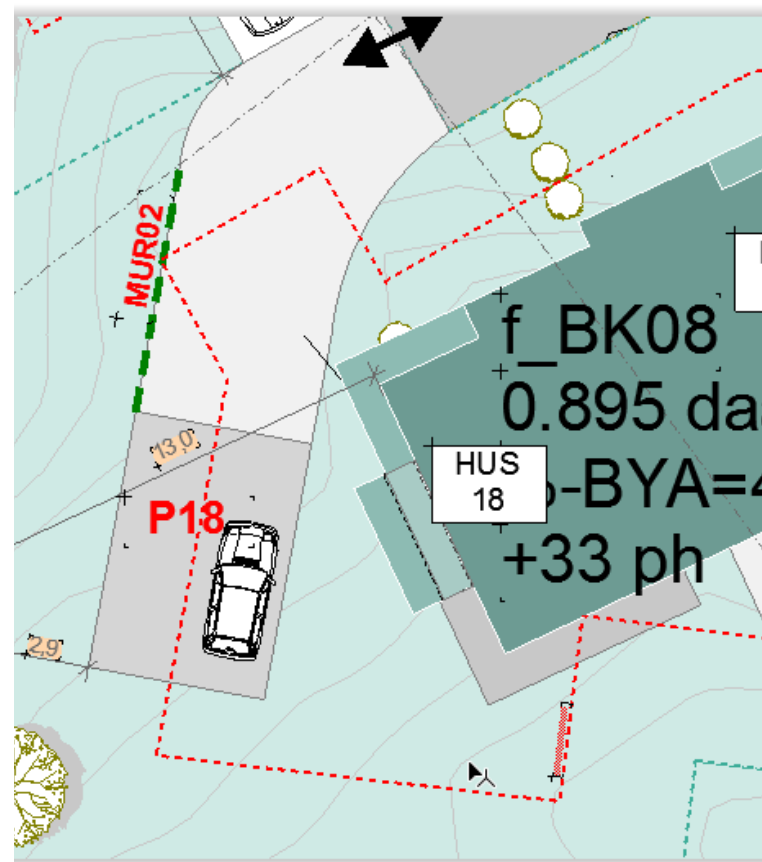
Muren er en liten støttemur i betong som støtte til innkjørsel og parkering.

Bunn mur ligger på +32,96
Topp mur ligger på +31,80
Planeringshøyde BK08 +33

Murhøyde blir ca 1 meter og muren ligger rett i landskapet.



Toppen av muren ligger på plan med innkjørsel.



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

DET SØKES OM FØLGENDE MURPLASSERING:

MUR03
BK08

Natursteinmur som grenser BK08 og KV11. Holder tilbake masser ved terrengtrapp på BK08.

Utførende holder på å stikke ut plassering for denne muren så innmålt dokumentasjon på denne ettersendes kommunen.

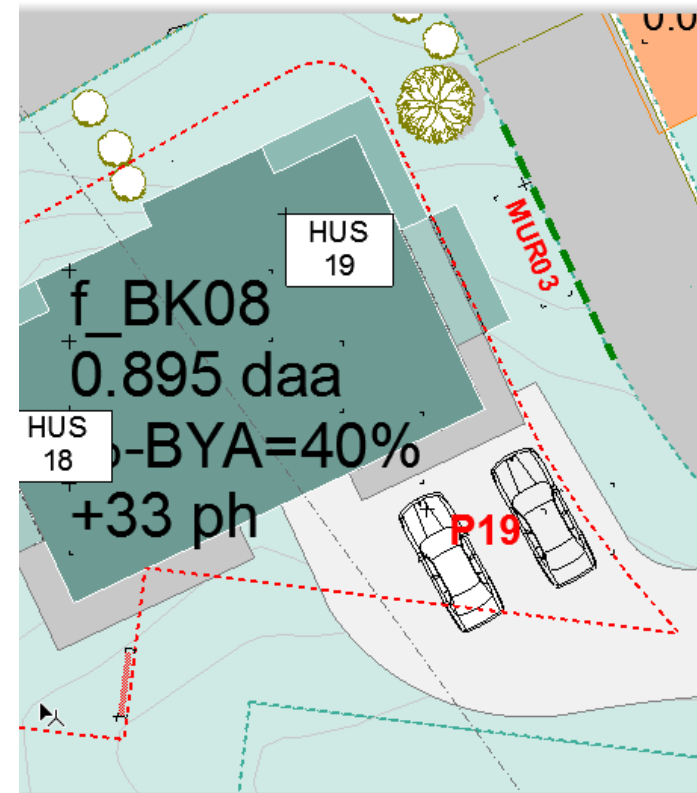
Her vises tenkt murplassering med maks murhøyde ca. 1 meter etter asfaltering.



tyark

REV01
03.09.2018

Innkjørsel og tenkt murplassering BK08: Her ser vi hvordan innkjøsel og adkomst blir mer oversiktlig og slakkere en omsøkt adkomst og parkering.



