



Fra nordvest



Fra sørvest



Fra sør. Veg, gårdsplasser og uteoppholdsareal er kun illustrerende for arealer men ikke riktige nivåer.

5 eneboliger med carport, stue-kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom.



Boligene skal bygges på en rimelig flat tomt inn mot en bevokst skråning. Husene bakenfor ligger langt over og blir ikke påvirket i forhold til utsikt eller sol.

Det blir en romslig felles gjesteparkeringsplass nord for boligene og en fin lekeplass sør for boligene. Det vil være romslig og grønt rundt de nye byggene.

Boligene vil ligge i god avstand fra veien og følge veiens stigning. Stue og kjøkken blir i andre etasje slik at utsikt blir best mulig og de fleste boligene vil ha uhindret utsikt over og forbi byggene på vestsiden av veien.

Eksisterende bebyggelse rundt er variert, men hovedsakelig eneboliger. Det er valmet tak, saltak, flatt tak osv. Det er gamle hus, mer moderne hus og funksbygninger. Boligene i feltet viser klart en utbygging over lang tid. Våre nye boliger vil tilføre enda en ny variasjon med kompakte og lette bygningskropper og man ser klart og tydelig at disse er bygget i våre dager.



Bildene er tatt fra sørvest. De nye byggene er lagt inn for en enkel illustrasjon.



Tomten i dag, sett fra sørøst. Tomten er flat fra veien og inn og det er dette området som skal bebygges.

Skråningen bak renses og sikres. Boligene øst for tomten, til høyre på bildet, ligger rundt 10 meter høyere og blir ikke påvirket vedr. sol eller utsikt.



Tomten i dag, sett fra nordvest. I den sørøstre delen av tomten vil det bli lagt til rette for lek og akebakke. Langs veien vil det bli laget gangvei på samme side som vår tomt.

Det er kommuneplanens arealdel (KPA) som gjelder ved utbygging på denne tomten.

Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra krav om regulering, gammel KPA 1.1.

Kommunen har tidligere godkjent inntil 37% BYA i utnyttelsesgrad for bygging av 6 boliger i tomannsboliger.

Vi søker endring av gitt dispensasjon fra krav om regulering pkt 1.1 i gammel KPA til å gjelde pkt 1.2 i ny KPA. Dette medfører ingen endring i praksis, men kun at prosjektet får riktig dispensasjon etter gjeldende KPA.

Vi søker om endring av gitt dispensasjon for bygging av 6 boliger i tomannsboliger til bygging av 5 eneboliger.

Å endre fra 6 boliger i tomannsboliger til 5 frittliggende eneboliger gir kun positiv effekt.

Ved å redusere med en bolig slipper vi å «tøye grensene» inne på tomten, vi slipper å gå langt inn i skråningen bak, prosjektet blir lettere å bygge ut og fremstår lettere og mer urørt, ferdig utbygget.

Utbyggingskostnadene hadde blitt høyere ved å holde fast ved 3 tomannsboliger og dermed ville en tomannsbolig kostet det samme som vi nå kan selge eneboligene for.

Færre familieboliger gir færre biler og mindre trafikk.

Nabolaget er hovedsakelig eneboliger og derfor stemmer det bedre å bygge eneboliger her.

Det er alltid bedre med enebolig enn tomannsbolig, når prisen blir den samme. Enebolig gir bedre bokvalitet, mer rom, «man kan gå rundt huset», man kan være mer seg selv, man deler ikke huset med noen, det gir høyere følt status etc.

Markedet i området begynner å bli mettet på leiligheter og rekkehus. Markedet etterspør effektive eneboliger med 4 soverom.

Utnyttelsesgraden er nå på 28% BYA, som er bare så vidt over det opprinnelige kravet i kommuneplanen (KPA 1.5) på 25%. Dvs. at tomten er lavt utnyttet og det vil fremstå som åpent og romslig.

Utkjørsler og avstand til vei er godkjent av kommunen i sak 18/99, 06.09.18.

Andre viktige og relevante punkter i kommuneplanens arealdel:

1.4 Veg, vann, avløp og energiforsyning blir tilrettelagt. Trafikksikker tilkomst blir etablert ved utvidelse av svingen i nord og fremføring av gangvei.

1.6 og 1.14 Nye bygg blir tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse. Boligene legges inn mot skråningen i øst, og de er enkle og nette med luft mellom. De har en tradisjonell stil men moderne form. Mellom byggene blir det støttemurer lavere enn en meter. Bak bygg 1 og 2 blir det en støttemur med høyde opp mot 2,5m.

