

Futura Bygg og Eigedom AS
Att.
Skålagato 46
5417 Kvinnherad

Dato: 22..10.2024
Vår ref.:

www.abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70
post@abo-ark.no

Avdeling Stord
Torgbakken 9
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 90 66 16 31
poststord@abo-ark.no

Følgjebrev med søknad om dispensasjon i frå krav om privat og felles uteopphaldsareal (MUA) og parkeringskrav.

På vegne av tiltakshavar, Futura Bygg og eigedom AS, søker ABO Plan og Arkitektur Stord AS om bruksendring mv. for eksisterande bygg på gbnr. 83/12 i Skålagato 46 i Rosendal. I samband med søknaden vert det i medhald av PBL § 19-1, 2 søkt om dispensasjon frå føresegner i gjeldande reguleringsplan § 2 *fellesføresegner*, § 3 *Byggeområda*, KPA punkt 2,14 Leike- og uteareal. I tillegg vert det søkt om dispensasjon frå Kommuneplan for Kvinnherad vedtatt 20.03.2018, der parkeringskrava for Kvinnherad Kommune er beskrive.

Gjeldande arealplan

Detaljreguleringsplan for Rosendal sentrum i Kvinnherad kommune, planID: 4617_20070003

Aktuelt areal er omfatta detaljreguleringsplan for Rosendal sentrum, og er regulert til kombinerte formål; bustad/ forretning/ kontor (B/F/K-4). Reguleringsplan for Rosendal Sentrum vart vedtatt 22.03.2007 og Kommuneplan for Kvinnherad vart vedtatt 22.03.2018. Føremål: BFK 4 – bustad/ forretning/ kontor og Sentrumsføremål i KPA.



Figur 1: Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan, planid: 4617_20070003. Kjelde: Arealplaner.no

Gjeldande føresegner set følgjande krav til området B/F/K-4:

§ 2 FELLESFØRESEGNER Reguleringsplan

2 . 1 Før handsaming av søknad om tiltak krevs det for byggjeområda B/F 2, B/F 6, B/F/K1, B/F/K3, B/F/K4, F/K 1 og H1 utarbeidd ein detaljplan / ein situasjons- og utomhusplan for heile anleggsområdet eller byggjetomta som tiltaket er knytt til. Illustrasjonsplanen til reguleringsplanen, er retningsgjevande. Detaljplan / situasjons- og utomhusplan med skriftleg omtale og arealoppgåve skal gjera greie for privat tomteareal, plassering av hus med høgder på golv i nye og ståande bygg, storleik og opparbeiding av naudsynt, felles leike- og opphaldsareal, høgder og materialbruk i terrengforminga, avkøyning, parkering av bilar, moglege garasjar, eigedomsgrenser, avstandar til tilstøytande hus og tilhøve til nærliggjande reguleringsføremål og bruksinteresser. Reglar for varsling av naboar og rørde interesser er definert i plan og bygningslova. Prinsippa om universell utforming skal takast vare på.

3 . 5 Andre byggjeområde a) Byggeområda kan byggjast med maksimale byggehøgder og det talet etasjar som er vist på plankartet.

B/F/K 4 – Kombinasjonsbygg Som nov. bygg Som noverande bygg

KPA 2 . 14 . Leike-uteareal

2 . 14 . 1 . I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteareal. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal-og kvalitetskrav:

