

Moer sykehjem

Beskrivelse av tiltaket

Vedlagt oversendes rammesøknad for utvidelsen av Moer sykehjem. Ås kommune ønske å utvide sykehjemmet med 40 nye beboerrom. Utover det skal inngangspartiet endres og fellesarealene/kantine utvides. Prosjektet inneholder følgende arealer:

Eksisterende bebyggelse	4014 m ²
Eksisterende parkeringsplasser (137stk)	2466 m ²
Nybygg omsorgsbygg	2237 m ²
Nytt trafohus	99 m ²
<u>Nye parkeringsplasser (7 stk)</u>	<u>126 m²</u>
SUM	8960 m ²

Endringene som omsøkes er illustrert med vedlagte tegninger. Utbyggingen forutsetter en rekke dispensasjoner som er beskrevet nedenfor:

Dispensasjoner

Den planlagte utvidelsen forutsetter 4 dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Disse er:

Utnyttelsesgraden

Reguleringsplanen krever maks 20% BYA på eiendommen. Inkludert i dette vil også parkeringsplassene telles med 18m²/hver. Etter våre beregninger er eiendommen p/i dag utnyttet med 20.7% (4014 m² eks bygningsmasse + 137 ppl. = 6480 m² = 20.7%).

Nybygget med sine 2237 m² grunnflate og nytt trafohus på 99 m² vil komme i tillegg. I tillegg er det anlagt ytterlige 7 nye parkeringsplasser. Dette vil det gi en ny utnyttelsesgrad på 28.6% (GF=8960 m²).

Begrunnelse: Tillatt utnyttelse som allerede ligger over tillatt grense overskrides ytterligere ved bygging av den planlagte utvidelsen. Dispensasjonen begrunnes med at opprinnelig utnyttelse tok hensyn til planlagt bygging av en barnehage på eiendommen. Siden planene om barnehagen er nå skrinlagt vil behovet for arealkrevende utearealer falle bort. Vi anser det derfor som tilstrekkelig begrunnet å søke dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Gesimshøyden

Reguleringsplanen uttaler at gesimshøyden ikke noe sted skal overskride høyden på 10 meter. Det planlagte bygget holder seg stort sett innenfor denne grensen. Fasadehøyden mot alle tilligende veier vil være ca 9 meter. Mot økonomigården på baksiden av bygget vil derimot gesimshøyden være på ca 13.2 meter (+/- 0.3 meter).

Begrunnelse: De fasadene dette gjelder vender inn mot eiendommen. Økonomigården vil etter etablering av byggetrinn 2 nærmest fremstå som en innvendig lysgård.

Takvinkel

Det er regulert saltak med takvinkel på inntil 27 grader på eiendommen. Bebyggelsesforslaget med grønt tak og horisontale parapet vil kreve dispensasjon.

Begrunnelse: Flat tak er introdusert på ønske av kommunens byggekomite. Flate tak skal beplantes med grønt slik at den bidra til å bedre blå-grønn-faktor på prosjektet og avlaste VA-anlegget under bakken.

Parkering

Reguleringsbestemmelsene er nok noe uklar på dette punkt. Vi ville tolke dem slik at hvert beboerrom som er under 50m² krever 1 parkeringsplass + et visst antall plasser til ansatte. I dag er det etablert 137 plasser på 86 beboerrom. Parkeringsplassen mot nord p/ i dag fremstår som overdimensjonert.

Etablering av 40 nye omsorgsplasser vil øke behovet og vi mener at 126 /86+40) plasser knyttet til beboerrom gi for lite plasser til de ansatte.

Begrunnelse: Vi argumenterer med at en bil per beboerrom ikke gi noe realistisk bilde av det virkelige behovet. Der søkes om dispensasjon, spesielt med hensyn til at reguleringsbestemmelsene er lite spesifikk på dette området.

Naboer

Naboene ble varslet 16. mars 2018. Det er kommet inn 2 merknader som er dokumentert og kommentert i eget vedlegg.

Etter utsending av nabovarsel er et foretatt mindre endringer i søknaden. Dette grunnes krav som husbanken stiller som forutsetning for godkjenning av søknaden. Grunnflaten til nybygget der derfor økt til 2237 m². Dette gi også en justert BYA på 28,6.

Økningen i utnyttelsesgraden skyldes endringer i nybygget pluss at det er opprettet 7 ytterlige parkeringsplasser. Naboene ble varslet om at tillatt utnyttelsesgrad vil bli betydelig overskredet (varslet 27.2%). Endringene vil ikke endre på dette i vesentlig grad.

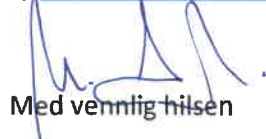
Nabomerknadene ta også opp spørsmål om utnyttelse. Merknaden er av generelt art og omfatter dermed også den justerte utnyttelsen. Vi har derfor ikke sett noen grunn til å varsle endringene på nytt. Avgjørelsen om den endelige godkjenning av dispensasjonen ifm utnyttelsen vil kunne tas av byggesaksmyndighet under hensyn til de innkomne naboklagene.

Arbeidstilsynets samtykke

Søknaden om arbeidstilsynets samtykke sendes samtidig med rammesøknaden og vil foreligge ved søknad om igangsetting.

Tilbakemelding sendes til LINK arkitektur AS,

v/martin.ebert@linkarkitektur.no



Med vennlig hilsen

Martin Ebert