

Jeg har laget en plan med «tomteinndeling» for de fire bygningsgruppene, se vedlegg. Jeg har tatt med areal som naturlig tilhører hver gruppe. Det arealet som da blir til overs, regnes som fellesareal, og fordeles på gruppene etter behov. For selv om fellesarealet ikke tilhører bestemte «tomter», må det kunne regnes med i TU. Vi viser med dette at feltet ikke er for høyt utnyttet.

Det er noen små justeringer i arealene på 4-mannsboligen og de kjedede eneboligene, uten at det gir noen større utslag. BYA for terrassehuset er økt litt, jeg har satt inn maks BYA i forhold til «tomtestørrelse».

Areal 4-mannsbolig og kjedet enebolig

Bygningsgruppe	Boligareal	Åpent overbygd areal	Parkering	Sum areal
4-mannsbolig	222,0 m ²	89,0 m ²	30,0 m ²	341,0 m ²
Kjedet enebolig, 5 stk	657,5 m ²	198,0 m ²	75,0 m ²	930,5 m ²

TU for de enkelte bygningsgruppene

Bygningsgruppe	BYA/BRA	Tomteareal bygn.gruppe	Del av fellesareal (1753 m ²)	Totalt	Utnyttelse
4-mannsbolig	341 m ² BYA	1142 m ²	0	1142 m ²	30 %-BYA
Kjedet enebolig	931 m ² BRA	2291 m ²	816 m ²	3107 m ²	30 %-BRA
Rekkehus	783 30 %-BYA	1967 m ²	643 m ²	2610 m ²	30 %-BRA
Terrassehus	680 m ² BYA	1974 m ²	294 m ²	2268 m ²	30 %-BYA

Når det gjelder plassering av lekeområdene, kan de gjennom detaljprosjektering med enkle grep sikres mot trafikken. Disse nærområdene passer best for sandkasselek o.l. Det som blir de viktigste lekeområdene er de regulerte anleggene for lek innen planområdet.

Angående bygningstyper i østre del:

Vi oppfatter det slik at det ikke *må* være terrassehus, så rekkehusene anser vi som greie. Den 3-etasjes blokk med parkering under, har vi bare benevnt «leiligheter» på planen. Den delen av planen er kun en disposisjonsplan, og sier ikke så mye om bygningskategori. Det er bare søkt om disposisjonsplanen for denne delen.

Håper dette kan være oppklarende i forhold til spørsmålet om utnyttning.



Ole Løkken *Kvalitetsleder/Siv.ark MNAL*

D: +47 73 87 38 37 M: +47 94 00 23 94

ole.lokken@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no

Fra: Langseth Trond [mailto:Trond.Langseth@bjugn.kommune.no]

Sendt: 22. mai 2014 11:17

Til: Ole Løkken

Emne: Tomteavgrensninger ved utregning av TU

Bjugn kommune

Arealbruk

Voll arkitekter

Deres ref:

Vår ref:11763/2014/15/058/TROLAN

Dato: 22.05.2014

TOMTEAVGRENSNINGER VED UTREGNING AV TU

Viser tilmail 21.05.2015 med oppdeling i "tomter" tilhørende de ulike tiltakene i forb med søknad om rammetillatelse, Karlestrand Vest.

Utnyttelsesgraden vil nok bli et sentralt tema her, og dersom det er en feil i beregningsgrunnlaget som f. eks. gjør at rammetillatelsen blir godkjent uten at det søkes om dispensasjon, vil det trolig bli ekstrarunder med klagebehandling, evt. at vedtaket kan bli kjent ugyldig av fylkesmannen. Dette vil kunne forsinke prosessen med flere måneder.

Utregning av TU må basere seg på reelle "tomter", dvs. areal som naturlig hører til bygningene. Dette er ikke tilfellet i den foreslåtte oppdeling av "tomter". Vi kan godta at interne veier er med ved en beregning av "tomtene". Der en vei betjener bygnigner på begge siden av veien, bør denne avgrensningen være midt i veien. Avgrensningen når det gjelder 4-mannsboligen er OK. For de øvrige tre elementene i planen, må grensene i henhold til dette trekkes midt i de to interne adkomstveiene.

Utnyttelsesgraden vil nok klart overstige 0,3 både for de kjedede eneboligene og for rekkehusene. Det kan evt. søkes om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Begrunnelsen vil da være viktig. Det må være tilstrekkelig med uteområder for alle bygningselementene i planen. Noe vi har merket oss - og som vil bli et tema ved behandlingen av rammetillatelsen - er at det er avsatt areal til lekeområder ved veikryss langs samleveien. Det bør dere også ta en ny vurdering på. Dispensasjonssøknaden må nabovarsles.

Et viktig punkt som nok ikke er berørt tidligere: En dispensasjonssøknad bør også omhandle avviket fra bestemmelsene når det gjelder type bygg. Bestemmelsene sier i pkt. C1 at bebyggelsen skal bestå av frittliggende og sammenkjedede boliger, og at "terrassehus for boligformål inntil 4 etasjer" kan oppføres i østre del av B1. De bygningstypene som foreslås i øst kan vel ikke betraktes som terrassehus.

Det blir et møte i hovedutvalget 23. juni. Dersom søknaden er klar til behandling rundt 10. juni, får vi med saken i dette møtet.

