

REDEGJØRELSE TIL SØKNAD OM TILTAK, RAMMETILLATELSE

Eiendom: Gnr. 322/ Bnr. 18, 37, 57, 63, 76, 248, 249, 247, 263

Adresse: Sveåsen felt B1a og B1b i reguleringsplan

Tiltakshaver: Sveåsen AS

Ansvarlig søker: En til En Arkitekter AS

Vaskerelven 8

5014 Bergen

EN ^{TIL} EN
AR K I T
E K T E R

Det vises til innsendte søknader for Sveåsen felt B1a (deler av feltet) og B1b i reguleringsplan. Denne redegjørelsen er felles for alle tiltak. Vedlegg A1 «opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygnings-spesifikasjon» er fylt ut i 2 versjoner, en for felt B1a og en for felt B1b.

Tiltak:

- Riving av 2 eksisterende hytter og 1 uthus på felt B1b:
 - o Sveåsen 18, gnr/bnr 322/37, 63 og 76
 - o Sveåsen 14, gnr/bnr 322/18
- Eneboliger med tilhørende carport, sportsbod, oppstillingsplass, avkjørsel og øvrig utomhus:
 - o Tomt B1a-01 til 07 (felt B1a)
 - o Tomt B1b-01 til 06 (felt B1b)
- Fellesveg på felt B1a:
 - o Tilkomst til tomt B1a-02, B1a-03, B1a-04, B1a-05 og B1a-06 fra regulert veg (felt 1.2)
- Fellesveg på felt B1b:
 - o Tilkomst til tomt B1b-04, B1b-05 og B1b-06 fra regulert veg (felt 1.2)
- Felles lekeplass på felt B1a (gnr/bnr 322/63) med tilhørende gangveg

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

- vegformål og avkjørsler i gjeldende reguleringsplan for Mjåtveitmarka (planID 125620060002)
- krav til snuareal, jf. kommuneplan Meland punkt 1.6.10

Se vedlegg B-1.

ADRESSE

Vaskerelven 8, 5014

Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81

995 60 975

E-POST

marianne@entilen-
arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Relevante saker

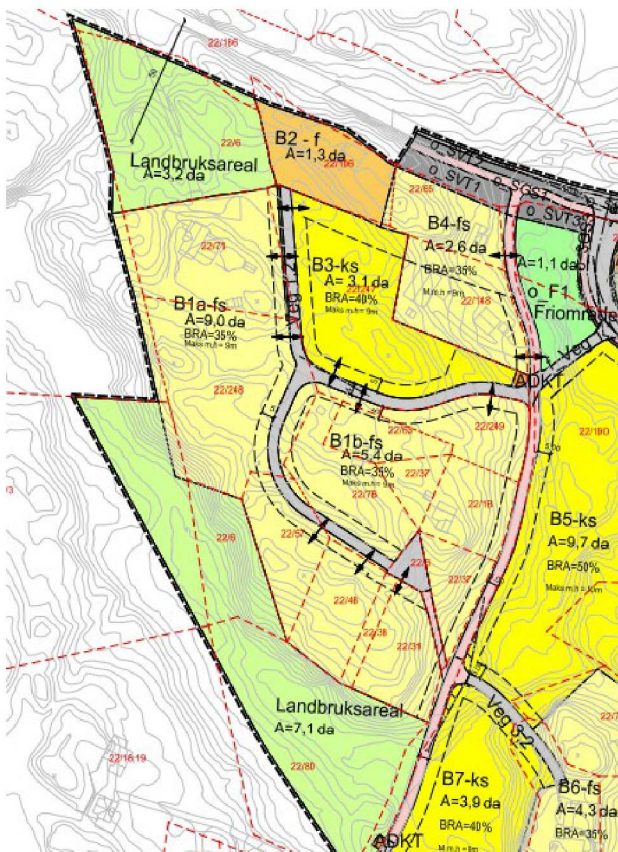
Infrastruktursøknad for området: Saksnr. 21/5193 – Byggesak GBNR 322/247 Mjåtveit – «Nytt veg og VA-anlegg for 25 bueiningar»
Nytt veg- og VA-anlegg frem til det aktuelle området er søkt om i overnevnte sak. Gjelder den regulerte vegen (felt Veg 1.2 i reguleringsplan). Haugen VVA er ansvarlig søker. Søknaden er under behandling.

