

Vedlegg Q-1

Osterøy Kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Bergen, 05. februar 2018

17049 Lonevågen – Familiens hus – Søknad om tiltak

Dette er søknad om rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av nybygg på eiendommen, Fotlandsvegen 27-29, gnr 14, bnr 193. Søknaden er sendt på veien av Osterøy Kommune.

Eiendommen og eksisterende bebyggelse

På eiendommen i dag står det et eldre bygg som tidligere ble brukt til næring/butikk. Det søkes om rivning av denne bygningen, Da bygningen ikke anses for å være i en stand som er tjenlig med renovering til tiltenkt ny bruk.

I bygget er det et mindre tilfluktsrom. Dette har blitt søkt om avviklet, denne søknaden ble godkjent av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, januar 2018.

Tiltakets art, størrelse og utnyttelsesgrad.

Det nye bygget skal romme kommunale funksjoner. Helsetjenesten, Barnevern, Hjemmetjenesten, PPT, Tverrfagligetjenester samt Rus og psykiatriavdeling.

Bygget er en kompakt bygning på to etasjer, med ca. 1 940m². Utnyttelsesgraden blir, uten parkeringsplassene, 58%. Det er lagt opp til parkeringsplasser på terreng, situasjonsplanene viser ca. 50 plasser, dette tilsvarer ca. 2,5 plasser pr 100m² BRA.

Plangrunnlag og dispensasjoner

Gjeldene reguleringsplan er 504_51 Lonevåg-Hetland. Gjeldende formål i reguleringsplanene er Næring. Det søkes derfor med dette om dispensasjon fra formålet. Formålet i det nye bygget er Offentlige bygninger.

Det nye bygget skal være publikumsrettede tjenester, vi anser derfor ikke den nye bruken som et vesentlig avvik fra gjeldende formål.

Universell utforming og arkitektonisk utforming

Bygget vil bli bygget etter forskriftene i TEK17 og følge krav til publikums og arbeidsbygninger for universell utforming.

Arkitektonisk er bygget en kompakt to etasjens bygning. Bygget har to innganger som er plassert i hver sin ende. Forbindelsen gjennom bygget mellom inngangene gir en gate med andgagn til alle avdelingene. Fasaden skal utføres i tre og platekledning. Det skal få et varig og tidløst uttrykk.

Den kompakte bygningen er gunstig for energiforbruk, alle rom med krav til dagslys får store gode vinduer med godt lys og utsyn.

Sikring mot farer, naturmangfold o.l.

Bygget skal erstatte et eldre bygg. Det nye bygget får mindre fotavtrykk, og skal ikke krage ut over terrenget slik eksisterende bygg gjør. Bygget utgjør ingen ny trussel for naturmangfold, og har ikke behov for flomsikring.

Adkomst, vannforsyning og avløp

Adkomst er vist på vedlagt situasjonsplan. Det er kommunal vann- og avløpsledning.

Forhåndskonferanse og forhold til naboer

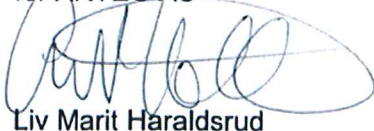
Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Tiltaket er nabovarslet. Det har ikke kommet inn merknader.

Forhold til andre myndigheter

Søknad om samtykke fra arbeidstilsynet vil bli sendt inn. Svar fra arbeidstilsynet vil bli sendt inn så snart det foreligger. Vi ber om at rivesøknaden kan behandles uten og at godkjenning fra arbeidstilsynet foreligger før igangsetting av bygging.

Med hilsen
for ARTEC AS



Liv Marit Haraldsrud

Vedlegg Q-1

Osterøy Kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

ARTEC AS
Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
T: 55207850
E: post@artec.no
www.artec.no

Bergen, 05. februar 2018

17049 Lonevågen – Familiens hus – Søknad om tiltak

Dette er søknad om rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av nybygg på eiendommen, Fotlandsvegen 27-29, gnr 14, bnr 193. Søknaden er sendt på veien av Osterøy Kommune.

