

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

VestlandsHus Mjelde AS
Mjeldalen, 5286 Haus
Telefon 56 39 78 78
Telefaks 56 39 78 70
www.vestlandshus-mjelde.no
e-post. mjelde@vestlandshus.no
NO 977 071 003 MVA

Haus 19.05.17

**Søknad om Rammetillatelse for bygg med 8 boliger og næringslokaler.
Søknad om riving av eksisterende enebolig og uthus på tomten.
Søknader om dispensasjoner.**

**Tiltakshaver og ansvarlig søker er VestlandsHus Mjelde AS.
Byggeplass er Haus, gbnr 62/19.**

Søknaden om rammetillatelse inneholder søknader om dispensasjoner fra følgende punkter:

- 1. Utnyttelsesgrad, reguleringsplan pkt 6.4:**
Vi søker om tillatelse til å bygge ut med TU=120%.
- 2. Lekeareal, kommuneplan pkt 2.6:**
Vi søker dispensasjon fra kravet om minimum 25m2 lekeareal pr bolig.
(Søknad om disp gjelder ikke hvis kravet kan sies være oppfylt i nærområdet eller hvis kommunen godkjenner tilsvarende mindre MUA.)
- 3. MUA (minste uteoppholdsareal), kommuneplan pkt. 2.11:**
Vi søker dispensasjon fra kravet om minimum 50m2 uteoppholdsareal pr bolig.
- 4. Områdeplan, kommuneplan pkt 2.28:**
Vi søker dispensasjon fra krav om områdeplan før nye større tiltak kan settes i verk.
- 5. Innkjørsel, reguleringsplan:**
Vi søker dispensasjon fra vist plassering, ønsker å flytte.
- 6. Avstand fra kommunal vei.**
Det søkes dispensasjon fra 15 meter byggegrense til kommunal vei.
- 7. Avstand til fylkesvei.**
Det søkes dispensasjon fra 30 meter byggegrense til fylkesvei.
- 8. Avstander til nabogrenser, minimum 4 meter.**
Dette gjelder 2 naboer uten avgitt naboerklæring, der vi ønsker å bygge nærmere enn 4 meter.

Søknad om riving av eksisterende enebolig og uthus på tomten.

Bygningene er ikke i SEFRAC-registeret.

Boligen er fullstendig utdatert og eigner seg ikke til beboelse etter dagens standard.

Det er behov for fortetting i sentrumsområdene, omliggende eiendommer og utnyttelsen av disse taler for høyere TU en de 40% reguleringsplan åpner for.

Vi ønsker derfor å rive denne for å gjøre plass til flere boliger.

Eksisterende garasje skal flyttes til gbnr 62/23 og er ikke søknadspliktig.



- endelig hjemme

Det søkes rammetillatelse for tiltak som kombinerer næring/bolig i henhold til overordnet plan.

Tiltaket er prosjektert oppført med carporter, boder og næringslokale i underetasjen, åtte leiligheter fordelt over to overliggende etasjer.

Underetasje med nevnte funksjoner er særlig egnet da tomten er skrå, viktige funksjoner kan derav tilegnes bygningen uten at det går på bekostning av uteareal.

Det blir felles trapp og heis. Det blir full livsløpsstandard/tilgjengelighet. Nødvendige rømningsveier.

Bygget er tilpasset nabobygningene i nord og sør. Det harmonerer størrelsesmessig, arkitektonisk og i høyder. Mønehøyde er omtrent som nabobygget i sør. Mønehøyden er også for øvrig omtrent lik det gamle huset som står på tomten i dag.

Selv om bygget er vesentlig lengre enn det gamle huset som rives vil det ikke få noen praktisk betydning for naboer vedr sol og utsikt. Det er ingen hus i nærheten som vil miste sol. Og summen av alle andre hus som ligger der fra før gjør at det ikke blir noen forskjell vedr. for eksempel utsikt mot fjorden.

Alle leilighetene har gode private uteplasser på 10-13m².

Totalt er det 91m² privat uteoppholdsareal.