Det vises til forhåndskonferanse avholdt 25.01.2021 med referat datert 28.01.2021, saksnr. 21/11 – 21/5139.

Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Meland 2015–2026
Plannummer: 125620100001
Arealformål: Bolig

Reguleringsplan Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.
Plannummer: 125620060002
Vedtak i kraft 24.06.2009, bestemmelser revidert 11.12.2012.
Arealformål: Frittliggende eneboliger



Figur 1 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan som viser felt B1a og B1b.

Reguleringsplan for Mjåtveitmarka blir supplert av kommunedelplan for Meland, jf. referat fra forhåndskonferanse og KDP pkt. 1.1.

Riving

Det søkes om riving av 2 eksisterende hytter og 1 uthus:

- Sveåsen 14 (bygningsnr. 176020679) med uthus
- Sveåsen 18 (bygningsnr. 176020660)

Bygningene står til nedfalls og er i svært dårlig forfatning. Se vedlegg F-2 for mer dokumentasjon. Riving vil bli utført av godkjent foretak som vil gjøre nødvendige vurderinger/ utarbeide tiltaksplan før igangsetting.

Tomtegrenser

Det legges opp til justering av eiendomsgrenser og opprettelse av nye eneboligtomter. Det sendes egen søknad på dette.

Tomteutnyttelse/byggehøyder

Jf. reguleringsplan § 2.1.1:

- Frittliggende eneboliger
- Maksimal utnyttelse 35 % BRA.
- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etasjer
- Maksimal mønehøyde er 9 meter over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå.

Jf. KPA Meland:

- Minste tomteareal for enebolig er 650 m².

Felt B1a og B1b i reguleringsplan for Mjåtveitmarka utgjør til sammen 14,4 dekar. Her står det i dag 1 eksisterende enebolig, 2 hytter og 1 uthus. Gjeldende reguleringsplan legger til rette for eneboliger og ny adkomstveg (felt Veg 1.2). Tiltakshaver eier deler av felt B1a og hele felt B1b og vil bygge til sammen 13 eneboliger med tilhørende carport og 1 felles lekeplass.

Omsøkte område bygges ut med 3 eneboligtyper på 160 – 169 m². Sportsbod og parkering kommer i tillegg.

Enebolig type A og B oppføres i 2 etasjer med inngang, soverom, Tv-stue, bad og vaskerom i 1. etasje og stue/kjøkken, soverom og bad i 2. etasje. På hustype A er carport og sportsbod er lagt på langsiden av huset med vestvendt terrasse på tak, som er tilknyttet stue/kjøkken. På bolig B er carport og sportsbod trukket inn under bygg på nordsiden. Terrasse mot sør og tilknyttet stue er etablert ved å trekke 2. etasje tilbake. Inngangene ligger i tilknytning til carport, så derfor er carportene på hustype A og B ekstra romslige med 4 meter brede og 24-30 m². Begge boligtyper har utgang til hage via TV-stue.

Enebolig type C oppføres i 3 etasjer hvorav 1 sokkeletasje. Inngang, stue/kjøkken og bad i 1. etasje, soverom, bad og vaskerom i underetasje og loftstue, soverom/kontor og terrasse i 3. etasje.

Omsøkte tiltak er i tråd med utnyttelse og byggehøyder i reguleringsplan. Jf. understående utregning av utnyttelse for byggeområdet og pr. fremtidig tomt, samt vedlegg E-02 og E-03 (snitt og fasader).

