

Bredsgården, Bryggen
5003 Bergen

rev.22.03.22.

Osterøy Kommune

**Vedr.: Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad, Rundhovde Bustadområde
BF7, del av Gnr/Bnr 135/124**

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD:

Eiendommen er berørt av plan;
Reguleringsplan 2015005 Rundhovde Bustadområde
Eiendommen er vist som tomt 11 i boligområde BF7.

TILTAKET GJELDER:

Tomten er regulert til eneboliger. Det er i vedtak av 10.03.2021 innvilget dispensasjon til å bygge tomannsbolig på tomten, se vedl. B2.
Det omsøkes herved en tomannsbolig med 2 stk. parkeringsplasser for hver boenhet.
For å få til en tilfredsstillende innkjøring og gangvei fra felles vei til parkeringsplassene er tomannsboligen lagt på k+ 88,9 ferdig gulv i etasjeplan og BH= k+ 95.
I reguleringsplan for tomt 11 er det satt en BH= k+ 94 og k+87 for 1.etg.
Det søkes om dispensasjon fra kotehøyder i h.h. til reguleringsplan, se vedl. B1.

Det er prosjektert forstøtningsmur på ca. 90 cm høyde mot vei og 30-35 graders skråning for beplantning i h.h. til utomhusplan D2.
Omsøkte tiltak vil bli liggende godt i terrenget og er tilpasset de prosjekterte veiene og de andre boligene i området.
Tomt 11 vil bli skilt ut fra GBnr. 135/124 ved et event. positivt rammevedtak.

BODER:

Boenhetene har hver sin utv. sportsbod på 5 m2.

AREALER:

Tomt 11 har et areal på ca 540 m2.

BRA og BYA:

Tomannsboligen er prosjektert med et BRA= 209 m2 og et BYA= 130 m2
Parkeringsareal har totalt et BRA og BYA= 72 m2
Totalt BYA= 202 m2
Totalt BRA= 281 m2

AREAL/TU%

Maksimal utnyttingsgrad og beregningsmåte; 30% BYA

For omsøkt tiltak får vi et BYA=37,4% (bolig og parkeringsplasser)

BYA etter omsøkt tiltak= 202 m² (Bolig + parkeringsplasser)

X100%= 37,4%

Tomt 11= 540 m²

Det søkes om dispensasjon fra gjeldene utnyttelsesgrad %BYA, se vedl. B1.

BARNES INTERRESSER:

Omsøkte tiltak har gode utomhus arealer på egen grunn.

I tillegg er det i reguleringsplanen regulert store områder med felles grønnstruktur.

Det skal opparbeides flere naturlekeplasser i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak. Det vurderes at barns interesser er tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

UTEOPPHOLDSAREAL (MUA):

Gjeldene reguleringsplan §6.9.3.;

«For frittliggende småhusutbygging (BF) er det krav om 50 m² lekeareal pr. boenhet.»

Det er to naturlekeplasser, lekeplass 1 og 3, som tilhører omsøkte tiltak.

Arealet for lekeplass 1 og 3 utgjør til sammen 1140 m² som er tilfredsstillende for omsøkte tiltak.

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL:

Hver av boenhetene for den prosjekterte tomannsboligen vil ha et utenomhusareal på >50 m².

PARKERING:

I h.h. til gjeldene reguleringsplan §7.6.1;

«For eneboliger skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.»

I omsøkt tiltak er det prosjektert to parkeringsplasser til hver av boenhetene, totalt 4 parkeringsplasser. Det er vist snumulighet på egen tomt for begge boenheter., se vedl. D2 utomhusplan.

SYKLER:

Det er avsatt plass til 2 sykler pr. boenhet, se utomhusplan D2.

ENERGI:

Boenhetene er prosjektert med vannvarme.

AVSTAND TIL NABOGRENSER, BYGGEGRENSE:

Tomannsboligen er prosjektert innenfor byggegrense.

Det er vedlagt erklæring vedr. avstand fra forstøtningsmur og parkeringsplass til formålsgrense/nabogrense, se vedl. Q1.

PROSJEKTERINGSGRUNNLAG;

TEK 17 er lagt til grunn i prosjekteringen.

REDEGJØRELSE vedr. NABOVARSLING;

Tiltaket er nabovarslet personlig.

Naboer som blir berørt av tiltaket er nabovarslet, og alle disse har undertegnet på at de samtykker til tiltaket.

I h.h. til skriv fra Osterøy kommune av 16.03.22. vedlegges;

A1- revidert 22.03.22.

B1 disp.- revidert 21.03.22.

D1 kart – revidert 21.03.22.

D2 Utomhusplan - revidert 21.03.22.

E1-E6 – revidert 21.03.22.

F1 redegjørelse – revidert 22.03.22.

H1 Matrikkelen -revidert

Q1- erklæring vedr avstand til grense.

Med vennlig hilsen for
Arkitektkontoret Eik A/S

Kjersti M. Eik

