

Byggesak

Osterøy kommune.

Rådhusplassen

5282 Lonevåg

Dykkar ref.

Vår ref. Åshild Rød

Bergen 04.07.2018

Søknad om rammeløyve / fasadeendring / tilbygg / ombygging

Solplassen gnr/br.nr 14/138, 14/258, Hatland, Rambergsveien 211, 5282 Lonevåg

Tiltakshavar: Osterøy kommune
v/ Jan Arne Solberg, teknisk drift
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Ansvarleg søkjar: Link Arkitektur
Dreggsallmenning 10-12
5003 Bergen

Prosjektopplysning:

Solplassen omsorgsbustader inneheld i dag 3 bueiningar for funksjonshemma vaksne. Byggeår for Solplassen er 1991.

Osterøy kommune planlegg å utvide Solplassen frå 3 til 5 bueiningar samt tilpasse fellesareal og legge til naudsynt personalområde.

Planstatus:

Reguleringsplan 504_29. Sjukeheimstomta Hatland. Vedtak i kraft 1980-06-20.
Eigedom 14/138 og del av 14/258 (900 m2) – er regulert til bustader med U=0,20.
Eigedom 14/258 er ein del regulert til bustad (900m2), resterande er regulert som offentlege formål.

I arealdel til kommuneplanen 2011-2023, har området status som «bustad, noverande».

Områderegulering -Lonevåg- PlanID 12532015001.

Det er sett i gang områderegulering for Lonevåg, endeleg høyring og vedtak er planlagt 4.kvartal 2019.

Det er satt mellombels byggeforbod medan arbeidet med områdeplanen pågår:

«Osterøy kommune vedtek eit mellombels forbod mot tiltak innanfor planavgrensinga i inntil 2 år jf. plan-og bygningslova (PBL) § § 13-1 og 13-2. Mindre tiltak jf PBL § § 20-4 og 20-5 på bebygd bustad-tomt/næringstomt, 20 meter frå kommunal vegmidte og 50 meter frå fylkesveg, kan gjevast etter næ-rare vurdering. Eventuelle søknader om løyve til tiltak skal til uttale til planavdelinga og vegmynde. Ri-siko for konflikt med framtidig arealbruk skal vektleggast i slike saker.»

Med hjemmel i pbl §13.1 ledd 3, søkjast det om løyve til tiltak *«...Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Utviding av Solplassen er i tråd med politiske føringar vedteke i heradstyret (sjå neste punkt) og føringar i planprogrammet for områderegulering for Lonevåg som t.d. fortetting av bustadområde, og *«sentrumsnære område i og kring Lonevåg skal vidareførast som attraktive stadar å bu og opphalde seg»*.

Utviding av Solplassen styrkjar tilbodet med omsorgsbustader i kommunen og vidareutviklar eit alle-reie etablert buområde. Tilbodet på solplassen blir utvida frå 3-5 bueiningar, og det er ingen kjente konflikstar som er til hinder for vidare planlegginga med områdeplanen for Lonevåg.

Politiske føringar:

- Bustadsosial handlingsplan for Osterøy kommune visar til at det er behov for fleire omsorgs-bustader på Osterøy (13 stk).
- Årsbudsjett og økonomiplan 2018-2021 (vedteke i HD 13.12.17).

Husbanken avgrensar talet på bueiningar til maks 5 pr anlegg for tilskudd, Osterøy kommune ynskjer difor å bygge vidare på det som er etablert for Solplassen, og samtidig renovere eksisterande bygg med naudsynt vedlikehald og oppgradering i høve arbeidstilsynets krav.

Tiltaket:

Det eksisterande bygget på Solplassen har behov for generell oppgradering av bygningsmassen, som td nye vindauger, ny takstein, tetting av yttervegg, etterisolering og energisparande tiltak, ventilasjon og varmeanlegg. Oppgraderinga gjeld også bad, kjøkken og plassering av innerdører i hht TEK 17, og fornying av overflater generelt i interiøret, grunna alder og slitasje.

