

Osterøy kommune

Postboks 1,
5293 Lonevåg

J.nr: 042-21/rmk

Bergen, 10.03.2021

Redegjørelse / beskrivelse av tiltak ved søknad om rammetillatelse for oppføring av modulbaserte boliger (små boenheter) på regulert tomt BS10 – rive eksisterende bygg samt dispensasjonssøknader.

Eiendom: Gnr 137 Bnr 8

Tiltakets adresse: Vardalsvegen 15,5281 Valestrandsfossen

Tiltakets art: Nybygg, boligbrakker (modulbaserte små boliger)

Tiltakshaver: Osterøy kommune

Bakgrunn

Arkitektgruppen Cubus AS er engasjert av Osterøy kommune v/Roald Hovden som ansvarlig søker for søknad om rammetillatelse for oppføring av utleieboliger med installasjoner og anlegg.

Boligene består av 6 stk. prefabrikkerte bygningsmoduler levert av Konsmo fabrikker AS. Sintef teknisk godkjenning for byggesystemet er vedlagt søknaden, vedlegg Q-2.

På eiendommen så er det ført opp et bygg som tidligere ble benyttet som Brannstasjon for kommunen. Dette søkes nå revet for å gi plass for omsøkt nybygg.

Det søkes om dispensasjon fra teknisk forskrift vedrørende universell utforming/tilgang for rullestorbukere, se planskisse, vedlegg E1-16.

Reguleringsmessige forhold: (Planstatus)

Eiendommen ligg i regulert område innenfor det som i reguleringsplanen for områderegulering Valestrand sentrum, PlanID: 1253 2011 003 , er definert som sentrumformål BS10.

Tillate grad av utnytting etter gjeldende plan er 90 % BYA

Omsøkt tiltak

Vi viser i denne søknaden til punktere og gjeldene krav i bestemmelse Områderegulering PlanID: 1253 2011 003 samt til Kommuneplanens arealdel PlanID: 1253 2010 001 for nevnte eiendom og vil gi svar på nevnte punkter merket under med blå skrift-

Rivesøknad:

På eiendommen så er det ført opp et bygg som tidligere ble benyttet som Brannstasjon for kommunen. Dette bygget søkes nå revet for å gi plass for omsøkt nybygg. (vedlegg E1-16) Bygget har ytre mål l 12,0m x b 10,0m, samt 120m² en etasje.

Norconsult AS er engasjert av tiltakshaver for å utarbeide Miljøsaneingsrapport. Denne rapporten vil foreligge uke 12 og senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

VERKNAD AV PLANEN

MUA

(definisjon også nytta i Kommuneplanen sin arealdel 2011-23)

MUA er minste uteoppholdsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon.

MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilte bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområder.

1.GENERELLE FØRESEGNER

- 1.1** *Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkelg detaljert til å unnta tiltak frå nabovarsel, jf pbl § 21-3 5 ledd.*

Vårt svar:

Tiltaket er nabovarslet og det ikke innkommet noen merknader innen frist.

- 1.5** *Parkeringsdekning skal dokumentarast ved alle søknader om løyve til tiltak.*

Vårt svar:

Det vises til svar gitt under punkt merket « Parkeringsnorm » 1.25, 1.27, 1.32

- 1.6** *Prinsipp om universell utforming skal leggst til grunn for alle større tiltak.
Prinsipp om universell tilkomst skal vurderast i alle tiltak.*

Vårt svar:

Det vises til grunngitt søknad om dispensasjon (vedlegg B1)

- 1.7** Uteoppghaldsareal skal ha gode solforhold og der det er mogleg i le for vind. Uteoppghaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulik bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon med sitteplassar, planter, belysning og liknande.

Vårt svar:

Det vises til detaljert utarbeidet Utomhusplan, terrengsnitt der nevnte krav er ivaretatt. (vedlegg E-12-16)

- 1.8** Alle uteoppghaldsareal skal ha tilkomst for rørslehemma der dette ikkje medfører for store terrengingrep.