2.4, 2.5 og 2.6 Lekeareal i sør oppfyller krav til areal, bruksvennlighet, variasjon og tilgjengelighet. Arealet settes av til lek og akebakke. Akebakken vil bli formet i terrenget etter hvert som man ser an masser og muligheter. Nederst ved veien blir det planert et område som kan benyttes til lekeplass. Akebakken starter øverst i bakken bak hus 5 og slutter nede på den planerte lekeplassen. Vi viser i denne omgang en prinsippskisse og tegner endelig løsning når bakken er utformet og det skal søkes midlertidig brukstillatelse. Ettersom akebakken slutter i lekeplassen blir det ikke montert faste apparater, men det overlates til brukerne å utstyre plassen etter ønske og behov. Akebakke og lekeplass vil bli sikret med gjerde.

2.7 Krav til parkering er oppfylt med 2 plasser. Hvert hus har plass til 1 bil i carport. Det skal opparbeides en felles gjesteparkering med 4 biler i nord. Hus 5 har plass til en bil på gårds plass. Det er plass til å snu på egen grunn.

2.11 Det er mer enn 50m² uteoppholdsareal på hver tomt.

I kommunens vedtak om dispensasjon fra regulering og utnyttelsesgrad er det lagt inn en del pålegg.

Iht krav er det utarbeidet detaljert utomhusplan.

Det tas hensyn til lokalklima og terrengtilpassing ved at stue og kjøkken legges i andre etasje og dermed utnytter sol og utsikt optimalt. Utomhusplanen viser utomhusareal og tilgjengelighet med maksimal stigning 1:12 til ute- og oppholdsarealene.

Vedr. trær som skal tas vare på, er det ikke trær på tomten å ta vare på. Men småtrær og busker i skråningen bak bebyggelsen vår vil bli tatt vare på så langt det er mulig for å skape et grønt belte mot boligene bak.

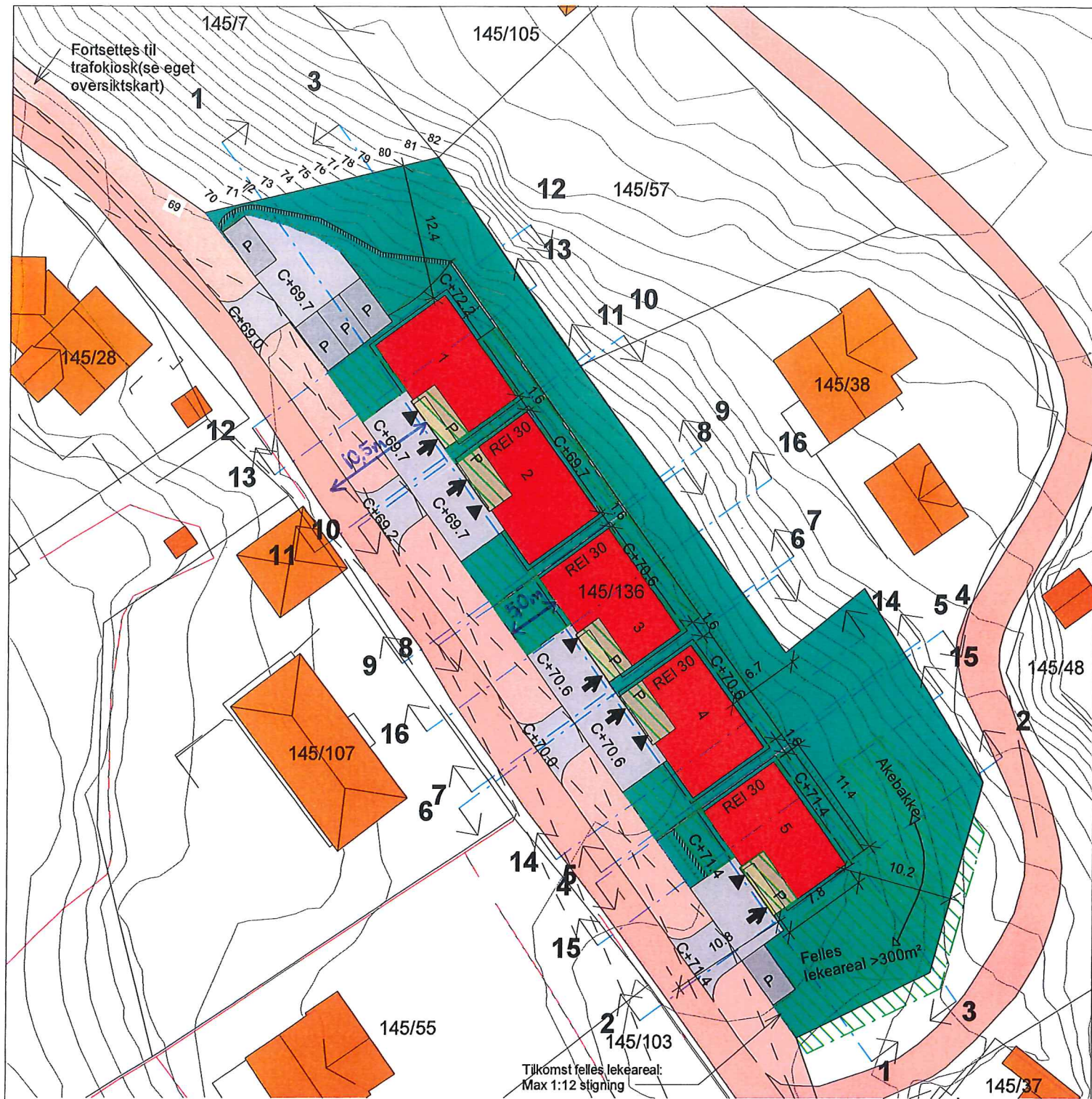
Det er utarbeidet enkle fotomontasjer som synliggjør tiltaket, plasseringen og den omkringliggende bebyggelsen.