Det er planlagt eit tilbygg som inneheld 3 nye bueiningar, felles bod for hjelpemidlar, nytt inngangsparti og felles korridor. I kjellar er det satt av areal til sportsbod, lager og teknisk rom. I den eksisterande delen blir to bueiningar behalde, fellesareal blir utvida og det blir etablert personalområde. Alle bueingar har tilgang til privat, overbygd terrasse.

Tilbygget blir etablert på den austre delen av tomta, og utført etter TEK17. Terrenget på tomta skrå mot aust og det opnar for etablere underetasje under endeleilegheita, her vert det plass til 5 uteboder samt teknisk rom.

Arkitektur:

Eksisterande bygg er bygd i ein etasje, med ein bueining i kvar fløy og fellesareal sentralt på midten. Taket har valmtaksform. Tilbygget er planlagt i forlenging av fløya mot aust, og nytt inngangsparti vil knytte saman ny og eksisterande del. Dei nye bueiningane er planlagt med saltak med varierende vinklar. Takforma skil seg frå eksisterande bygg for å bryte ned inntrykket av å være *eitt* stort anlegg (institusjonspreg), og vil følge Husbankens retningslinjer for utforming (bryte ned institusjonspreg). Tilbyggets utforming følger høgda på eksisterande bygg, og med takforma skaper det sin eigen arkitek-tur og identitet. I reguleringsplanen frå 1980 Står det *«Husa skal ha sal- eller valmtak med vinkel min 22°»*. Sidan takvinkel på tilbygget varierer mellom 18 – 29 grader ber vi om unntak frå dette punktet,

då det arkitektoniske uttrykket føl intensjonen i planen. Gjennomsnittleg takvinkel er 23,5 grader, og harmonerer godt med eksisterande valmtak, ref. søknadsteikningar.

Brann:

Konsepta har utarbeida brannstrategi for Solplassen, prosjektet er satt til Risikoklasse RKL 6 for bustadane og Risikoklasse BKL 2 for personal- og administrative areal. Brannklasse er satt til BKL 1. Sjå vedlegg 01.

Skredfarevurdering:

Multiconsult har utarbeida skredfarenotat datert 17.08.2016.sjå vedlegg 02. Frå konklusjon: *«Etter våre vurderinger er det ikke skredfare fra naturlig terreng mot planområdet ved Solplassen, gnr/bnr 14/4, 14/113, 14/258 og 14/138 i Osterøy kommune. Etablering av byggegrop og evt. sprengning i området kan blottlegge berg, og endre stabilitetsforholdene også i naturlige bergskråninger. Sikring av utsprengt berg og ustabilt berg i naturlige skjæringer skal prosjekteres av firma med bergteknisk kompetanse.»*

Dette vil verte ivarettatt ved søknad om IG, og dokumentasjon av ansvarleg selskap vil framkomme av gjennomføringsplanen.

Energi:

Med bakgrunn i byggets alder og konstruksjon, vil det vere krevjande å imøtekomme energikrava i TEK 17. Ved tiltak som etterisolering, tetting, bytte av vindauger vil ein betre energieffektiviteten men ikkje klare å imøtekomme TEK 17 fullt ut.

Viser til TEK 17 § 14-3: Minimumskrav til energieffektivitet, samt til pbl § 31-2 – som td seier at *«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».*

Med planlagde tiltak vil det eksisterande anlegget auka bukvalitet vesentleg og kan derfor med bakgrunn i § 17-3, godkjennast utan å tilfredsstilla TEK 17 fullt ut.

Det vil på eksisterande bygg bli utført tetthetskontroll, termografering og måling av inneluft før prosjektering av energi og ventilasjon.

Oppvarming vil bli tatt stilling til ved vidare prosjektering. Dagens oppvarming er el- varmekabler i gulv samt panelovner.

Areal:

Tomteareal for 14/138 er 3959,9 m²

Tomteareal for 14/258 er 2389,7 m² (utan tilkomstveg og parkeringsplass ved barnehagen), omkring 901,5 m² av denne eigedomen er regulert til bustadføre mål.