Utrekning utnyttelse (% BRA) per byggeområde

$\% \text{ BRA} = \text{m}^2 \text{ BRA} / \text{tomteareal m}^2 * 100$

EN TIL EN

Felt B1a - Tomt 01 - 07 samlet

Byggeområde** = 4795,8 m²

Bruksareal (BRA) = 1488,0 m² BRA

% BRA = 31,03% BRA

***Areal byggeområde er hentet fra felt B1a i reguleringsplan, eksklusiv eiendommer med andre grunneiere som ikke er med i søknaden (eiendom gnr. / bnr 322/31, 38, 48 og 71).*

Felt B1b samlet

Byggeområde** = 5372,0 m²

Bruksareal (BRA) = 1262,0 m² BRA

% BRA = 23,49 % BRA

***Areal byggeområde er hentet fra felt B1b i reguleringsplan.*

Utrekning utnyttelse (% BRA) per fremtidig tomt

$\% \text{ BRA} = \text{m}^2 \text{ BRA} / \text{tomteareal m}^2 * 100$

B1a - Tomt 01

Tomteareal = 655 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 24 m² carport, 18 m² p-plass = 212 m² BRA

% BRA = 32

B1a - Tomt 02

Tomteareal = 651 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 24 m² carport, 18 m² p-plass = 212 m² BRA

% BRA = 33

B1a - Tomt 03

Tomteareal = 683 m²

Boligtype A: 160 m², 5 m² sportsbod, 29 m² carport, 18 m² p-plass = 213 m² BRA

% BRA = 31

B1a - Tomt 04

Tomteareal = 787 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 24 m² carport, 18 m² p-plass = 212 m² BRA

% BRA = 27

B1a - Tomt 05

Tomteareal = 651 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 24 m² carport, 18 m² p-plass = 212 m² BRA
% BRA= 33

B1a – Tomt 06

Tomteareal = 674 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 28 m² carport, 18 m² p-plass = 216 m² BRA
% BRA= 31

B1a – Tomt 07

Tomteareal = 654 m²

Boligtype B: 165 m², 5 m² sportsbod, 24 m² carport, 18 m² p-plass = 212 m² BRA
% BRA= 32

B1b – tomt 01

Tomteareal = 652 m²

Boligtype A: 160 m², 5 m² sportsbod, 29 m² carport, 18 m² p-plass = 213 m² BRA
% BRA= 33

B1b – tomt 02

Tomteareal = 650 m²

Boligtype A: 160 m², 5 m² sportsbod, 29 m² carport, 18 m² p-plass = 213 m² BRA
% BRA= 33

B1b – tomt 03

Tomteareal = 650 m²

Boligtype A: 160 m², 5 m² sportsbod, 29 m² carport, 18 m² p-plass = 213 m² BRA
% BRA= 33

B1b – tomt 04

Tomteareal = 1084 m²

Boligtype A: 160 m², 5 m² sportsbod, 29 m² carport, 18 m² p-plass = 213 m² BRA
% BRA= 20

B1b – tomt 05

Tomteareal = 1078 m²

Boligtype C: 169 m², 5 m² sportsbod, 15 m² carport, 18 m² p-plass = 207.
% BRA= 19

B1b – tomt 06

Tomteareal = 670 m²

Boligtype C: 169 m², 5 m² sportsbod, 15 m² carport, 18 m² p-plass = 207.
% BRA= 31

Arkitektur/plassering av tiltak

- Jf. reguleringsplan
 - o 1.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
 - o 1.4.2 Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.
- Jf KDP § 1.7.3: Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.

EN TIL EN

Byggeområdet er i hovudsak ubebyggt og ligger på en kupert, skogkledd ås - Sveåsen. Det finnes flere bakkemurer og steingarder, men ingen som blir berørt av planlagt bebyggelse. Innenfor felt B1b står 2 hytter som søkes revet. Nærmeste bebyggelse, 3 eneboliger og 1 hytte, ligger på nordsiden av åsen. Disse er oppført i 1-2 etasjer med saltak. Nord for byggeområdet ligger felt B3 i reguleringsplanen, som bygges ut med rekkehus og leiligheter i 2 etasjer med pulttak og saltak (se egen søknad).

Byggeområdet ligger relativt isolert fra resten av Mjåtveitmarka, men vil også være synlig fra omgivelsene på grunn av beliggenheten på høyden.



Figur 2 Kartutsnitt fra seeiendom.no. Felt B1a, B1b og B3 i reguleringsplan markert med oransje.