Vårt svar:

Det vises til detaljert utarbeidet Utomhusplan, terrengsnitt der tilkomstkrav er ivaretatt (vedlegg E-12-16)

- 1.9** Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA på uteoppghaldsareal.

Vårt svar:

Det vises til detaljert utarbeidet Utomhusplan, og mener at nevnte krav er ivaretatt . Vardalsvegen har 30 sone ved eiendommen (vedlegg E-12-16)

- 1.20** For område BKB02 til BKB11, **BS01 til BS14**, BBB01-04 o_BAS01 til o_BAS03, BAS04, BFL01,BBH01,BK01, BN01, BN02, BKS01, o_VS03, B7, VS01, VS02 og o_BU01 skal utnytting i % BYA reknast frå føremålsgrensene. Utnytting i % BYAer vist til under dei enkelte føreseigna for området.

Vårt svar:

For BS10 er %BYA vist med 90%

BRA areal for omsøkt bygg:

142,2m² hovedbygg + 2 x 7,8m² utvendig boder = samlet **157,8m²**

BYA areal for omsøkt bygg:

Hovedbygg og utvendighe boder samlet **174,8m³**

Parkeringsnorm

- 1.25** Parkeringsnorm gjeld for alle føremål der ikkje noko anna er spesifisert i føresegn under særskilde føremål eller felt. Kravet til parkeringsplassar kan fråvikast etter

søknad dersom ein kan dokumentere annan fast løysing for alternativ bruk av bil og behov for parkering gjennom til dømes bildelering eller liknande.

1.27 Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass.

1.32 Bustadeiningar i blokk eller **sentrumsareal** eller andre kombinerte føremål skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. For bustadar langs miljøgata er det krav til 1,0 pr. bueining.

Vårt svar:

Samlet omsøkt tiltak krever i alt 9 parkeringsplasser i hht. Parkeringsnorm 1.32 I Utomhus/situasjonsplanen er det vist 1 parkeringsplass for hver av boligene (5stk ordinær og 1stk HC). Vi viser til at boligene ligger i sentrum og det er god tilgang til offentlig parkering (tilgjengelig felles parkeringsareal). Her kan o_SPA06 nyttes til gjesteplasser.

Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon

1.58 Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn utomhusplan, relevante terrengsnitt i minimum målestokk 1:200 og anna relevant dokumentasjon. For større tiltak sjå føresegn 1.4.

Vårt svar:

Vi viser til utarbeidet Utomhusplan (vedlegg E-12-16)

1.59 Dokumentasjon skal syne:

- Soldiagram for bygg og uteareal. Desse skal syne tilfredsstillande soltilhøve for uteareal som skal nyttast til opphald.
- Plassering av bygg i plan og høgd.
- Høgd på plassering av inngangsparti med terrengtilpassing og stigningstilhøve.
- Biloppstillingsplass/ carport/ garasje, inkludert plassering og utforming av HC-parkering med sporingskurver eller anna dokumentasjon som syner manøvrering av køyrety.
- Interne vegar med snuplass(ar), som skal dimensjonerast for kjørety jf. gjeldande vegnormal • Koter som syner eksisterande og prosjektert terreng (før evt. mellombels lagring av massar).
- Plassering av terrengforstøtning (td. mur eller plastring), trapper osv.
- Stigningstilhøve, terrengplanering og murar med gitt høgd.

Vårt svar:

Vi viser til utarbeidet Utomhusplan (vedlegg E-12-16) der nevnte punkter over er ivare tatt . Soldiagram er vist i egen tegning (vedlegg E-?). Deler av nevnte punkter er redegjort for i øvrig punkter i vår besvarelse av krav i bestemmelse.