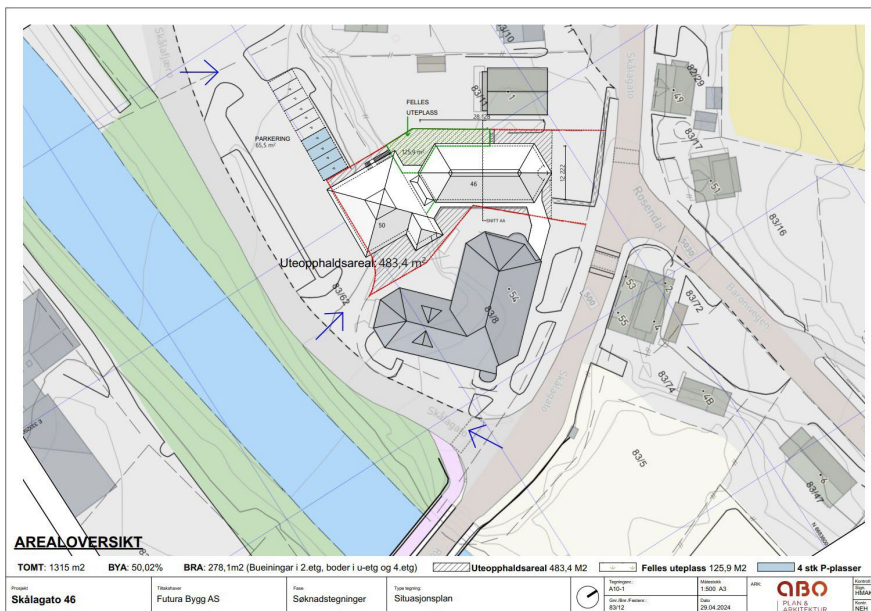
Type bustad	Privat MUA per bueining	Felles MUA per bueining
Eine- og tomannsbustader	200 m ²	25 m ² ved bygging av 4 eller fleire bueiningar
Område for konsentrert busetnad	25 m ²	25 m ²

For kvar 10. hovudbustadeining skal det i alle bustadområda i tillegg setjast av eit areal på minst 250 m² til områdeleikeplass. Områdeleikeplassen skal leggjast til rette med ballbane e.l. og skal i bustadområda lokaliserast slik at den ikkje ligg lengre unna nokon av bustadene enn 200 m. (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

2 . 14 . 2 . Areal for felles leik skal vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A). Areal skal liggje på bakkeplan. Alle bueiningar skal ha trafikktrygg tilgang til fellesområde maksimum 50 m frå tilkomst. Området skal ha både horisontale parti og bakkar. Areal brattare enn 1:3 og mindre enn 10 meter breidd skal ikkje reknast som del av leikeareal eller uteopphaldsareal, unnatak for dette er brattare eller smalare areal med særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeområda skal ha solrik plassering slik at minimum 50 % av arealet har sol kl. 15 vårjamndøger. Areal skal sikrast opparbeiding med god og varig kvalitet. Areal skal både invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gje rom for skilje mellom ulike typar av aktiviteter. Slike areal skal vere ferdigstilte før byggeområde vert tekne i bruk (jf. pbl. § 11-9 nr. 4, 5 og 6).

Bakgrunn/ dagens situasjon

Gjeldande bygg er regulert til bustad, forretning og kontor: B/F/K-4 bygg med kombinerte formål. Eksisterande bygg er i dag brukt til boder i kjelleretasje, næringslokale/ forretning i 1.etg., kontor i 2.etg, bueiningar i 3.etg. og boder i 4.etg. Bueiningane i 3.etg har private balkongar, men ikkje opparbeidd felles uteoppholdsareal på tomta.



Figur 2: Situasjonsplan

Tiltaket

Det vert søkt om følgjande tiltak på gbnr.83/12 Skålagato 46 i Rosendal.

- Tiltaket gjeld 2. etasje i bygget, og noverande næringsdel er ønska omgjort til fire bustadeiningar.
- Leigetakar i kontorlokala i dag kan få anna næringslokale i nærleiken.
- Etablering av fire nye bustadeiningar i 2.etg
- Etablering av uteoppholdsareal for alle bueiningane i bygget
- Bueiningane i 2.etg vil ha arealstorleik BRA: 278,1 m² inkl.boder i u-etg og 4.etg.
- Tomt:1315m² BYA: 50,02%
- I vedlagd situasjonsplan er det synt fire parkeringsplassar som er ordna avtale med, på felles parkeringsplass på området.
- Felles uteoppholdsareal på 483,4 m², derav 125,9 m² er tiltenkt felles grillplass med gode kvalitetar. Eit universelt utforma uteoppholdsareal (sjå grønt merka område på figur 2.).

