

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:
Lena Lekve

Dato:
01.02.19

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK VED GNR. 135, BNR. 120 I OSTERØY KOMMUNE

Det vert med dette søkt om løyve til tiltak i eitt trinn ved gbnr. 135/120 i Osterøy kommune.

Tiltaket består av oppføring av to stk. firemannsbustader med carportar. Tiltakshavar er Rønhovde Bygg og Anlegg AS. Sjå vedlagt dokumentasjon som stadfestar heimelsforholdet, og at Rønhovde dermed er rette tiltakshavar, jf. vedlegg Q-1.

1. Planstatus:

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for Rundhovde Bustadområde, planid: 12532015003. Området er regulert til «konsentrert småhusutbygging», jf. plankart og føresegnene § 6.7.2.

2. Førehandskonferanse:

Det er ikkje halde førehandskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarsla etter naboliste frå Osterøy kommune. Det føreligg ingen merknadar. Sjå varsel og kvitteringsliste i vedlegg C-1 og -2. Sjå også vedlagt utskrift av e-post i vedlegg Q-2 som stadfestar varsel til Statens Vegvesen for Fylkesveg 365 Hamrenesvegen, samt samtykke frå Leif Ståle og Ole Jørgen Rønhovde som grunneigarar av fleire eigedomar i bustadfeltet. Då Leif Ståle og Ole Jørgen Rønhovde er innehavarar av føretaket som er tiltakshavar, Rønhovde Bygg og Anlegg AS, legg ein i alle tilfelle til grunn at dei samtykker til tiltaket dei no søker om løyve til.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå byggjegrænse i plankart, jf. reguleringsføresegn § 6.1.1 om at tiltak jf. pbl. § 1-6 skal førast opp innanfor dei byggegrenser som er vist på plankartet. Dispensasjonen gjeld ein støttemur. Sjå eigen søknad om dispensasjon i vedlegg B-1.

Sjå vedlagt kopi av brev frå Statens vegvesen der dei ber om å få saka tilsendt for uttale, då tiltaket gjeld byggegrense langs fylkesveg, jf. vedlegg Q-3. Etter samtale med sakshandsamar i Osterøy kommune, ber me om at kommunen sender saka vidare til Statens vegvesen for uttale.

5. Vatn og avlaup:

Eigedommen skal koplast på det offentlege vatn- og avlaupsnett i tråd med godkjent VA-rammeplan. Søknad om tilkopling til vatn- og avlaup er lagt ved i vedlegg Q-4 saman med situasjonsplan for VA.

6. Veg, avkøyrsl og parkering:

Tiltaket er sikra vegrett i gjeldande reguleringsplan. Tilkomst vert etablert i tråd med reguleringsplan.

Plassering av avkøyrsl vert som vist i vedlagt situasjonsplan, jf. vedlegg D-1.

Det skal byggjast carportar i tilknytning til dei to bygningane. Desse vil sikre 8 parkeringsplassar. Vidare er det vist to enkle parkeringsplassar og to parkeringsplassar for rørslehemma, totalt 12 parkeringsplassar fordelt på 8 bueningar. Dette ivaretar reguleringsplanens krav om 1,5 parkeringsplassar per buening, jf. føresegnene § 4.3.1. Sjå vedlagt situasjonsplan i vedlegg D-1.

7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarleg søkjar, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet (avgrensa til byggets plassering, fasademessig utforming og planløysing). Vidare erklærer Arkoconsult ansvar for prosjektering av mur- og tømrararbeid. Arkoconsult AS har sentral godkjenning innan nemnte ansvarsområder.

Ansvarleg søkjar har mottatt erklæring om ansvarsrett frå ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande føretak for dei andre aktuelle ansvarsområda. Vidare har ansvarleg søkjar mottatt samsvarserklæringar for prosjektering av alt arbeid, der føretaka har opplyst at det ikkje står att arbeid til hinder for å kunne søke om løyve i eitt-trinn.

Sjå vedlagt gjennomføringsplan og erklæringar om ansvarsrett frå alle ansvarlege føretak i vedlegg G.

8. Utnyttingsgrad:

Det går fram av plankartet i gjeldande reguleringsplan for Rundhovde Bustadområde at tillaten utnyttingsgrad for felt BK3 er på 30% BYA. Feltet som er vist i plankartet er no frådelt, der eksisterande tomannsbustad står på eige tomt. Det er likevel lagt til grunn arealet for heile felt BK3 i utrekninga, der det er trekt ifrå eksisterande bygningsmasse. Dette fordi ansvarleg søkar tolkar planen dit hen at utnyttingsgrad på 30% gjeld for heile feltet, uavhengig av om det er frådelt i ettertid.