1.60 Utomhusplan, snitt og anna dokumentasjon for sentrumsføremål, kombinerte føremål og større tiltak skal i tillegg syne:

- Materialbruk på gangareal

- Utforming og plassering av benkar, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse- og renovasjonsstativ, løysing for oppbevaring av avfall/avfallskontainer(ar), utvendig bod og innbygging / skjerming.
- Tilstrekkeleg og eigna areal for alle avfallstypar skal merkast spesifikt i utomhusplan / illustrasjonsplan.
- Tilfredsstillande areal for tilkomst med lastebil (L) jf. vegnormal (N100) og oppstilling for henting av avfall
- Handsaming av overflatevatn
- Evt. eksisterande vegetasjon og markdekke som skal takast i vare
- Vegetasjonsplan

Vårt svar:

Vi viser til utarbeidet Utomhusplan (vedlegg E-12-16) der nevnte punkter over er ivarettatt . Deler av nevnte punkter er redegjort for i øvrig punkter i vår besvarelse av krav i bestemmelse

Overvatn, vatn og avlaup

1.62 Overflatevatn skal i størst mogleg grad infiltrerast eller handsamast lokalt på kvar einskild tomt, eller tilgrensande grøntareal og anna veggrunn, for å unngå overbelastning på avlaupsanlegg. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller reduserar kvalitet på areal nedstraums. For veggrunn kan overvatn drenera i avlaupsanlegg dersom det ikkje er hensiktsmessig å drenera til terreng. Løysingar for handsaming av overvatn skal dokumenterast av aktør med særskilt dokumentert kompetanse innan feltet.

Vårt svar:

Vi viser til utarbeidet Utomhusplan (vedlegg E-12-16) der nevnte punkter over er ivarettatt .

Det er i dag etablert parti med åpen «bekk» som bli ledet inn i overvannrør (900mm) nedgrav under innkjørsel til tidligere brannstasjon. Overvatn frå tak og utvendige plasser førast til open «bekk», og sandfangskum som kobles på overvannrøret.

1.63 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal i tråd med godkjend VA-rammeplan, VA-detaljplan eller dokumenterast på anna måte, jf NKF-norm, VA-norm for Osterøy kommune og VA-miljøblad.

Vårt svar:

Boligene vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vann og avløp ligg inn i tomten der den gamle brannstasjonen står og boligene koples til her.

Det er utarbeidet rammeplan for VA som er godkjent av VA-etaten i Osterøy kommune. Det er også innhentet forhåndsuttalelse fra VA-etaten som følger søknaden for prosjekterte VA-løsning

Det er gitt svar fra Jan Ove Flatås/ Veg og VA i epost av 11.02.21:

«Dette ser greit ut så dette kan eg godkjenne»

Avfallshandsaming

- 1.66** For BKB02-3, BKB06 –11, o_BU01, BS01 -6, BS14, BN01-02, BS07-12 og BBB01-02 er det krav om nedgraven renovasjonsløyising. Avfallsløysinga bør sjåast i samanheng for heile området og i samanheng med tilgrensande prosjekt. **Sjå også 1.54.**

Rekkefølgekrav

1.54

Før det kan søkjast om løyve til tiltak til nye bygg skal det ligge føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for det aktuelle bygget eller området tiltaket gjeld. RTP for nye bustader skal godkjennast av BiR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad. Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest til bustader skal avfallsanlegg ferdigstillast.

Vårt svar:

Det vises til utarbeid RTP plan godkjent av BiR datert 25.01.2.(vedlegg Q1)

Det vises og til godkjenning av RTP fra Osterøy kommune datert 08.02.21 (vedlegg Q5)

Byggjeregense

- 1.67** For alle føremål innan «Bygningar og anlegg» (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «Samferdsle og teknisk infrastruktur» (Pbl § 12-5,ledd nr 2) er byggjeregense lik føremålsgrense for det enkelte føremål der ikkje anna byggjeregense er sett i plankartet.