Eneboliger og eneboligtomtene er plassert og utformet med mål om å skape gode og solfylte hager og terrasser, så vel som å ivareta mest mulig av eksisterende topografi og å tilpasse kotehøyder til regulert veg for å skape gode overganger i området. Det er planlagt en helhetlig utbygging, der det er

lagt vekt på å skape en felles identitet og et felles uttrykk, så vel som variasjon innenfor området.

Omsøkte eneboliger oppføres i 2 etasjer med pulttak, samt underetasje der terrenget tilsier det. Høyder og takform er tilpasset nabobebyggelsen uten å direkte kopiere. Boligene vil ha et moderne, rasjonelt og tidstypisk uttrykk. Boligene skal oppføres som elementbygg i trekonstruksjoner. Bredder og retning på kledningsbord varieres for å skape variasjon i området og for å understreke fasadens oppbygning av elementer.

Uteoppholdsareal

- Jf. reguleringsplan § 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal vera 200m² pr bueining. Av dette skal uteoppholdsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m² pr. bueining.
- Kvalitetskrav, jf. reguleringsplan § 1.5.1:
 - formålstjenlig form og lett tilgjengelig fra bustaden
 - gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
 - ikke brattere enn 1:3
 - støynivå (Lden) skal ikke overstige 55 dB
 - skjerma fra forurensing
- Jf. reguleringsplan § 1.5.2: Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.
- Jf. reguleringsplan
 - o 1.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
 - o 1.4.2 Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.

Eneboligene etableres med hager og terrasser med uteareal på til sammen minimum 200 m². Av dette løses terrasser og deler av hager med kvalitetskrav, minimum 50 m². Samtlige boliger får sørvendt og/eller vestvendt hage. Samtlige boliger har takterrasse på 23-36 m² i boligens 2. etasje, med trinnfri tilgjengelighet fra stue/kjøkken eller TV-stue. Arealberegning pr. tomt er vist i vedlegg D-3 MUA B1.

Lekeplass

- Jf. reguleringsplan § 1.5.2: Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.
- I KDP Meland stilles det krav til 1 sandlekeplass på 150-250 m² per 5-24 boliger. Øvrige kvalitetskrav fremgår av KDP.

Det etableres 1 sandlekeplass i hht. kravene. Lekeplassen er har en trafiksikker plassering i avstand fra veger får god tilgjengelighet for samtlige boenheter via 2 gangveger. Lekeplassen opparbeides i tråd med kvalitetskrav i KPA.

Parkering

- Jf. KDP Meland punkt 1.6.9, 2 plasser per enebolig, og punkt 1.6.10: Parkeringsplass og garasje skal plasseres og utformes slik at bil kan snu på egen eller felles grunn utenfor veg.

Eneboligene har krav om 2 parkeringsplasser hver. Disse etableres med 1 plass i carport og 1 plass som overflateparkering. For overflateparkering regnes 18

m2. Som det fremgår av utomhusplan vedlegg D-2 er det avsatt snuareal på hver tomt, med unntak av tomt B1b-05. Det søkes om dispensasjon for denne, jf. vedlegg B-1.

Avkjørsler og veg

- Jf. KPA punkt 1.6.11: «*Avkjørsler til private veger skal tilfredsstillende de samme tekniske kravene til utforming og friskt som er satt for avkjørsler til offentlige veger*»

Omsøkte tiltak omfatter avkjørsler fra privat veg felt 1.2 i gjeldende reguleringsplan og nødvendig vegtilkomst innenfor boligfelt B1a og B1b.

Det er regulert avkjørselspiler i plankart. I omsøkte tiltak er avkjørsler flyttet i forhold til pilene og det legges til 2 nye avkjørsler. Bakgrunnen for dette er at regulerte avkjørsler ikke gir realiserbare eller trafikksikre løsninger. Prosjekterte avkjørsler er trafikksikre og bedre terrengtilpasset. Det vises til dispensasjonssøknad vedlegg B-1 dispensasjonssøknad og Q-4 Kontroll trafikksikkerhet.