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

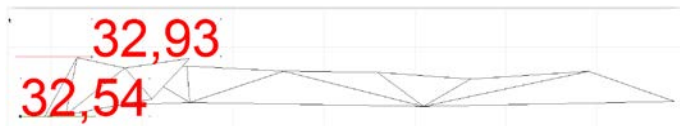
tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

To små natursteinmurer som meldes inn:

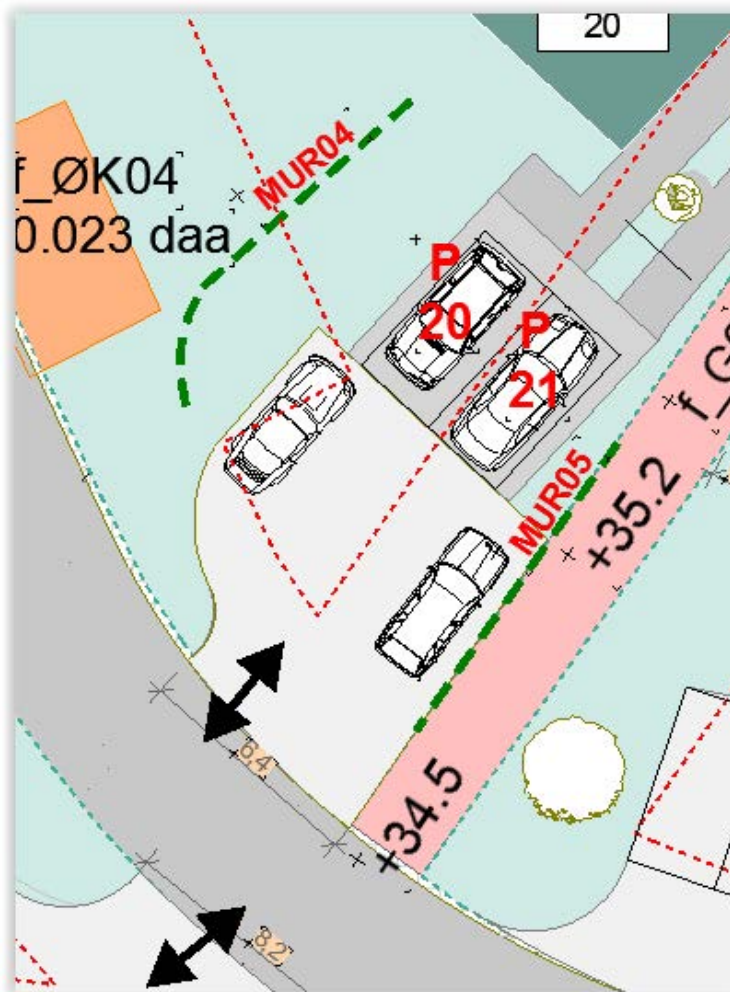
MUR04+05
BK09

To små murer som grense ved fotan av parkering BK09 og mellom parkering BK09 og f_G03. Begger murer er rundt 50 cm høye. MUR05 har kommet noe i konflikt med f_G03 men dette blir tilbakeført og utført slik illustrasjonen viser.

MUR04



MUR05



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

DET SØKES OM FØLGENDE MURPLASSRINGER:

MUR06+MUR10
BK13

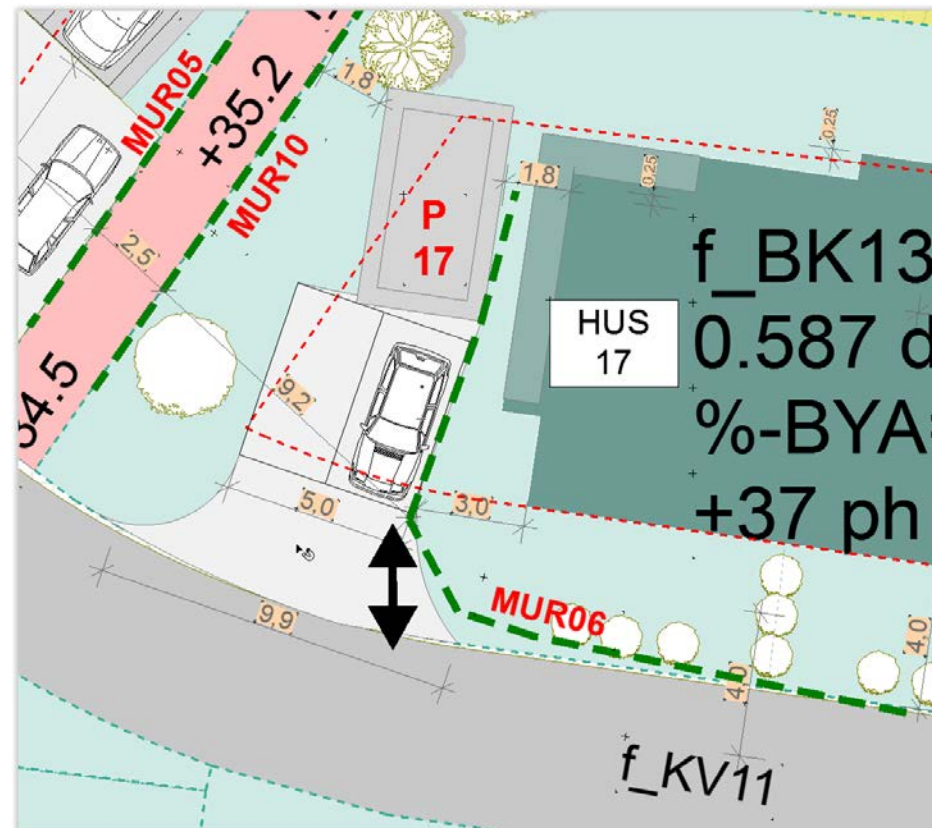
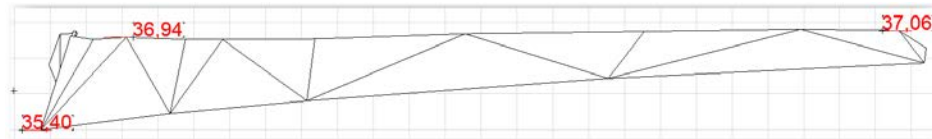
MUR06 er en natursteinmur som forstøtningsmur mellom bygg og KV11.