Vårt svar:

På BS10 er byggegrense lik formålsgrense vist lang Vardalsvegen

2. BYGNINGAR OG ANLEGG

- 2.1** Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsomt som mogleg og skal ha god landskapstilpassing. Med terrenginngrep forstås alle typar inngrep som påverkar, endrar eller modifiserar terreng. Sprenging og utgraving av masse og tilbakeføring til opprinneleg terrengprofil er å rekna som eit terrenginngrep. Der større terrenginngrep er naudsynt skal bygde element sikre gode visuelle kvalitetar og god funksjonalitet. Det skal leggjast vekt på høg estetisk verdi.
- 2.2** Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med Unntak av f_SPA05, o_SPA09, o_SPA10, o_SVT01, o_SVT02 og o_SVT03. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal plantast til eller kunne nyttast til uteopphaldsareal. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m.
- 2.3** Ei terrengfylling kan ha maksimalt 40 graders helling.

- 2.4** For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BS02, BS04, BS08, BS09, BS12, o_BU01, BBB01 og BBB02. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.
- 2.5** Alle nivåskilnader på 2 m eller meir skal sikrast mot fallskader.
- 2.6** Der ikkje anna krav er sett skal maksimal mønehøgde og gesimshøgde målast frå lågaste punkt på bygningskropp.

Vårt svar:

Vi viser til utarbeidet Utomhusplan (vedlegg E-12-16) der nevnte punkter over er ivare tatt .

Sentrumsføremål

- 2.33** Det skal etablerast minimum 4 m² balkong, altan, terrasse eller anna privat uteplass pr bustadeining på nye bygningar. Areala skal vera skjerma for støy i høve til gjeldane forskrift.

Vårt svar:

På BS10 er hver boenhet tilrettelagt med 4,5m² privat uteplass.

- 2.37** Parkering skal løysast på gjeldande tomt eller på dokumentert tilgjengeleg felles parkeringsareal. På BS07 er det ikkje tillate å etablera parkeringsplassar. Parkering må løysast på areal utanfor føremålsfelt og varig løysing må dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

Vårt svar:

Viser til svar gitt under punkt 1.32

Høgder og utnyttingsgrad går fram av tabell under:

BS10	Kote + 31	Kote + 31	90%
------	-----------	-----------	-----

Vårt svar:

Det vises til detaljert Utomhusplan, terreinsnitt og snitt av bolig (vedlegg E-1-16)

Tiltaket er ikke detaljprosjektert i sin helhet. Det tas derfor høyde for at detaljprosjektering medfører mindre endringer av plassering mm. Oppgitte kotehøyder for O.K. gulv og møne kan avvike inntil 0,5 m. Dette gjelder spesielt der vi ser at det kan være gunstig å endre høydeplassering for å redusere terrenginngrep.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 22,60m. Mønehøyde på kote + 28.0 m (vedlegg E-1-16)

7. OMSYNSSONER

Faresone – ras og skred

- 7.4** Syner område der det er fare for ras og skredhendingar. Før det kan søkjast om løyve til nye tilbygg, påbygg eller nybygg skal det vere gjennomført naudsynte sikringstiltak. Det skal vere dokumentert at gjennomføring av sikringstiltak fjernar risiko og sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med akseptkriteria i gjeldande byggteknisk forskrift. Det er tillate med vedlikehald, opprusting og mindre endring av eksisterande tiltak.

$$H310_11 \geq \text{Skredfare sannsyn } 1/1000$$

Vårt svar:

På BS10 er på del av eiendommen vist faresone – ras og skred- $H310_11 \geq \text{Skredfare sannsyn } 1/1000$

Denne sonen er markert i nord-vestre del av eiendommen og vil etter det vi kan vurdere ikke påvirke omsøkt tiltak.

Det kan videre opplyses at omsøkt tiltak er tenkt plasser der eksisterende bygg er plassert i dag og vil ikke komme lenger nord en eksisterende bygg.

Hvis byggesaksbehandler er av en annen oppfatning så ber vi om en snarlig tilbakemelding slik at en kan få uttale fra geotekniker evt og utarbeide sikringstiltak.