Dispensasjonshemmel i plan- og bygningslova

Kapittel 19 i plan- og bygningslova gjev løyve til å gje dispensasjon frå føresegner gjevne i eller i medhald av lova. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjon er utdjupe i Plan- og bygningsloven § 19-2:

“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.” Søkjar/tiltakshavar må grunngje søknaden om dispensasjon. Dispensasjon kan berre gjevast der kommunen finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.

Omsynet bak kravet om privat- og felles uteoppholdsareal

I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområde disponerast og nye bygg plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteareal. Alle bustadeiningar skal ha tilgang til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande minste areal- og kvalitetskrav.

Det generelle omsynet bak kravet til uteoppholdsareal er å:

- Sikre at nye bygg ivaretek tilstrekkeleg storleik på private og felles uteoppholdsareal til dei enkelte bustadseiningane
- Sikre kvaliteten på uteoppholdsareal tilhøyrande bustadseiningar
- Sikre universell utforming (UU) og krav til tilgjenge. Føresegna legg til grunn at bruk/nytte for bygningar, uteareal, tilkomst og planløyser skal ivaretakast på en god måte. Forskriftskrav (TEK17) og ev. plankrav må ivaretakast.
- Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet.
- Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon.
- Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Omsynet bak kravet om 1,5 parkering pr. bueining i Kommuneplan for Kvinnherad

2.16.1. Ved nye byggetiltak gjeld desse krava til personbilparkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5): Tiltak Minimumskrav 1,5 pr. bueining med 5 eller fleire bueiningar. Dette kravet skal ivareta at det er plass for bebuarane å parkere eigen bil samt å få besøk.

Grunngjeving/ verknader av tiltaket

- I Statlege planretningslinjer for *samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (bustader i sentrum), set planretningslinjene føringar slik at planlegging skal ma. bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, redusere transportbehovet og leggje til rette for klima- og miljøvenlege transportformer. kort veg til kollektiv mv). I punkt 4.3 står det blant anna: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. ...*
 - *Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.* (kjelde: regjeringen.no)
- Dette underbyggjer tiltaket og er i tråd med på å fortetta Rosendal Sentrum.

Nedanfor har vi lista opp nokre verknader av tiltaket:

- Det vert lagt opp til at gjesteparkering skal skje på offentlege eller private parkeringsplassar som allereie finst i sentrum i dag. Tiltakseigedomen ligg midt i Rosendal sentrum. Her er fleire offentlege parkeringsplassar i umiddelbar nærleik til tiltakseigedomen.
- Rosendal er turistbygda i Kvinnherad kommune med administrasjonssenter og Noregs einaste baroni. Den romantiske bygda ligg langs Hardangerfjorden i Kvinnherad, Sunnhordland. Ein vakker plass å besøkje og ein vakker plass å bu. Her er det grøne lunger langs elv og sjø, ulike parkar og uteopphaldsareal med høg verdi og kvalitet, for *alle* menneske i alle aldrar.
- På førehandskonferansen vart det signalisert frå kommunen at det ikkje var ynskjeleg med fasadeendringar på det aktuelle bygget. Det er kun ein privat balkong i denne etasjen. I etasjen over har kvar eining eigen balkong. Det vert difor søkt om dispensasjon for krav om privat og felles uteoppholdsareal.
- I vedlagd situasjonsplan er det synt fire parkeringsplassar som er ordna avtale med, på felles parkeringsplass på området. Minimumskravet for parkering er 1,5 plassar pr.bueining då detteltaket kjem under kategorien hus med 5 eller fleire bustadeiningar. Bygget kjem til å

innehalda 8 bustadeiningar etter omsøkt tiltak er gjennomført. Søkar meiner det er tilstrekkeleg med parkeringsdekning på 1 plass pr. bueining sidan sentrum dekkar behovet på fleire, nærliggjande offentlege og private avgiftsbelasta parkeringsplassar som kan nyttast for besøkande.



Kartet visar eksempel på parkeringsmoglegheiter i næraste omegn frå

- Med eit tiltak som dette, med oppgradering av inne- og uteoppholdsareal utan fasadeending, vurderer vi dette som eit tiltak som tek særlege omsyn til Rosendal sitt noverande uttrykk, eit tiltak som gjev sentrum fleire universelt utforma bustader med nærleik til kollektivtransport, service- og handelstilbod.