Muren har kommet noe lenger ut fra bygg en ønskelig i forhold til omsøkt innkjørsel. Dette vises i egen beskrivelse for innkjørsel.

Muren vil etter asfaltering ligge på 1,5m. ved høyeste punkt men blir lavere i tråd med hellning i landskapet.

Bunn mur ligger på +35,40
Topp mur ligger på +37,06
Planeringshøyde BK13 +37

MUR10 er en støttemur mellom G03 og BK13. Den blir 1.meter høy og innmålingsdata ettersendes kommunen.



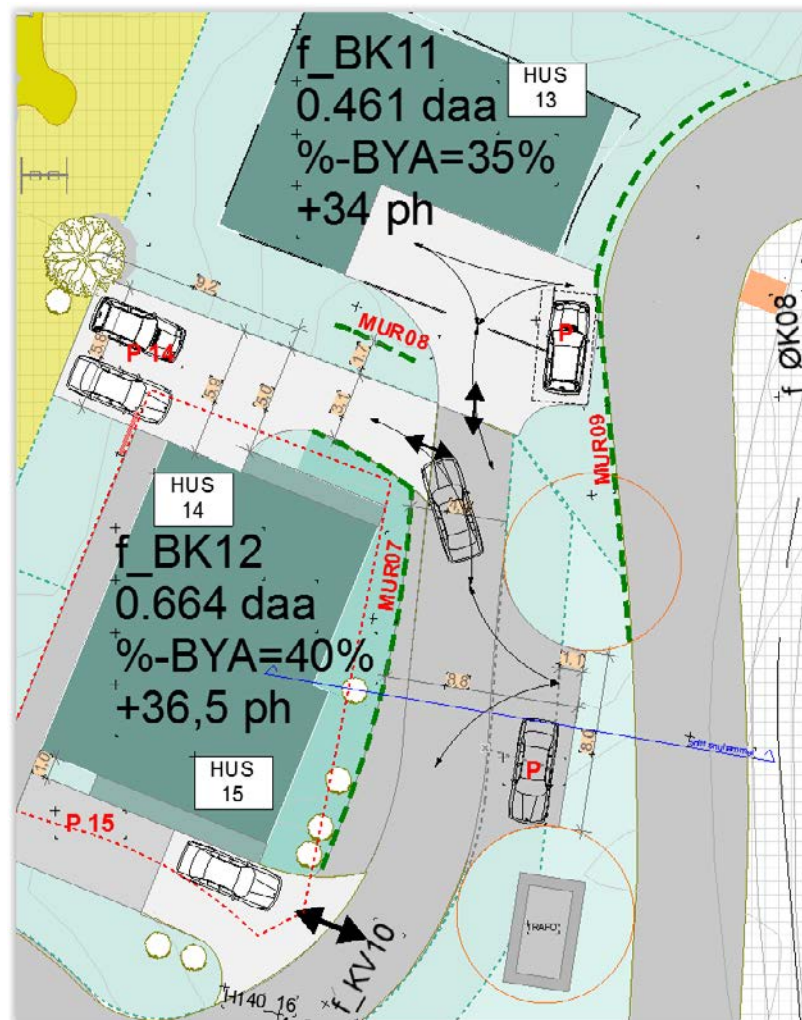
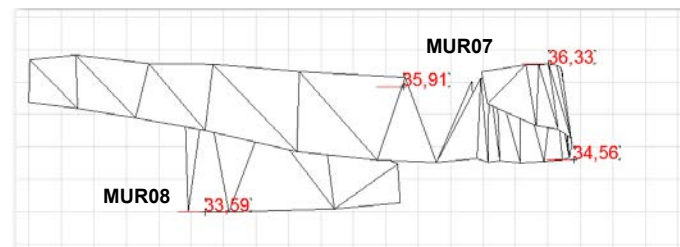
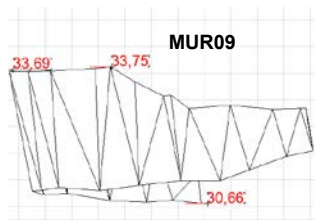
DET SØKES OM FØLGENDE MURER I NATURSTEIN:

MUR07-08 -09-
BK11 og 12

MUR07er støttemur mellom BK12 og KV10
Muren følger veien nedover mot BK11 og blir ca. 1-1,2m ved høyeste del.
Bunn mur ligger på +34,56
Topp mur ligger på +36,33
Planeringshøyde BK12 +36,5

MUR08 er en kort støttemur mellom BK11 og BK12
Bunn mur ligger på +33,59
Topp mur ligger på +35,91
Planeringshøyde BK11 +34

MUR09 er støttemur mellom BK11 og KV08
Denne muren trappes i landskapet og blir etter asfaltering på ca. 2 meter ved høyeste del.
Bunn mur ligger på +30,66
Topp mur ligger på +33,75
Planeringshøyde BK11 +34



tyark

REV01
03.09.2018

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

PARKERING-ADKOMST

BK08

Hus18:

Plassering av innkjørsel er litt justert ihht til plassering av støttemur og ønskelig plassering for eiers carport/garasje. Ved befaring viser det seg at det er god plass å snu foran huset men det er også alternativt å snu ved veikrysset.