Totalt bustadformål på desse to eigedomane er 4861,4 m².

Utnyttingsgraden er satt til 0,2 i reguleringsplanen – det er då tillatt å bygge 972,28 m².

Reguleringsplanen er fra 1980 *«Byggeforskrift 1969 og NS 3940 1. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1979-1985»*. Då var det bruttoareal som vart lagt til grunn for utrekning av areal, gulvareal til utside yttervegg, for alle måleverdige etasjer.

Dagens måleregler samt Blankett 5175 er det enten BYA eller BRA som blir nytta. Viser derfor begge utrekningsmetoder og har ført areal for BRA i byggblankett 5175.

Tomt:	M2	
Tomteareal 14/138	3959,9	
Tomteareal 14/258	901,5	Tomt 2389,7 m2, av dette er 901,5m2 regulert til bustadføre mål
Sum	4861,4	
U=0,2	972,3	Tillat å bygge (U=BTA)
BRA bygg		
Eksisterande bygg	222,2	
Tilbygg 1. etasje	249,5	
Tilbygg kjeller	78,5	
Sum BRA	550,2	BRA utgjør 11,3% av tomtearealet
U/ BTA		
Eksisterande bygg	238,5	
Tilbygg 1. etasje	280,2	
Tilbygg kjeller	0	Reknast ikkje med pga mindre enn 1/3 av byggets grunnflate (1980)
Sum BTA	518,7	BTA utgjør 10,7 % av tomtearealet

Planlagt tiltak er innanfor tilleten utnyttingsgrad.

Adkomst og parkering:

Tilkomst til eigedomen består av eksisterande kommunal veg. Det vil ikkje bli endringar på avkjørsel og veg.

Parkering for Solplassen vil bli etablert på fylling som tidlegare omsøkt. Fylling vil også verte brukt som anleggsplass under oppføring av tiltak. Sjå utomhusplan.

Vatn og avlaup:

Offentleg vatn og avlaup.

Vassledning på eigedom 14/258 er prosjektert med endra trase, utanfor bygningskropp (Osterøy kommune).

Nabovarsel:

Alle naboar er varsla med rekomandert sending 16.06.18. Ingen innkomne merknader.

Eigedom 14/258 er totalt 4891,8 m2. Tomten består av arealet der tilbygget er plassert (2389,7 m2), veg til barnehagens parkeringsplass (399m2) samt parkeringsplassen ved barnehagen (2103,2 m2). Naboar som er varsla er naboar til eigedom 14/138, samt eigedom 14/258 – utanom naboar til parkeringsplass ved barnehagen. Vi vurderer at desse har for lang avstand til tiltaket til at det vil ha noko innverknad på deira eigedom. Tiltaket er ikkje synleg frå gjeldande eigedomar. Vi vurderer at to ekstra bueiningar til dette formål ikkje vil auka trafikk vesentleg.

Straumkabel:

Gjennom eigedom 14/258 går det ein eksisterande nedgravd straumkabel (11-22kV), denne vil bli om- lagt og tatt med i vidare prosjekteringsarbeid. Sjå vedlegg 03.

Tiltaksklasse:

Tiltaket er av liten kompleksitet og prosjektering blir utført etter kjente prinsipp for denne type bygg. Iht SAK § 9-4 (1), blir tiltaket satt i tiltaksklasse 1.

Arbeidstilsynet:

Det er sendt søknad om samtykke til arbeidstilsynet, svar på denne blir ettersendt straks den foreligger.

Oppsummering:

Omsøkt tiltak er i tråd med reguleringsplan og kommuneplan, og er ikke i konflikt med framtidig arealbruk i høve områdeplan for Lonevåg.

Anmodning kan handsamast som søknad om rammeløyve iht. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Håper på rask og positiv tilbakemelding.

Bergen, 04.07.2018

Med venleg helsing



Ashild Rød

Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

- Q1 - Brannstrategi
- Q2 - Skredfarevurdering
- Q3 - Kart BKK