BK3 har eit totalareal på 2723,3 m². Tiltaket utgjør 589,8 m² BYA og eksisterande bygningsmasse har ein BYA på 202,9. Bygningsmassen på eigedomen vil dermed få eit totalt BYA på 792,70 m² og ein vil få ei utnyttingsgrad på 29,11%. Tiltaket er soleis innanfor tillaten grad av utnytting på 30%. Sjå utrekning i vedlegg A.

9. Uteopphaldsareal:

Alle bustadeiningar i bustadfelt for konsentrert småhusutbygging (BK) skal ha minimum 10 m² privat uteopphaldsareal, jf. føresegn § 6.7.3. Sjå vedlagte planteikningar i vedlegg E, der det går fram at dette kravet er innfridd; Leilegheit 1, 2, 5 og 6 får privat platting på mark på min. 10 m², leilegheit nr. 3 og 4 får privat platting og terrasse på 14,3 m² og leilegheit nr. 7 og 8 får privat platting og terrasse på 15,6 m².

Etter føresegn § 6.9.2 er det krav om 25m² leikeareal pr. bueining. Dette kravet vert oppfylt ved at felt BK3 skal nytte f_Leik2 som felles leikeareal med felt Bk4 og BF2. f_Leik2 har eit areal på 660 m². Fordelt på dei tre bustadfelta med totalt 19 bueiningar, utgjør dette eit leikeareal på 34,7 m² per bueining. Kravet til leikeareal er soleis oppfylt.

I tillegg til leikeareal og privat uteareal, er det avsett ca 250 m² til felles uteopphald for dei 8 bueiningane. Dette utgjør 50 m² per bueining på fellesareal. Sjå også vedlagt utomhusplan i vedlegg D-3 som viser korleis uteopphaldsareala følgjer krav til storleik, kvalitet og prinsippa for universell tilgjenge, jf. føresegn 3.1.1 og 3.1.2.

Tiltakshavar er i dialog med planavdelinga i kommunen vedrørande ei reguleringsendring i reguleringsplan for Rønhovde.

Det er i punkt 6.2 i reguleringsplan for Rønhovde beskrive at «*Krav til felles uteopphaldsareal gitt i kommuneplanen sin arealdel skal gjelde framfor maksimalt tillate utnyttingsgrad.*» Det er i dette punkum vist til kommuneplanen sin arealdel når det gjeld uteopphaldsareal. Tiltakshavar ønskjer å endre føresegna slik at 2. punktum i punkt. 6.2.1 i Reguleringsplan for Rønhovde vert teke vekk.

Ansvarleg søkar har vore i kontakt med planavdelinga som seier at forslag til endring har vore sendt ut til alle berørte styresmakter, utan merknader. Saka kan dermed handsamast administrativt, og det vil truleg kome vedtak på dette parallelt med at søknaden er inne. Me søker difor ikkje dispensasjon frå krav om uteopphaldsareal.

10. Plassering:

Tiltaket vert plassert som vist i vedlagt situasjonsplan, og i tråd med illustrasjonsplan.

11. Andre forhold:

Det vert vist til vedlagt uttale, geologisk/ bergteknisk vurdering av tomteareal ved eigedom 135/11, Osterøy kommune, jf. vedlegg Q-5. Sjølv om vurderinga har tatt utgangspunkt i nabotomta BK4, ser ein i vurderinga at arealet som er vurdert også omfattar felt BK3. Ein legg difor til grunn at vurderinga også gjeld for felt BK3, og at det ikkje er naudsynt med ny vurdering. Det er konkludert i rapporten om at Berggrunnen er stabil og at det ikkje er skredfare innanfor det aktuelle arealet. Arealet er soleis velegna for alle typar infrastruktur knytt til utbygging av heilårsbustader.

Det foreligg godkjent RTP for området. Bustadfelt BK3 skal nytte renovasjonsstasjon BKT2 som er plassert ved nabofelt BK4 jf. føresegn § 4.2.6. Denne renovasjonsstasjonen er ferdigstilt og tatt i bruk av felt Bk4.

Etter føresegn §3.2.1 er det utarbeidd ein eigen utgreiing for tiltakets energibruk, med vekt på enøkbaserte tiltak. Sjå vedlegg Q-6.

Rekkjefylgjekrava i reguleringsplanen, som er av betydning for tiltaket, vil vera oppfylte innan søknad om ferdigattest vert sendt kommunen.

Dersom det skulle være behov for ytterlegare informasjon i høve saka, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post.

Med vennlig hilsen/Best Regards


HTB-bygget, sentrum 103

Michelle Hauge

Ingeniør Bygg | Teamleder byggesak

Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: michelle@arkoconsult.no

 **arkoconsult**