Hus19:

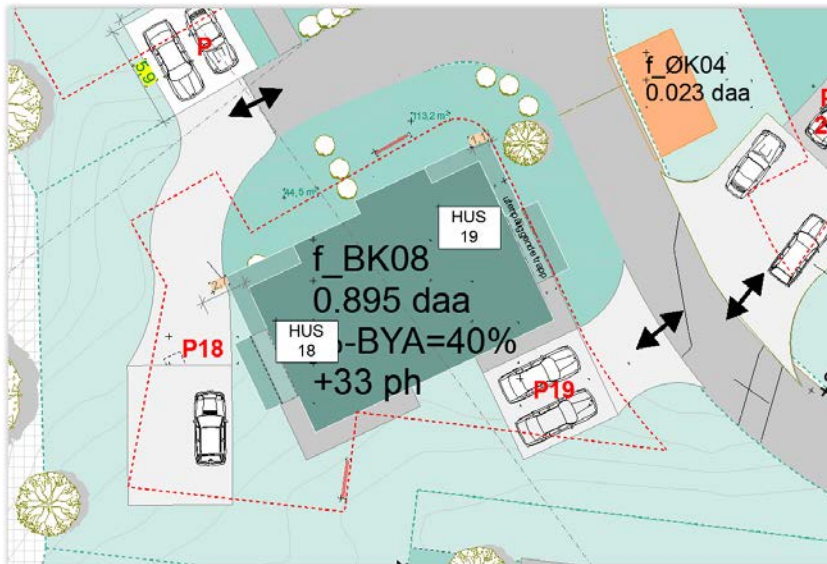
Her har adkomst slik omsøkt vist seg å bli noe bratt iht til å få god tilgang fra inngangsparti og til bilen. Det foreslås en løsning som gir en bedre adkomst og som passer til angitt pil for innkjørsel i reguleringsplan. (se bilde på side 4)

Ansvarlig søker har påpekt at utførende må lage en tilstrekkelig radius for å kunne rygge tryggt ut i KV11.