Eiendommen og eksisterende bebyggelse

På eiendommen i dag står det et eldre bygg som tidligere ble brukt til næring/butikk. Det søkes om rivning av denne bygningen, Da bygningen ikke anses for å være i en stand som er tjenlig med renovering til tiltenkt ny bruk.

I bygget er det et mindre tilfluktsrom. Dette har blitt søkt om avviklet, denne søknaden ble godkjent av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, januar 2018.

Tiltakets art, størrelse og utnyttelsesgrad.

Det nye bygget skal romme kommunale funksjoner. Helsetjenesten, Barnevern, Hjemmetjenesten, PPT, Tverrfagligetjenester samt Rus og psykiatriavdeling.

Bygget er en kompakt bygning på to etasjer, med ca. 1 940m². Utnyttelsesgraden blir, uten parkeringsplassene, 58%. Det er lagt opp til parkeringsplasser på terreng, situasjonsplanene viser ca. 50 plasser, dette tilsvarer ca. 2,5 plasser pr 100m² BRA.

Plangrunnlag og dispensasjoner

Gjeldene reguleringsplan er 504_51 Lonevåg-Hetland. Gjeldende formål i reguleringsplanene er Næring. Det søkes derfor med dette om dispensasjon fra formålet. Formålet i det nye bygget er Offentlige bygninger.

Det nye bygget skal være publikumsrettede tjenester, vi anser derfor ikke den nye bruken som et vesentlig avvik fra gjeldende formål.

Universell utforming og arkitektonisk utforming

Bygget vil bli bygget etter forskriftene i TEK17 og følge krav til publikums og arbeidsbygninger for universell utforming.

Arkitektonisk er bygget en kompakt to etasjens bygning. Bygget har to innganger som er plassert i hver sin ende. Forbindelsen gjennom bygget mellom inngangene gir en gate med andgagn til alle avdelingene. Fasaden skal utføres i tre og platekledning. Det skal få et varig og tidløst uttrykk.

Den kompakte bygningen er gunstig for energiforbruk, alle rom med krav til dagslys får store gode vinduer med godt lys og utsyn.

Sikring mot farer, naturmangfold o.l.

Bygget skal erstatte et eldre bygg. Det nye bygget får mindre fotavtrykk, og skal ikke krage ut over terrenget slik eksisterende bygg gjør. Bygget utgjør ingen ny trussel for naturmangfold, og har ikke behov for flomsikring.

Adkomst, vannforsyning og avløp

Adkomst er vist på vedlagt situasjonsplan. Det er kommunal vann- og avløpsledning.

Forhåndskonferanse og forhold til naboer

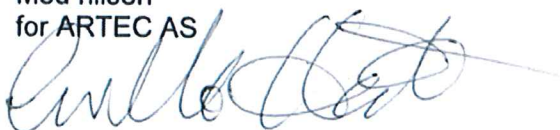
Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Tiltaket er nabovarslet. Det har ikke kommet inn merknader.

Forhold til andre myndigheter

Søknad om samtykke fra arbeidstilsynet vil bli sendt inn. Svar fra arbeidstilsynet vil bli sendt inn så snart det foreligger. Vi ber om at rivesøknaden kan behandles uten, men at godkjenning fra arbeidstilsynet foreligger før igangsettingstillatelse for bygging gis.

Med hilsen
for ARTEC AS



Liv Marit Haraldsrud

Osterøy Kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

ARTEC AS
Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
T: 55207850
E: post@artec.no
www.artec.no

Bergen, 23. mars 2018

17049 LONEVÅGEN sak 18/242 – 18/2650

Dette er en ettersending av tilleggsinformasjon vedrørende søknad på gbnr 14/193.

Tegninger av eksisterende bygg har blitt levert til byggesaksavdelingen av Carina Schrøder.

Nabovarsel til gnr. 14 bnr. 359, ble sendt den 28.02.18. Det var ikke registret noen eier for tomten, men tomten er fylkesvei, nabovarsel er sent til Statens Vegvesen, Hordaland. De har ikke kommet med noen innsigelser.