Nye avkjørsler prosjekteres i henhold til tekniske krav til utforming og friskt for avkjørsler til offentlig veg. Avkjørslene går fra ny, privat veg felt 1.2 som er søkt om i infrastruktursøknad med saksnr. 21/5193. Økt bruk av avkjørsler til offentlige veger er avklares med rette vegmyndighet i denne sak.

Vann og avløp/overvann

Samtidig med utbedring og bygging av nye veger skal det etableres nytt vann- og avløpsanlegg som kobles til kommunalt anlegg, jf. infrastruktursøknad saksnr. 21/5193. Det skal etableres overvannsanlegg med vegsluk og fordrøyningsmagasin/kummer som skal fange opp overvann fra det nye boligområdet. Nybygg på felt B1a og B1b tilknyttes nevnte VA-anlegg. Overvann på tomtene håndteres med infiltrering i grunn.

Natur- og miljøforhold

Det er registrert elvemuslinger i Mjåtveitelva. I forbindelse med rammesøknad for infrastruktur (saksnr. 21/5193) er det gjort vurderinger etter naturmangfoldloven, utbyggingens påvirkning på elven og forslag til tiltak. Vurderingene er gjort samlet for planlagt infrastruktur og boliger på Sveåsen. Det er foreslått avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfasen for å minimere konsekvensene for elvemuslingene, som også vil gjelde omsøkte tiltak på felt B3. Det vises til vedlegg Q2.

Energikrav

Bygninger vil detaljprosjekteres i henhold til gjeldene krav (TEK).

Avfallshåndtering

Det blir etablert ett felles hentepunkt for renovasjon innenfor felt B1b som skal benyttes av boliger på felt B1a og B1b. Det legges opp til enkeltløsninger med bosspann. For Sveåsen som helhet (felt B1 og B3, totalt 28 boenheter) er det planlagt 2 hentepunkt. For ny enebolig på tomt B1a-01 er det naturlig å benytte

oppstillingsplass på felt B3. Renovasjonsløsningen er beskrevet i vedlegg Q3 datert 16.03.2021, som er sendt NGIR for uttalelse. De hadde ingen kommentarer.

Byggegrense

- Det er gitt byggegrenser i reguleringsplan
- Der det ikke er gitt byggegrenser gjelder PBL § 29-4:
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.
Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:
 - a) *når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
 - b) *ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Bygg oppføres i samsvar med byggegrenser i reguleringsplan. Felt B1a og B1b består av flere eiendommer med samme grunneier. Flere bygg legges på tvers av disse eiendommene og det er lagt opp til grensejustering. Utomhusplanen viser nye eiendomsgrenser med 4 meters avstand til eiendomsgrense, med unntak av 2 frittstående carporter med bod som oppføres i eiendomsgrense.

Enebolig på tomt B1a-06 oppføres inntil 1 meter fra eksisterende nabogrense mot gnr. 322 bnr. 6, jf. PBL § 29-4 bokstav b. Det er gitt samtykke, se vedlegg Q5.

Nabovarsling/ merknader

Felles nabovarsel for felt B1 og B3 ble sendt digitalt 25.01.2022. Se vedlegg gruppe C. Det er kommet inn 2 merknader som er omtalt og besvart i vedlegg Q-1.

Vi håper med dette at etaten har tilstrekkelig dokumentasjon til å behandle søknaden.

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS
Marianne Ø. Aasebø

Vedlegg til søknad om rammetillatelse:

- A_ Søknad om tillatelse til tiltak
- A1 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- B-1 Dispensasjonssøknad felt B1a og B1b
- C1-4 Nabovarsel, kvittering, vedlegg, nabomerknader
- D1 Situasjonsskart felt B1
- D2 Utomhusplan felt B1
- D3 MUA plan felt B1
- E1-11 Tegninger
- F 1 Redegjørelse felt B1a og B1b
- F2 Dokumentasjon eksisterende bygg
- G 1-2 Erklæring om ansvarsrett, gjennomføringsplan
- Q1 Tilsvar nabomerknader
- Q2 Notater elvemusling
- Q3 Notat Renovasjonsløsning
- Q4 Notat Kontroll trafiksikkerhet
- Q5 Samtykke nabo