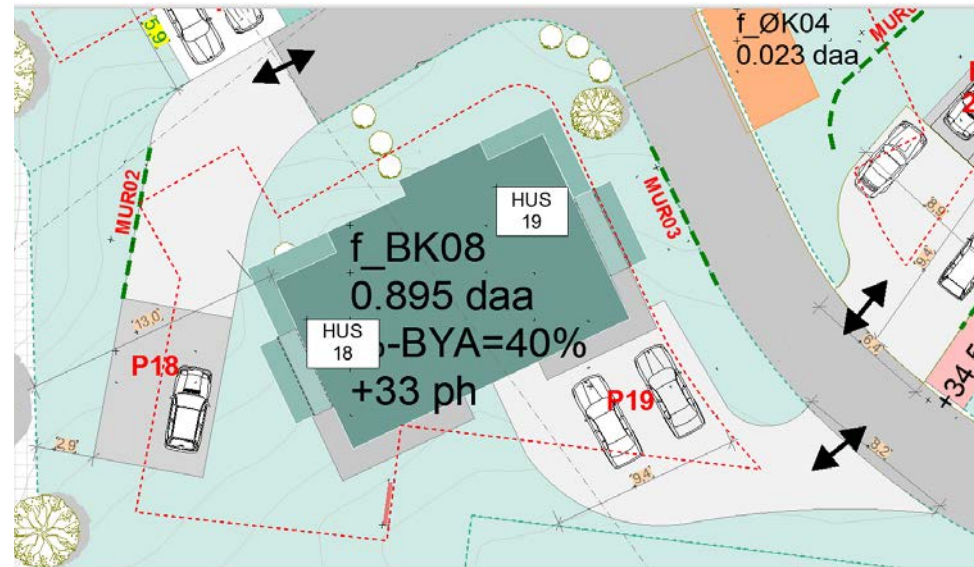
tyark

REV01
03.09.2018

OMSØKT INNKJØRSEL



JUSTERING



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

PARKERING-ADKOMST

BK09

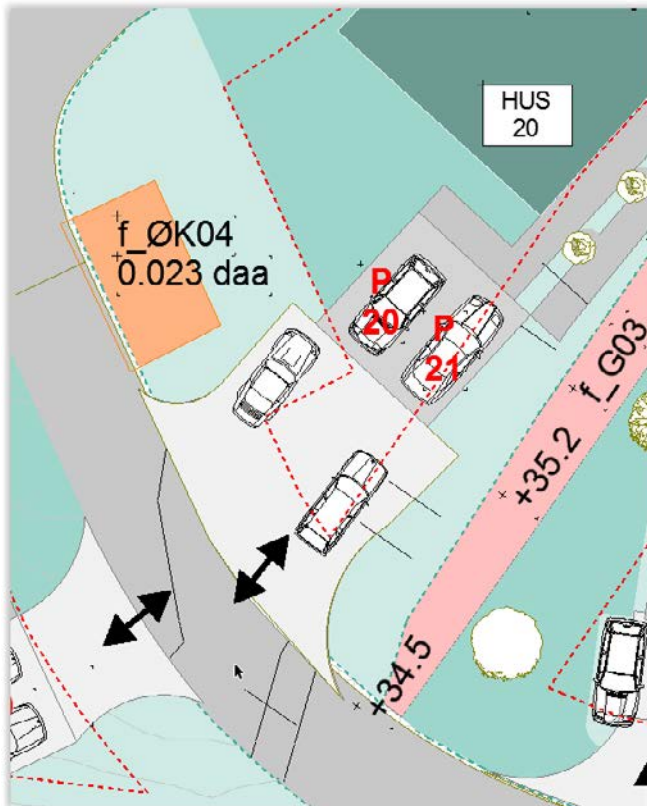
Her har omsøkt adkomst og parkering blitt utført slik det er vanskelig å få plass til 4 parkerte biler.

Det er ikke ihht til omsøkt parkering og vil tilbakeføres i størst grad slik omsøkt plan viser med noe justering av bredde for innkjøring for å treffe veien på en bedre måte.

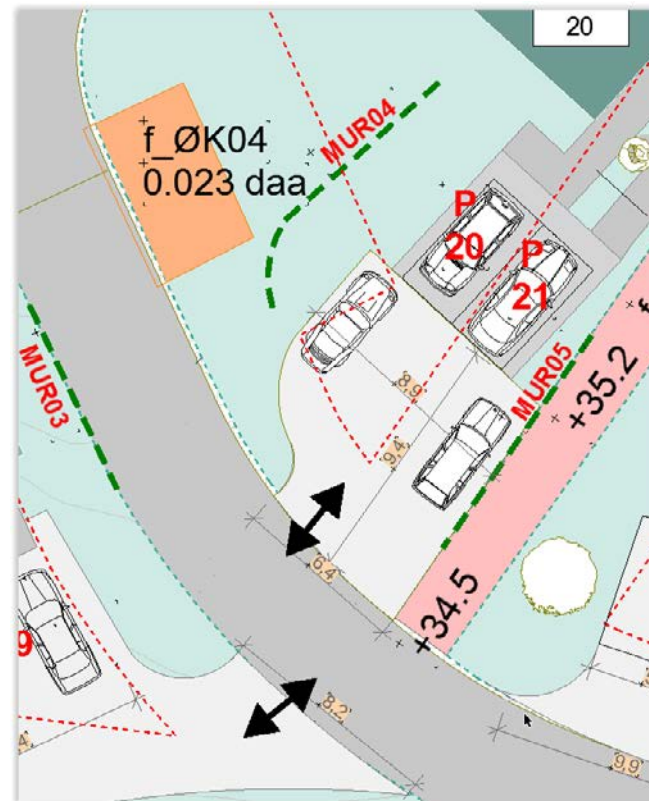
tyark

REV01
03.09.2018

OMSØKT INNKJØRSEL



JUSTERING



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

PARKERING-ADKOMST

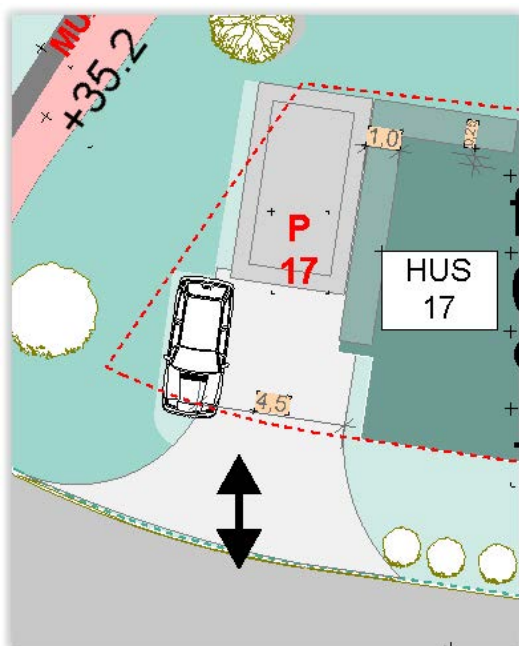
BK13

MUR06 kommer i konflikt med omsøkt innkjørsel. Kjøper av hus 17 er avhengig av rullestol og det ble laget enn bredere adkomst ved inngangsparti. På grunn av dette kom mur06 for langt ut ihht. til omsøkt innkjørsel.