Det er i tillegg felles uteoppholdsareal på 252m².

Gårdsplassen er stor og vil i enkelte tilfeller være aktuell å disponere som tilgjengelig areal for opphold grunnet sine kvaliteter.

Tiltaket vil ha gode solforhold, morgensolen vil treffe inngangssiden og om ettermiddag/kveld vil beboerne nyte godt av solforholdene på private balkonger. Det kan legges til at leilighetene vil få mer enn akseptable utsiktsforhold, dette er ment mer informativt da kravene til utsikt i Tek 10, §13-2 er tatt bort.

Regner vi med deler av svalganger og gårdsplass, passerer vi 500m² godt uteoppholdsareal i praksis.

Boligene disponerer egne parkeringsplasser i carport i underetasje, to av parkeringsplassene kan være handikaptilpasset. I tillegg til boenhetenes egne parkeringsplasser er det avsatt areal til tre gjesteparkeringer.

I underetasje er det avsatt 45m² primært tiltenkt næring/forretning/servicefunksjoner, dette arealet tenkes det at sameiet leier ut.

Vi har prosjektert 8 selveierleiligheter i Haus sentrum med livsløpsstandard, heis og parkering under tak.

Målsetningen har vært å prosjektere/utvikle et boligkonsept som fremmer livsløpsbolig-tankegang og hvor alle nødvendige funksjoner er innenfor tiltakets egne grenser. Denne typen boliger er mangelvare i sentrumsområdet. Boliger med disse kvalitetene vil tillate at beboerne kan disponere egen bolig lengre. Å kunne bo i egen bolig gjør noe med livskvaliteten, samtidig har det positiv effekt for kommunen da man kan redusere noe av behovet for tilrettelagte kommunale boliger og/eller sykehjems plasser. Tiltakets totale utforming og tekniske løsninger, kombinert med kort avstand til butikker og offentlig kommunikasjon gir beboerne et særlig godt tilbud og gode sosiale muligheter. Vi kan opplyse at vi allerede før markedsføringen har startet har fått mange henvendelser fra personer i Haus og Osterøy ellers som ønsker å kjøpe.

Alle boliger tilrettelegges for smarthus-funksjoner slik at også **velferdsteknologi** kan inkluderes når kommunen har opplegg for dette.

Bygget vil ligge nærmere enn 4 meter fra grenser mot 62/155 og 62/6 som er eid av kommunen. Det vil også ligge nærmere enn 4 meter fra grense mot 62/91. Det omsøkte tiltaket prosjekteres med brannsikring, tilgrensende eiendommer vil derav ikke forringes eller belastet unødig grunnet avstand til eiendomsgrense. Det ligger ikke nabosamtykke til grunn i samband med rammesøknad, derav bes kommunen behandle dispensasjonssøknad «**Avstand til nabogrense**».

Vi søker samtidig om tillatelse til nødvendig opparbeiding av tomt.

Herunder er bygging av forstøtningsmur ca 1 meter høy i grense mot nabotomt i vest, gbnr 62/23. Vi har gjensidig avtale med nabo om endringer i grensen. Denne er vedlagt søknaden. Terrenget i sørvestlig hjørne senkes inntil ca en meter. Mot 62/31 endres terrenget ikke nevneverdig. Mot 62/91 senkes terrenget ca en meter og den eksisterende støttemuren forsterkes. Mot 62/155 endres terrenget nesten ikke. Mot vei i øst blir det en kant på maksimalt en halv meter. Ytterste meter mot grense bygges ikke ut. Innkjørsel plasseres iht situasjonsplan. Innkjørsel og gårdsplass asfalteres. Felles utearealer blir en blanding av terrasser og gress/beplantning. Private utearealer på bakkenivå blir en blanding av terrasser og gress/beplantning.

Avkjørsel vist i reguleringsplanen er uhensiktsmessig for denne tomten.

Vi søker derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende plassering av avkjørsel.