Det er vidare eit vilkår i pbl. § 19-2 at fordelane ved å gje dispensasjon må vere klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fordelar ved at det vert gjeve dispensasjon

Det er halde førehandskonferanse for prosjektet der kommunen var positiv til fortetting og bueiningar i sentrum av Rosendal, og at det kan vere mogleg å sjå på det Rosendal byr på som eit stort felles uteopphaldsrom. Ein av fordelane ved å innvilge dispensasjon vil vera fortetting, handel og liv i Rosendal sentrum. Det aktuelle bygget tilbyr private balkongar for eksisterande bueiningar i 3.etg, men dette er ikkje mogleg å tilby nye bueiningar i 2.etg, då det ikkje var ynskjeleg med store fasadeendingar på bygget. Det er derimot planlagt ein ny felles grillplass, eit uteopphaldsareal som er eigna til lek, opphald og rekreasjon (sjå grøntmerka område på vedlagd situasjonsplan). Dette vil og så vere til fordel for dei eksisterande bueiningane i bygget.

Bygningen ligg svært sentralt plassert i Rosendal, og bebuarane har- og vil få tilgang til areal i sentrum med svært høg kvalitet og variert tilbod. Til dømes finst det flotte parkanlegg av ulikt slag, tett på naturopplevingar og nærleik til helsetilbod, butikkar og kafear. Alt innanfor gåavstand. Me ser på dette som eit unikt utomhustilbod, som sjeldan kan erstattast av tilstrekkeleg nok kvadratmeter rett utanfor bygget.

Ved å gje dispensasjon for krav om minste uteoppholdsrom for gbnr. 83/12 kan Rosendal utnytte

eksisterande bygg og få fleire universelt utforma bueiningar i sentrumskjerna, med dei samfunnstenelege fordelane, samt miljøomsyna dette kan bidra til. I følgje KPL sine retningslinjer for sentrumsføremål: - *sentrumsføremål bør utformast slik at dei er attraktive å vere i, bu og drive næring i, sentrum bør ha funksjonsblanding av bustader, tenester, arbeidsplassar og kultur. Tiltrettelegging av miljøvenleg transport bør vektleggjast i sentrumsområda.* Med dette perspektivet ser vi på tiltaket som hensiktsmessig for miljøet, ved å bruke eksisterande bygg, i eit sentrumsbygg som legg til rette for meir bruk av miljøvenleg transportmiddel. Å kunne bu i sentrum i universelt utforma bustad kan fremje inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet, utvikla gode bu- og nærmiljø, fremja folk si helse og trivsel. Tilsvarande grunngeving kan nyttast ved vurdering av tillating til fråvik

Ulemper ved at det vert gjeve dispensasjon:

- Tiltaket er i strid med gjeldande reguleringsplan
- Litt større press på parkeringsplassar i sentrum

Samla vurdering

Det omsøkte tiltaket vil vera positivt for både tiltakshavar, eksisterande og nye bebuarar i bygget, samt samfunnet og sentrumsnæringa. Tiltaket tek omsyn til bevaring og positiv utvikling av Rosendal sentrum, samt eit flott initiativ til bruk og ombruk av eksisterande bygg som står sterkt i eit miljøperspektiv.

Tiltaket har fleire positive verknader som vist til over. Blant anna ser vi at Rosendal sine mange uteoppholdsareal kan kompensera for krav om private og felles uteopphaldsareal for fire nye bueiningar midt i sentrum.

Med dette som bakgrunn, vurderer vi at fordelane ved å gje dispensasjon vil vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, og at vilkåra for å gje dispensasjon til omsøkte tiltak slik er oppfylte. Etter vår vurdering vil godkjenning av dispensasjonssøknaden ikkje sette til side omsyna bak kravet om privat- og felles uteoppholdsareal i vesentlig grad.

Naboar og aktuelle grunneigarar vert varsla om søknaden, og vi legg til grunn at kommunen sett i verk anna naudsynt varsling av søknaden, jf. pbl. § 19-1.

Med venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Nils Eivind Horneland