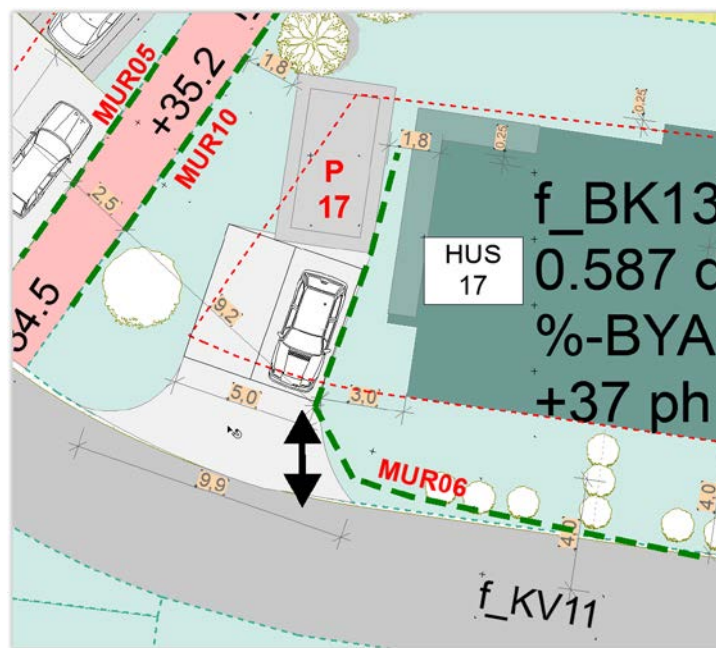
Skisser løsning viser at innkjørsel føres noe lenger ned KV11

Skissert carport er kun en skisse for å sikre at det er plass til denne ihht. til nabogrense og bygg. Ansvarlig søker påpeker å ikke ha tegnet carport som er fast ved bolig (kommentar i gitt rammeløyve) men som var minnst 1 meter fra fasadeliv. Om eiere velger å bygge carport på BK13 må det gjøres ihht. til plan og bygningslovens bestemmelser og plassering meldes inn til kommunen.

OMSØKT INNKJØRSEL



JUSTERING ETTER MURPLASSERING



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

PARKERING-ADKOMST

BK11-BK12

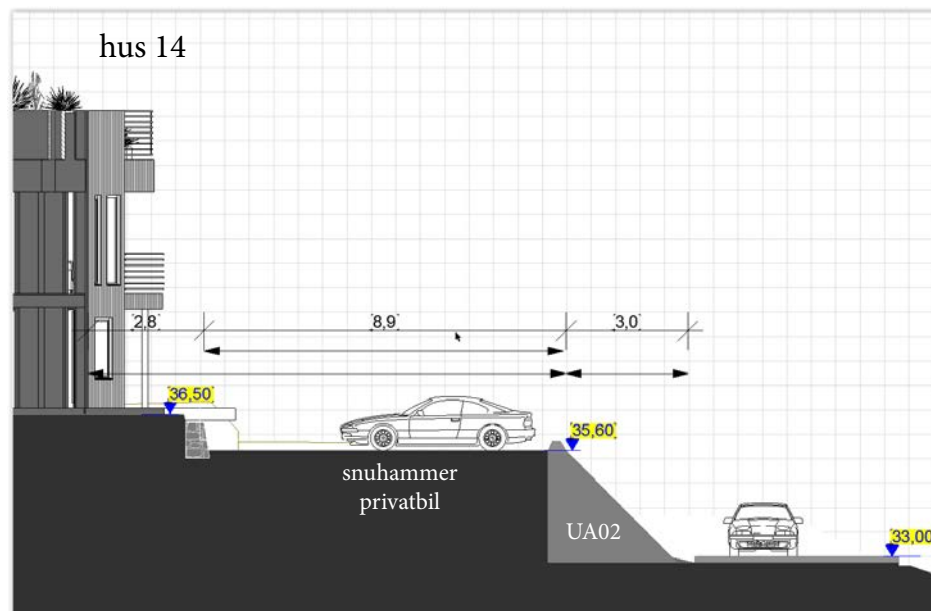
Her har utførende mødt på flere utfordringer ved omsøkt innkjørsel og utførelse iht godkjent reguleringsplan. Resultat av dette har vært at innkjørsel ved hus 14 har blitt for trang pga. plassering av MUR07 og dette har gitt utfordringer for å rygge ut og snu bilen i KV10. Dette ville i så fall måtte gjøres inn på BK11 som også har liten plass til manøvrering på sin tomt.

KV10 har blitt senket ihht til planlagt vei høyde for å få en bedre adkomst til enebolig på BK11. Dette har resultert i brattere adkomst for hus 14 enn omsøkt. Dette er likvel en nødvendig konsekvens for å få en bedre adkomst til eneboligen.

Det foreslås å lage en snuhammer mellom trafokiosk og BK11-12. Denne kan fungere som en snuplass for både enebolig og BK12 og her kommer også biloppstillingsplass som kan benyttes av BK11+12. Veiareal økes noe inntil muren for å få bedre plass til rygging. Se vedlagt situasjonskart.

Utførende, oppdragsgiver og ansvarlig søker har kontrollmålt plassering ihht. til trafokiosk og veien og her kan det lages en løsning som beboerne har sagt seg fornøyd med og kan utføres uten større murer.

Etter samtale med Meland Kommune v. Marianne Aadland har ansvarlig søker påpekt at avslutning på snuhammer kommer noe ut i UA02. Her er det kun en bratt skråning i dag og lite egnet areal for uteareal så dette sendes inn som søknad som dispensasjon. Kommunen får vurdere om er nødvendig å behandle dette som dispensasjon i dette tilfellet. Det er ca. 7m² UA som forsvinner ved denne løsningen men en ny plan for bosshåndtering gir rikelig med økning av UA som dekker areal som brukes av snuhammer. Se egen redegjørelse for bosshåndtering.