VA-ledning.

VestlandsHus Mjelde AS fikk 23.03.17 tillatelse til å legge frem VA-ledninger og grøft fra krysset nord for tomten og til tomten.

Haus 18.09.18

VestlandsHus Mjelde AS



TEGNFORKLARING

	Mulig Uteoppholdsareal		Vei, Innkjørsel		Frisikt linje 4 x 65 m		Inngang Hus
	Øvrig Tomt		Parkeringsplasser		Uteoppholdsareal grense		Innkjøring Garasje
	Terrasse / Veranda / Balkong		Bolig		Måle/avstandslinje		
	Støttemur / Mur		Område satt av til gangveg/fortau		Skråning nedre		
					Skråning øvre		

D	14.09.2018	Synliggjort akebakke, justert mål til veg til senter vei	BE	BEREGNET GRAD AV UTNYTTING:
C	08.08.2018	Justert terreng foran bolig nr 5.	BE	Tillatt bebygd areal: 37% BYA
B	02.08.2018	Speilvendt bolig nr 2 og 4. justert høydepl. på nr.3 og 4	BE	%BYA = $\frac{\text{Bebygd Areal}(91,4 \times 5) + (18 \times 5)}{\text{Tomteareal } 1955} = 28\% \text{ BYA}$
A	22.03.2018	Tatt bort fortau, justert friskt, samt utvidet felles parkeringsområde	BE	
Rev.	Dato	Revideringen Gjelder	Sign:	MULIG UTEOPPHOLDSAREAL >314m²

TILTAK: 5 eneboliger i rekke

TILTAKSHAVER: VestlandsHus Mjelde AS

BYGGEPLASS: Valestrandsfossen, 5281 Valestrandsfossen

UTARBEIDET AV:

Gnr./Bnr.

145/136

TITTEL:

Situasjonsplan

Prosjektnr. 170078

Dato 18.10.17

Tegn. BE

Ktr. OMK

Rev.

514

Målestokk 1 : 500 på A4

VESTLANDS HUS

WWW.VESTLANDSHUS.NO
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR
Lerstadveien 517, 6018 Ålesund
post@vestlandshus.no - tlf. 70 17 89 00

Denne tegningen er Vestlandshus AS eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

SaksBehandler:

Sak.nr:

AREALREGNSKAP UTEOPPHOLDSAREAL

Prosjekt 170078 Åsen-Valestrand felt

Dato : 08.08.18 Bjørnar Eldevik

Private uteoppholdsareal	m ²
Hustype nr 1.(inkl. altan)	71.9m ²
Hustype nr 2(inkl. altan)	62.9m ²
Hustype nr 3(inkl. altan)	62,7m ²
Hustype nr 4(inkl. altan)	63.8m ²
Hustype nr 5(inkl. altan)	52,8m ²
SUM PRIV. UTEOPP.	<u>314.1m²</u>

KRAV I KOMMUNEPLAN: 50m² PR.BOENHET = 50x5 = 250m²

AREALREGNSKAP LEIKEAREAL

Felles Leikeareal	m ²
Sørøst på tomt(inkl.akebakke)	250m ²
Sørøst utenfor tomt	50m ²
SUM FELLES UTEOPP.	<u>300m²</u>

Tilgjengelighet etter forskrift for Hustype 1-5

SUM TOTALT LEIKEAREAL: 300m²

KRAV I KOMMUNEPLAN : 50m² PR BOENHET= 50m x 5= 250m².



- endelig hjemme