Avkjørselen i reguleringsplanen er vist på vestsiden av tomten. Vestvendt areal er særlig egnet som uteoppholdsareal og vi fremmer derfor søknad om dispensasjon for avkjørsels plassering i overordnet plan. Gårdsplass, parkering og tilkomst er mer egnet å plassere på østsiden av bygget som vist i situasjonsplanen.

Vi kan ikke se at en dispensasjon tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt.

Planen virker å være ut fra forholdene på tomten da planen ble laget. Det er antakelig bare valgt en plassering i grensen mellom 62/23 og 62/19. Avkjørselen blir meget oversiktlig og tilknyttes inn på en intern vei med liten trafikk og lav hastighet mellom flere bygg.

Vi anser det slik at å dispensere gir klart større fordeler enn ulemper.

Skulle vi ha beholdt avkjørselen som vist i planen ville «hele tomten» bli snudd på hodet og det ville ikke være mulig å få til gode løsninger på uteplasser, parkering, tilkomst til carporter etc. Prosjektert løsning vil være mer hensiktsmessig med tanke på tilrettelagt utforming. Løsning i henhold til overordnet plan ville gitt uheldige stigningsforhold i gangtrasé og virket negativt på tilgjengeligheten til offentlig kommunikasjon og andre funksjoner.

Avstand fra kommunal vei.

Det søkes dispensasjon fra 15 meter byggegrense til kommunal vei/fortau.

Vårt bygg vil ligge **13,8** meter fra senter kommunal vei/fortau som vist i reguleringsplan. Dette er lengre fra veien enn nabobyggene. Det vil være plass til å utvide vei/fortau da det er minst en meter nærmest vei/fortau som ikke utnyttes.

Avstand til fylkesvei.

Det søkes dispensasjon fra 30 meter byggegrense til fylkesvei.

Vårt bygg vil ligge **22,2** meter fra senter fylkesvei som vist i reguleringsplan. Vi ser ikke at dette skal medføre noen begrensninger for evt utvidelse eller omlegging av fylkesveien. Bygget på 62/31 og mange andre bygg i sentrum ligger mye nærmere slik at det vil ikke være vårt bygg som hindrer evt utvidelse.

Avstander til nabogrenser.

Det søkes dispensasjon fra brannkravenes byggegrense 4 meter fra nabotomt.

Dette gjelder 2 naboer uten avgitt naboerklæring, der vi ønsker å bygge nærmere enn 4 meter.

Bygget vil ligge nærmere enn 4 meter fra grenser mot 62/155 og 62/6 som er eid av kommunen.

Det vil også ligge nærmere enn 4 meter fra grense mot 62/91.

Bygget brannsikres og det gir ingen reelle konsekvenser for naboer.

For 62/155 får det ingen praktiske konsekvenser da det ikke er eller kan bli bebyggelse her mot vårt bygg. Vårt bygg 1,6 meter fra grensen og rømningstrappen 1,0 m fra.

Mot 62/31 vil avstanden bli 7,7 meter til nabobygg og 3,0 m fra grensen. Ved vår brannsikring hindres ikke evt senere ombygging eller nybygg på tomten.

Mot 62/91 får det ingen praktiske konsekvenser da vår brannsikring ikke hindre nabo i å føre opp nye bygg. Vårt bygg 3,0m fra grensen. Evt innsyn fra vårt bygg vil vær den samme 3 eller 4 meter fra nabotomten.

Disse naboene ønsker ikke å avgi erklæring med tillatelse til bygging nærmere enn 4 meter.

Forhold i reguleringsplanen som er relevante i saken:

§2, Fellesføresegner.

2.1: Detaljert plan for vår tomt er utarbeidet.

2.6: Iflg Vegvesenets støyvarselkart er ikke tomten belastet med trafikkstøy.

§6, Blanda formål for bustad, forretning, kontor.

6.1: Dette er B/F 1 og bygget har arealer som kan benyttes til forretning/kontor i tillegg til boligene. Dette er arealer som sameiet etter hvert kan leie ut. De som leier lokalene må innrede/få innredet etter behov.

6.2: Bygget oppføres som branntrygg bygning.