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

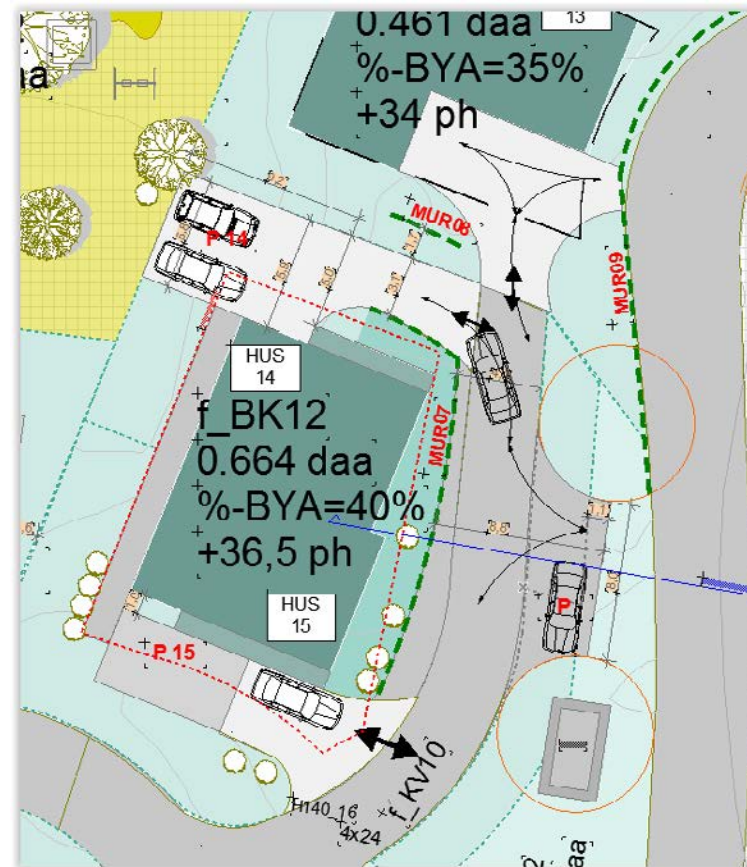
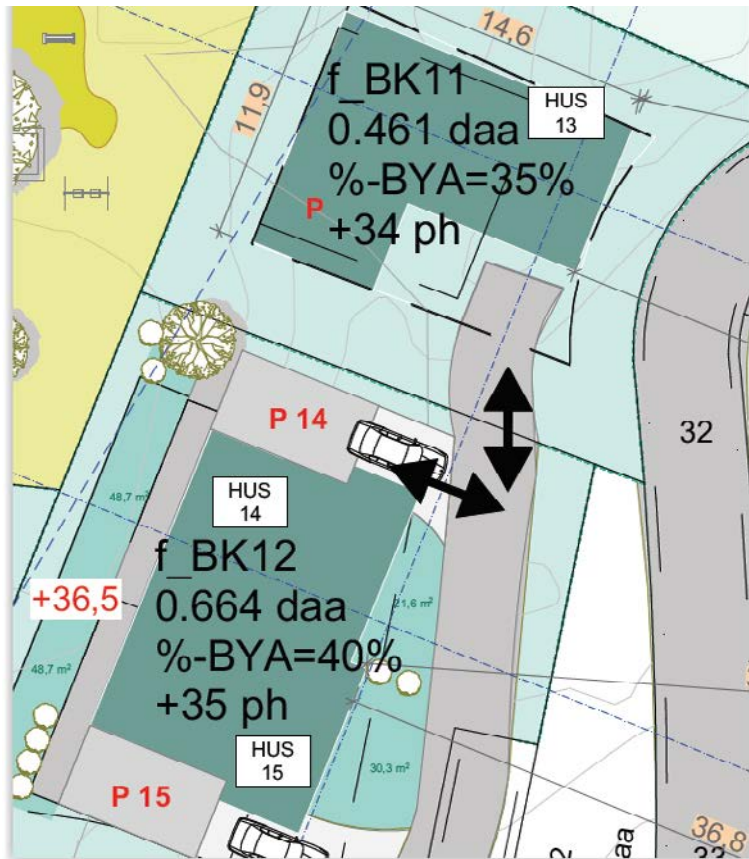
tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

PARKERING-ADKOMST

BK11-BK12

OMSØKT INNKJØRSEL

JUSTERING IHT OMSØKT FORSLAG
FOR SNUHAMMER OG PARKERING



TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no

BOSSHÅNDERING BK11-12 og BK14-20.

ØK05

NGIR har godkjent følgende plassering på ØK 05 for bosshåndtering for 21 enheter.

Denne plasseringen tar hensyn til siktlinjer og blir et trygt stoppested for bossbil.