Når det gjelder de øvrige adressene som er nevnt, bnr. 61 og 180/181, vurderer vi det slik at disse ikke er gjenboer da gbnr. 14/174 ligger i mellom. Den delen av eiendommen bnr. 193 som ligger i nord er ikke berørt av tiltaket, og er ikke en del av bygeområdet i reguleringsplanen. Vi vurderer det slike at det ikke er nødvendig med varsling til disse naboene.

Søknad om dispensasjon fra punkt 2.28 i Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 2.28. Krav til områderegulering.

Begrunnelse:

Det er et behov for samlokalisering og styrking av helsetilbudet rettet mot barn og familier i kommunen. En reguleringsplan er tidkrevende og denne tiden vil gå utover muligheten for å gi et godt helsetilbud raskt.

Fordeler og ulemper:

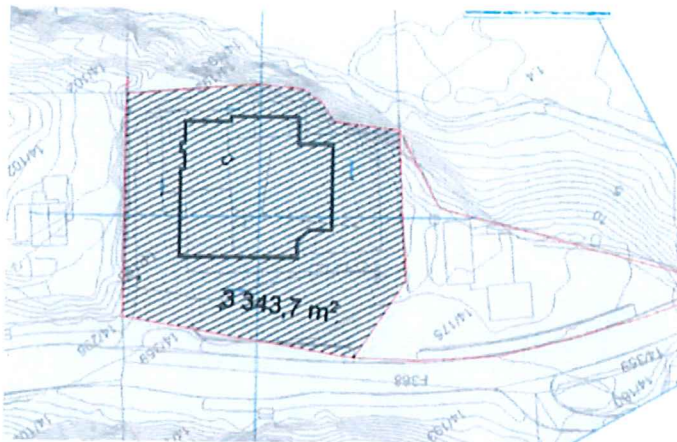
Formål, arealutnyttelse, byggehøyder og plassering av bygg er ikke nevneverdig endret. Innkjøring fra vei er uendret. Fordelen er at kommunene og området får et nytt og moderne bygg, med et formål som er tjenlig for hele kommunen raskt.

Søknad dispensasjon fra utnyttelsesgrad, 504-51 Lonevåg-Hatland.

Det søkes med dette om dispensasjon fra utnyttelsesgrad fastsatt i planen 504-51 Lonevåg-Hetland.

Bakgrunn:

Det er satt en grense på utnyttelse av tomten til 35%. Dette gjelder for hele felt F1 i reguleringsplanen, 35% av 4,7 daa. Dagens bebyggelse overskrider dette. Da prosjektet ble igangsatt var det lagt til grunn at bygget som sto på tomten skulle brukes, det eksisterende bygget hadde et egnet areal for behovet til prosjektet. Huset som sto på tomten viste seg å ikke være av en slik stand at det var tilrådelig med en ombygging. Det ble prosjektert et nytt bygg med tilsvarende areal. BRA 1 940m². Utnyttelsesgraden blir, uten parkeringsplassene, 58%.



Figur 1 Arealgrunnlag for utregning - rød linje er teiggrenser i kart

Fordeler og ulemper:

Den nye bebyggelsen vil ikke bli særlig større enn dagens bebyggelse, det er således ingen ulemper ved dispensasjonen. Fordelen er at kommunene og området får et nytt og moderne bygg, med et formål som er tjenlig for hele kommunen.

Ingen av dispensasjonene vil ikke medføre ulempe for naboer eller andre som ferdes i området.

De nye dispensasjonssøknadene har ikke blitt varslet til naboene, men unntak av Statens Vegvesen.

Det kom ikke inn noen innsigelser ved forrige varsling, heller ikke Statens Vegvesen har kommet med innsigelser. Vi søker derfor om fritak fra nabovarsel for dispensasjonssøknadene.

Med hilsen
for ARTEC AS


Liv Marit Haraldsrud

Kopi til:

Vedlegg: C: 1-2, Nabovarsling til statens vegvesen.