Med hilsen

Trond Langseth
saksbehandler

Hei

Nedenfor har jeg satt opp en oversikt over arealer, og utregning av TU. Firemannsboligen får også nytt areal i forhold til oppsettet i søknaden, det ser ut til at tallene som ble brukt, var BRA.

Har laget en inndeling av arealer til de forskjellige bygningsgruppene, for å synliggjøre den totale utnyttelsen (se vedlegg). Det viser at utnyttelsen samlet ikke er for høy.

	Boligareal	Åpent overbygd areal	Parkering	Sum areal
4-mannsbolig	222,0 m ²	89,0 m ²	25,0 m ²	336,0 m ²
Kjedet enebolig, 5 stk	657,5 m ²	212,0 m ²	62,5 m ²	932,0 m ²

tilstrekkelig for en behandling av tiltaket.



Ole Løkken *Kvalitetsleder/Siv.ark MNAL*
D: +47 73 87 38 37 M: +47 94 00 23 94
ole.lokken@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no

Fra: Vibeke Kristoffersen

Sendt: 21. mai 2014 09:07

Til: Ole Løkken

Kopi: Sigbjørn Berstad

Emne: VS: Karlestrand Vest B1 - søknad om rammetillatelse - komplettering utregning BRA

Hei Ole!

Har du tid til å følge opp dette?

Mvh



Vibeke Kristoffersen
D: +47 73 87 38 07 M: +47 940 02 407
vibeke.kristoffersen@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no

Fra: Langseth Trond [<mailto:Trond.Langseth@bjugn.kommune.no>]

Sendt: 20. mai 2014 15:04

Til: Vibeke Kristoffersen

Emne: SV: Karlestrand Vest B1 - søknad om rammetillatelse - komplettering utregning BRA

Ja, men det var da vel de samme tallene...

Tenker at vi må dele opp tomtearealet i forhold til de foreslåtte byggene, for å finne reell TU. Hvis man bruker et areal på 2,6 daa (overfor veien) som grunnlag for kjedeboligene, finner man en %-BRA på ca. 36..... Hvis vi avgrensar også i forhold veien på oversida, blir %-BRA en god del mer. Kravet i bestemmelsene er max 30.

Vi er ikke helt ferdigtenkt på hvordan dette skal håndteres i forhold til bestemmelsene og regelverket, men vi vil trolig ha en dispensasjonsbehandling i forhold til TU-kravet. Kan dere se nærmere på dette, og enten omforme tiltak/søknad slik at det passer til TU-krav, eller skrive en begrunnet dispensasjonssøknad for deler av tiltaket?

Mødvennlighilsen

Trond Langseth
Arealbruksenheten
Bjugn kommune
T: 72 51 95 00

Fra: Vibeke Kristoffersen [<mailto:vibeke.kristoffersen@vollark.no>]

Sendt: 20. mai 2014 13:57

Til: Langseth Trond

Kopi: Ole Løkken

Emne: SV: Karlestrand Vest B1 - søknad om rammetillatelse - komplettering utregning BRA

Hei, var litt rask, se under:

Utnyttelse:
 $100 \times 932 = 9,9\% \text{BRA}$
9400

Mvh



Vibeke Kristoffersen
D: +47 73 87 38 07 M: +47 940 02 407
vibeke.kristoffersen@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no

Fra: Langseth Trond [<mailto:Trond.Langseth@bjugn.kommune.no>]

Sendt: 20. mai 2014 13:51

Til: Vibeke Kristoffersen

Emne: SV: Karlestrand Vest B1 - søknad om rammetillatelse - komplettering utregning BRA

Hei, og takk for det!

Med vennlig hilsen

Trond Langseth
Arealbruksenheten
Bjugn kommune
T: 72 51 95 00

Fra: Vibeke Kristoffersen [<mailto:vibeke.kristoffersen@vollark.no>]

Sendt: 20. mai 2014 12:45

Til: Langseth Trond; Postmottak Bjugn

Kopi: Firmapost; Ole Løkken; Sigbjørn Berstad; Nils-Håkon Støver

Emne: Karlestrand Vest B1 - søknad om rammetillatelse - komplettering utregning BRA

Hei,

Viser til telefonsamtale med Trond Langseth tidligere i dag hvor han ønsket en gjennomgang av areal oppgitt i rammesøknad.

Vi har sett på utregning av BRA for sammenkjedede eneboliger og ser at det er oppgitt feil areal i søknad om rammetillatelse.

Under følger riktige tall:

			Sum eneboliger
bolig	131,5 m ²		657,5 m ²
åpent overbygd areal	42,4 m ²		212 m ²
parkering	12,5 m ²		62,5 m ²
Sum BRA	186,4 m ²	186x5	932m ²

Utnyttelse:

$\frac{9400 \times 932}{100} = 9,9\% \text{BRA}$

100

Ber om at nye tall blir lagt til søknad om rammetillatelse og hvis det er behov for videre dokumentasjon at dere tar kontakt med undertegnede.

Mvh



Vibeke Kristoffersen

D: +47 73 87 38 07 M: +47 940 02 407

vibeke.kristoffersen@vollark.no

Vi er Voll arkitekter | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | firmapost@vollark.no