Det kan, iht reguleringsplanen, bygges 2 etg pluss loft.

Tomten er skrå og den ønskes utbygget med underetasje, to etasjeplan og valmet tak med lav takvinkel. Dette blir i praksis samme høyde som det reguleringsplanen beskriver.

Følgende krav er oppfylt:

Byggehøyde er tilpasset eksisterende bygg, for eksempel mønehøyde på nivå med 62/6.

Takform er tilpasset eksisterende bygg da det er valmet tak slik som 62/170 og omtrent som 62/155.

Takvinkel er 12gr. Dette er noe lavere enn byggene rundt, men samtidig gir det samme inntrykket da vi snakker om lave takvinkler på alle de store byggene rundt.

Materialbruk er som bygningene rundt. Det er kledning, pussede overflater, betong etc. Helt vanlige og tradisjonelle overflater som er gjennomgående i Haus sentrum.

6.4: Tillatt TU=40% for B/F 1. Vi søker om TU=120%.

Vi søker om dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Reguleringsplanen er gammel og TU i planen virker å være fastsatt etter hva som eksisterte av bygninger i Haus den gangen planen ble laget. B/F 1, B/F 5 og B/F 6 ligger samlet midt i sentrum og det er unaturlig at ett av disse delfeltene (B/F 1) har TU vesentlig lavere enn de andre.

B/F 5 har TU=100% og B/F 6 har 80%.

Tiltak utført på andre områder innenfor samme reguleringsplan har ikke satt av nok areal til uteoppholdsareal og parkering.

Pga for lav oppdekning av parkeringsplasser belaster disse arealer utenfor egen eiendom.

Vårt bygg har parkering for 11 biler inkludert i utnyttelsesgraden og det er tatt høyde for gode uteoppholdsarealer inne på egen tomt. Det er 1,4 biler pr. bolig. Evt større behov i kortere perioder må kunne dekkes på fellesparkeringen tvers over veien.

Vi kan ikke se at en dispensasjon tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt.

Overordnet plan er fra 1997 og fremmer ikke dagens krav til fortetning i sentrumsområdet. God sentrumsutvikling innebærer høyere utnyttelsesgrad, dette fremmer arealeffektive løsninger samt overordnede føringer om at tettstedsutvikling skal fremme offentlig kommunikasjon.

Planen virker å være laget ut fra forholdene den gangen og har ikke tatt høyde for utvikling i tiden og i et senterområde. En utnyttelsesgrad på 40% TU i et senterområde kan i 2017 ikke sies å være i tråd med kommunens intensjoner for utbygging.

Vi anser det slik at å dispensere gir klart større fordeler enn ulemper.

Det å øke bruken av tomten fra 40% TU til **120%** er god arealbruk i forhold til plassering midt i Haus sentrum og kommunen sine intensjoner om større tomteutnytting i sentrumsarealer. Vi har sørget for god plassering og tilrettelegging med universell tilkomst.

Å bygge dette bygget i Haus sentrum vil oppgradere Haus til et moderne sentrum med et godt antall livsløpsboliger, noe som mangler i dag. Tiltaket vil være gunstig både for beboere og kommune da det øker antall år beboere kan disponere egen bolig.

Forhold i kommuneplanen sin arealdel som er relevante i saken (og som ikke er fastsatt i reguleringsplanen):

2.0 Bygg og anlegg

Bustad.

2.4 og 2.5: Felles lekeareal og lekeplasser. Det er flere gode arealer i Haus sentrum som egner seg til lek og fritidsaktiviteter. Det er barnehage, skole, idrettsanlegg etc som kan benyttes. Det er gangveier og fortau direkte til disse.

2.6: For konsentrert bebyggelse skal det settes av 25m² pr bolig til lekeareal, dvs til sammen 200m². Vi har totalt ca 227m² felles uteoppholdsareal som egner seg til lek og opphold.

Hvis kommunen ikke godkjenner de eksisterende lekeplassene i Haus sentrum som naturlige lekeplasser for dette prosjektet, og/eller ikke godkjenner at felles uteoppholdsareal i prosjektet også kan nyttes til lek

-søker vi dispensasjon fra kravet om minimum 25m² lekeareal pr bolig.