I bestemmelsen er det vist til Kommuneplanens arealdel

2. Bygg og Anlegg

2.5

Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne. Områda skal vera sikra og skjerma mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima (PBL § 11-9 nr. 5).

2.6

Det skal setjast av minimum 50 m² til leikeareal pr bustadeining i område for frittliggjande bustader. **I områder for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25m².** Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar (PBL § 11-9 nr. 5).

Vårt svar:

På BS10 er det krav til 25 m² leikeareal

Det er avsett areal til leik i Utomhusplanen . Dette arealet vil bli opparbeid ved endret bruk av eiendommen.

Omsøkt tiltak er etablering av 6 stk mindre boliger (hybler) som ikke er tiltenkt for personer med barn eller barnefamilier. Vi mener at det er tilstrekkelig å henvise til tilrettelagt lekeområde på Valestrand skule Gbnr. 137/115 som ligg nært opp til BS10.
(vedlegg E-12-16)

Svar fra kommunen 01.12.20

«Kravet til leikeplass. Dette er bustader av mellombels karakter og det er lite aktuelt med barne familiar. Her viser me også til leikeplassen ved Valestrand skule.»

2.11

Dersom ikkje anna er avklara i reguleringsplan skal minste uteoppholdsareal (MUA) vere 50 m2 per bueining (PBL § 11-10 nr. 1).

Vårt svar:

På BS10 er det krav til 50m2 per boenhet= samlet 150m2

Det er vis privat uteoppholdsareal med 4,5m2 pr boenhet = samlet 25m2

Øvrig felles uteoppholdsareal er vist på Utomhusplan med 125m2

(vedlegg E-12-16)

Med vennlig hilsen
Arkitektgruppen CUBUS



Rune M Karlsen Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

B1- Dispensasjonssøknad Vardalsvegen 15

C1-Kvittering -210212 - 2002100 Valestrand bustader, Dir. for byggkvalitet kvitt. for nabovarsling jnr 013-21

C2-210225 - 2002100 Valestrand-bustader, Vardal eiendom nabomerknad jnr 018-21

C3- 210225 - 2002100 Valestrand-bustader, Jim-Martin Rolland Vatle, nabomerknad jnr 017-21

E1- til 12

ARK tegninger

- A10-03 Solstudie – jevndøgn
- A10-04 Solstudie - 20.mai .pdf
- A10-05 Solstudie – sommersolverv
- A20-01 Underetasjeplan
- A20-02 Plan 1. Etasje
- A21-01 Rivetegning - plan, snitt
- A21-02 Rivetegning – fasader
- A30-01 Snitt 1 og 2
- A40-01 Fasade Sørvest og Sørøst
- A40-02 Fasade Nordøst og Nordvest
- A50-01 3d illustrasjoner

E12- til 16

LARK tegninger

- L-10 01 Situasjonsplan Rivning
- L-10-02 Utomhusplan
- L-50 01 Snitt 1 og 2
- L10-03 Situasjonsplan
- L- Illustrasjoner

F1- Redegjørelse Vardalsvegen 15

G1- Gjennomføringsplan

G2 erklæring om ansvar, samsvarserklæring Konsmo fabrikker AS

G3- erklæring om ansvar Arkitektgruppen Cubus AS

G4- erklæring om ansvar Omega Areal AS

Q1- Uttalelse til RTP for Osterøy planID 2011003. 4630.137.8. Vardalsvegen. Avfallsløsning

Q2 -Sintef teknisk godkjenning moduler (nr. 2614)

Q3- Brannteknisk konseptrapport iht. TEK 17.

Q4- Branntegninger (plan) for detaljprosjektering

Q5- 210208 - 2002100 Valestrand bustader, Osterøy kom. godkjenning av renovasjonstek.plan jnr 011-21

Q6- Miljøsaneringsbeskrivelse under arbeid og vvedlegges senest ved IG