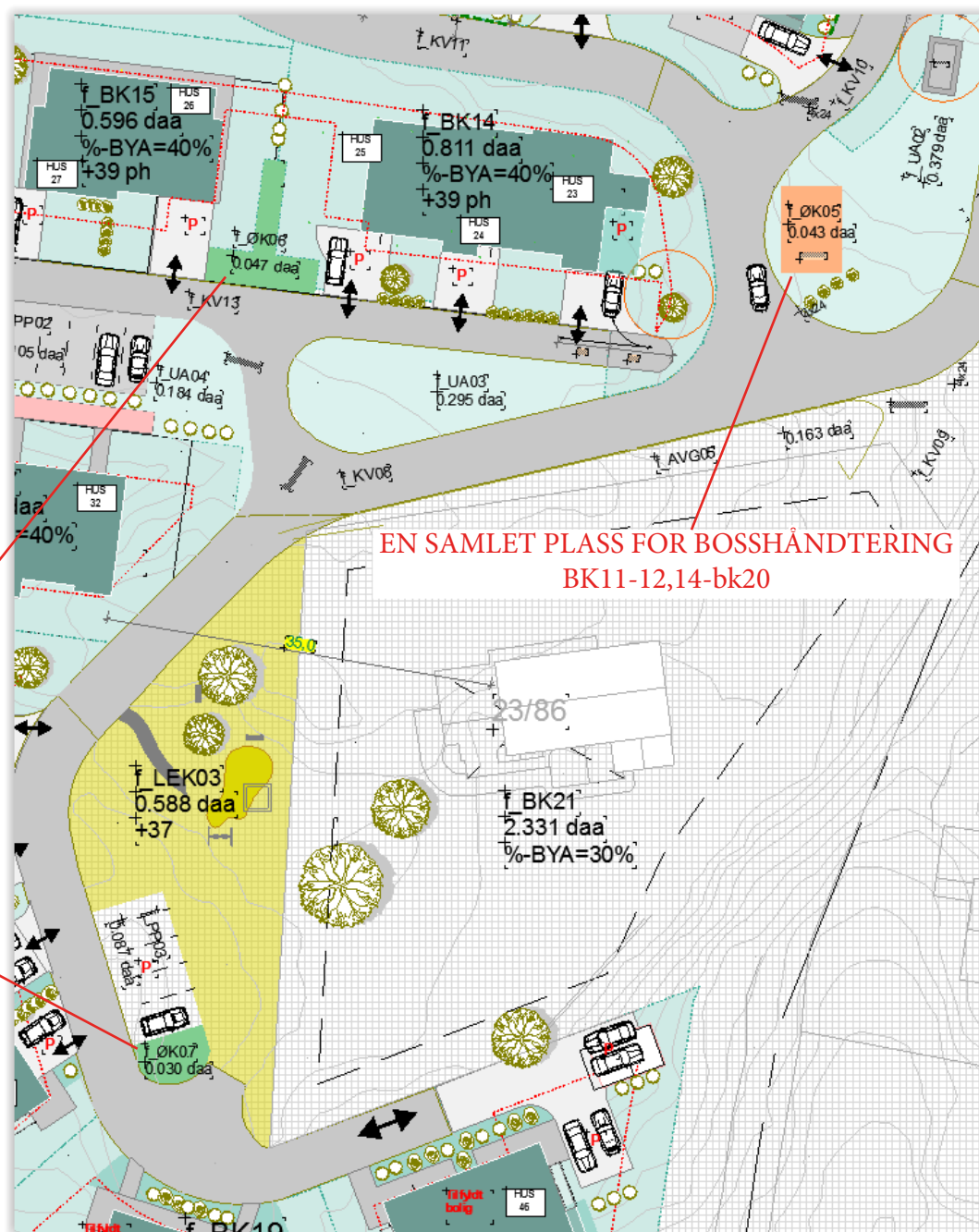
Dette gjøres for å samle bosshåndtering og redusere holdeplasser innad i feltet og vil gi et sikrere bo og gatemiljø for beboerne.

ØK06+07 blir omgjørt til UA og beplantes ihht til krav om opparbeiding av uteareal.

AREAL for ØK05+06+07 er totalt 87m² men samleareal for ØK05 blir på 43m². Dette gir overskuddsareal for UA på 44m².

Ny snuhammer ved BK12 tar 7m² UA.
Samlet +UA blir da på 37m² for feltet.

ØK06+ØK07
blir UA



EN SAMLET Plass FOR BOSSHÅNDERING
BK11-12,14-bk20

tyark

REV01
03.09.2018

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no



REV01
03.09.2018

Varlsling av naboer

-Utomhusplan har tidligere vært varslet som tiltak tidligere.

Justeringene og murplasseringene kommer ikke i konflikt med øvrige nabogrenser og ansvarlig søker ser det ikke nødvendig å varsle disse.

Øvrige kommentarer:

1. Det er tidligere sendt inn ansvarsretter for prosjekterende og utførende arbeider for utomhusarbeider. Det er fortsatt samme parter og ansvarlige som er inne i saken.
2. Innmålt murplassering for MUR03 og MUR10 sendes kommunen så snart denne er avklart.
3. Snuplass BK14. Plasseres slik vist i vedlagt situasjonskart. Er kontrollert og innmålt ved befaring at her er det plass til å rygge og snu ved enden av KV13.
4. Ved befaring 28/08/2018 med kommune, oppdragsgiver, utførende og ansvarlig søker ble det påpekt at det mangler en biloppstilling på tomt BK11. BK11 får rett til å bruke snuhammer ved BK12 som snuplass og dette frigjør areal på tomten for biloppstilling.

Bergen 03.09.2018

OLAFIA ZOEGA
Master i Arkitektur
Ansvarlig søker

TYSSELAND
ARKITEKTUR AS

tyark.no
Strandgaten 19
5013 Bergen
97 43 94 70
olafia@tyark.no