Disse boligene er planlagt spesielt for godt voksne personer uten barn og lekearealer er ikke prioritert.

Vi må vel også si at dette ikke kan kalles konsentrert bebyggelse, men blokkbebyggelse der det er naturlig å tenke mindre arealer.

Det er dog to gode uteplasser og fullt mulig å benytte deler av disse til en kombinasjon med lekeapparater for barn som evt. bor der eller er på besøk.

Dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, likeledes tilsidesettes ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse. Kommuneplan for Osterøy har ikke debattert sentrumsutviklingen men virker å være av mer generell karakter.

Blokkbebyggelse/flermannsbolig og fortetning er en naturlig del av et kommunesenter i utvikling og denne typen utvikling bør fremmes. Tiltaket retter seg mot kommunens eldre del av befolkningen, det er lite tilbud som går så direkte på denne gruppen, behovet for denne typen prosjekt er helt klart tilstede.

Vi finner ikke noe i planen som omhandler blokkbebyggelser og i sentra. (Som for eksempel kommuneplanen for Bergen gjør.) Vi kan derfor heller ikke si at planen tilsidesettes på dette punktet.

Vi anser det også slik at å dispensere gir klart større fordeler enn ulemper.

Disse boligene vil hovedsakelig bli solgt til eldre og behovet for lekeplasser er meget liten. Derfor vil det være til ulempe å tilrettelegge for noe beboerne ikke har bruk for.

2.7: Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Det virker unaturlig å kreve 2 biloppstillingsplasser pr bolig i en blokk. Det er for eksempel mange steder med flere boliger pr tomt vanlig å kreve 1,5 plasser pr bolig.

Vi har 1,4 plasser pr enhet, dvs 11 plasser på 8 boliger. Det er en stor felles parkeringsplass tvers over veien som kan ta «toppene». Det er slik at mange beboere vil være eldre mennesker uten bil.

Vi anser at parkeringsbehovet er dekket.

Det er naturlig å fremme bruken av offentlig transport i sentrumsområdene, et krav om to biloppstillingsplasser pr boenhet vil tale i motsatt retning og således stride mot overordnede føringer fra departementet.

2.11: Krav om MUA minimum 50m² pr bolig. Dette blir 400m² for 8 boliger.

Vi søker dispensasjon fra kravet om 50m² MUA pr bolig.

Vi har totalt 343,2 m² privat og felles uteoppholdsareal fordelt på private altaner og terrasser samt private og felles uteplasser ellers.

Gårdsplassen er romslig og for noen kan også denne være egnet for opphold med kvalitet.

Det er gode solforhold om morgenen på inngangssiden og om ettermiddagen på stuesiden.

Flere av boligene vil også ha god utsikt og noen vil kunne se fjorden.

Regner vi med deler av svalganger og gårdsplass passerer vi 500m² brukbart uteoppholdsareal i praksis.

På inngangssiden kan man følge med på livet i sentrum og slå av en prat med forbipasserende. På stuesiden kan man være privat.

På stuesiden kan man samles på fellesplassen på fine dager å dele en kaffekopp eller kanskje grille.

Det fine med plasser på begge sider av blokken er at man kan velge sol eller skygge og finne ly for vind.

Vi kan ikke se at en dispensasjon tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt.

Slik vi ser det er ikke kommuneplanen oppdatert på utviklingen på boligfronten. Vi finner ikke noe i planen som omhandler blokkbebyggelser og i sentra. (Som for eksempel kommuneplanen for Bergen gjør.) Vi kan derfor heller ikke si at planen tilsidesettes på dette punktet.

Vi anser det også slik at å dispensere gir klart større fordeler enn ulemper.

Disse boligene vil hovedsakelig bli solgt til eldre og ønsket om uteoppholdsareal er at det skal være lite!! Derfor vil det være til ulempe å tilrettelegge for noe beboerne ikke har bruk for, ikke ønske om eller kanskje ikke klarer å holde vedlike.

Sentrumsføremål.

2.28: Det skal utarbeides områdeplan før nye større tiltak kan settes i verk.

Vi søker dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Sentrumsplan for Haus ligger frem i tid, det er pr.dags dato stort behov for boliger av omsøkt type.

Mange av kommunens eldre vil gjerne bytte ut store og tidkrevende eneboliger mot en bolig som de kan håndtere. Denne naturlige rulleringen vil være gunstig for kommunen i sin helhet.

Skal man vente på ny sentrumsplan vil dette ta veldig lang tid. Tiltaket er prosjektert i samarbeid med ekstern konsulent og sikter mot sentrumsnære omgivelser. Erfaringer fra lignende prosjektering er implementert og vi tror tiltaket vil være sammenfallende med ønskene i ny sentrumsplan når den tid kommer.

Tiltaket vil bli en helt naturlig del av sentrum. Bygget i seg selv vil harmonere mot de allerede eksisterende bygningene. Det vil inneholde 8 sårt trengte livsløpsboliger. Bygget inneholder også arealer som kan benyttes til næringsformål eller service. Bygget har en stor parkeringsetasje som på

sikt helt eller delvis kan endres til andre naturlige formål i et sentrum. Kanskje behovet for biler etter hvert faller vekk, hvem vet.

Bygget er viktig for Haus sentrum i dag og har fleksibilitet for fremtiden. Noe vi mener vil være i tråd med fremtidig sentrumsplan.

Vi kan ikke se at en dispensasjon tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt.

Tvert i mot ønsker vi å bygge helt i tråd med behovet i Haus!

Vi anser at å dispensere gir klart større fordeler enn ulemper.

Tiden betyr mye, mange trenger slike boliger nå. Det vil være til stor ulempe å utsette denne byggingen flere år!

2.29: Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn.

Ja, boligene og tilkomst til boligene har tilgjengelighet/livsløpsstandard. Det vil også bli brukt overflater med kontraster, riktig belysning som ikke blander, sklisikre overflater etc.

Alle boliger tilrettelegges for smarthus-funksjoner slik at også **velferdsteknologi** kan inkluderes når kommunen har opplegg for dette.



VestlandsHus Mjelde AS

AREALREGNSKAP UTEOPPHOLDSAREAL

Prosjekt 775v- Haus 8-mannsbolig

Dato : 20.04.17 Bjørnar Eldevik

Revisjon: 08.05.17 Bjørnar Eldevik

Private uteoppholdsareal	m ²
Leilighet nr 1	11,3m ²
Leilighet nr 2	10,1m ²
Leilighet nr 3	11,3m ²
Leilighet nr 4	12,9m ²
Leilighet nr 5	11,3m ²
Leilighet nr 6	10,1m ²
Leilighet nr 7	11,3m ²
Leilighet nr 8	12,9m ²
SUM PRIV. UTEOPP.	<u>91,2m²</u>

Felles uteoppholdsareal	m ²
Sørvest på tomt	184m ²
Sørøst på tomt	68m ²
SUM FELLES UTEOPP.	<u>252m²</u>

Tilgjengelighet etter forskrift for leilighet 1-4

Tilgjengelighet etter forskrift for leilighet 5-8

SUM TOTALT UTEOPPHOLDSAREAL: 343,2m²

KRAV I KOMMUNEPLAN : 50m² PR BOENHET= 50m x 8= 400m². På gjeldende prosjekt har vi 56,8m²for lite. Dette utløser en dispensasjon.

AREALREGNSKAP LEIKEAREAL

Felles leikeareal	m ²
Sørvest på tomt	184m ²
Nordøst på tomt	68m ²
SUM FELLES LEIKEAREAL	<u>252m²</u>

KRAV I KOMMUNEPLAN: 25m² pr. boenhet= 25 x 8 = 200m². Vi oppnår dette med våres 252m². Såfremt kommunen godkjenner kombinert uteoppholdsareal og leikeareal.



- endelig hjemme