

Alver Kommune  
v/byggesak  
Postboks 4  
5918 Frekhaug

Knarvik, 29.09.2023

## Utgreiing førehandskonferanse gbnr 137/803,66 område BB4-BB3 i kubbaleitet Reguleringsplan.

Me driv å planlegg bygg på område BB4 i reguleringsplanen for Kubbaleitet, og ser at det kan vere behov for å justere nokre linjer og føremålsgrenser og anna.

Me fremmar her 3 ønskjer, som grunnlag for dialog med kommunen for forbetring av planen.

### Ønskje nr. 1- Justering byggegrense for parkeringskjellarane.

Me har i planlegginga vald å oppgradere parkeringskjellarane slik at desse er tilpassa noverande bilstorleik, og med von om at oppleveinga med å bruke p-kjellar vert så god som mogeleg. Breidd pr. plass til 2,7m. Krav til breidd i dag er 2,5, men vert truleg oppjustert til 2,6 i løpet av kort tid. Dette greier vi å få til utan å gjere justeringar.

Men me ønskjer og at avstanden mellom bilradene (køyrefeltet) vert som i p-kjellar for bygg 6 og 7 (BB2), med 7m. Det vil seie at ein treng totalt 17m innvending breidd parkeringskjellar ( $5+7+5=17$ ). Byggegrensene/utvending p-kjellar lyt då vere min 17,4m breie.

Alle byggegrensene for p-kjellarane har ca 17m i dag, ein treng difor ei utvidning på 40 cm (0,4m). Bygg 10 på område BB4 har avvik i høve 17m, her er avstanden 16,677m på det minste. Ein vil då ikkje kunne oppnå minstekravet på 6,5 mellom radene, til det treng ein 16,9m utvending.

Me ønskjer difor å ha moglegheit til kunne justere alle byggegrensene for parkeringskjellarane slik at utvending bredde (byggegrense) vert inntil 17,4m.

Ein tenker å strekke pkjellar grensene ca 20 cm kvar veg for BB4. BB3- bygg 11 bør takast 40 cm i bakkant. BB3- bygg 12 kan takast 20 cm kvar veg.

### Konsekvens.

Pakeringskjellarane er i hovudsak under bakken. Konsekvensane (20cm kvar veg i bredden) er ubetydelege. Brukaropplevinga med 40 ekstra cm inne i p-kjellaren vert betre.

### Plangrep.

Plankart endrast med justerte byggegrenser for p-kjellarane på BB3 og BB4.

#### VISJON:

HEILSKAP  
OG KVALITET

Osterfjordv. 124  
5914 Isdalstø

Org.nr :  
982 231 345

epost: [post@reigstadbygg.no](mailto:post@reigstadbygg.no)

heimeside: [www.reigstadbygg.no](http://www.reigstadbygg.no)

Dagleg leiar:  
**Geir Reigstad:**  
92 60 82 35  
[geir@reigstadbygg.no](mailto:geir@reigstadbygg.no)

#### Bygg

Fagleg leiar:  
**Håkon Reigstad**  
92 60 82 36  
[hakon@reigstadbygg.no](mailto:hakon@reigstadbygg.no)

Fagleg leiar  
byggesak og  
prosjektering:  
**Kjell Reigstad**  
97 74 79 64  
[kjell@reigstadbygg.no](mailto:kjell@reigstadbygg.no)

Teikning  
Prosjektering,  
Byggesak  
Nybygg  
Tilbygg  
Bustad  
Garasjar  
Hytter

#### Entreprenør

Fagleg leiar  
**Rolf Reigstad**  
90 03 97 61  
[rolf@reigstadbygg.no](mailto:rolf@reigstadbygg.no)

Graving,  
Boring  
Sprenging  
Transport  
Støyping  
Natursteins  
Muring  
Uteareal  
Grøntareal

## **Ønskje nr. 2-** Bygging av felleshus på område f\_L5

Me har opparbeidd særst gode og flotte uteareal på alle dei areala som er tatt i bruk. (f\_L2,3,4,8). Fram til BB4 vert tatt i bruk vert f\_L6,7 og 9 også ferdigstilt.

Me har bygd 314 m kyststi med tillegg av opphald og aktivitetssoner. Vidare har vi laga sikra sti til sjø, bygd platning ved sjø som gjer moglegheit for bading, fiske og opphald elles. Det manglar ikkje på flotte areal til å vere ute på. Men av og til regnar det her på vestlandet.

Me vurderer å etablere eit felleshus for bebuarane i Kubbaleitet. Dette var og på tale under reguleringa men vart tatt bort pga økonomi. Vi har likevel halde tanken med oss, og no finnast det kanskje økonomi til å gjere noko med det.

Huset som kan verte opp til 58 m2 BRA, kan fungere som samlingstad, dag-kafe, «aktivitetssenter», enkle arrangementer, årsdagar. m.v. : Felles leik!

### **I blokk**

Vi har vurdert å nytte plass i ein av blokkene, men det er ikkje «nøytral» grunn, og ein lyt «opp og inn». Støy kan og verte eit tema. Vi ønskjer likevel dette også vurdert/tatt opp på møte som eit alternativ.

### **Separat bygg på f\_L5**

Vi ønskjer vurdert bruk av området f\_L5 til føremålet.

F\_L5 er ca 200 m2 om eit av dei minste områda i planen, og vil slik den ligg no, berre vere for lokal bruk, og med lite plass til aktivitetar.

Vi tenker fellesbygget plassert på gateplan/same plan som veg/fortau- og mellom parkeringskjellarane, sjå skisser. Område oppå parkeringskjellar kan eventuelt også framleis nyttast til lokalt opphald.

Fordelen med slik plassering er at dette vil vere på nøytral grunn, lettast tilkomst for alle/heile feltet. Vil vere i tvers for hovudleikeplass/hovudopphaldsareal/møteplass.

Ligg og ved innsnevring i veg/trafikktryggleik.

Med inngang og berre eksponering mot veg, vil eventuell «støyplage» for bygg 10 og 11 vere vesentleg redusert.

### **Konsekvens.**

f\_L5 kan framleis ha same funksjon ved etablering av areal på «takket» av felleshus, men litt redusert kvalitet, ein har likevel 9 andre f\_L plassar.

Eit tiltak alle i feltet vil setje pris på. Felles leik!

### **Plangrep**

Er det nok med å endre føresegn, eventuelt med nytt punkt?

«På f\_L5 kan det førast opp felleshus i ei høg med storleik inntil 60m2 BRA»

### **Ønskje nr. 3- auke tal leilegheiter på område BB4**

Vi ønskjer å auke tal leilegheiter frå 16+16=32 einingar til 20+20=40 einingar. Det vert ikkje auke i BRA/BYA, byggehøgde eller andre forhold. Det vil berre medføre at vi vil få fleire mindre einingar.

Vi ønskjer å gjere dette grepet mellom anna pga.

1. **Større mangfald- få fleire yngre og einslege til Kubbaleitet.**

Vi har bygd mange leilegheiter i segmentet 70-115 m<sup>2</sup>. Kjøparen er då stort sett par med alder 60-65+. Det er ei viss overvekt av denne kategorien i feltet.

Vi har og bygd noko mindre og rimelegare leilegheiter på ca 50m<sup>2</sup> i bygg5/BB2, då fekk vi inn ein del yngre og einslege. For å få ein enda betre mix i demografien bør vi ha fleire mindre og rimelegare leilegheiter.

2. **Byggekostnadane og bukostnadane har auka mykje dei siste åra.**

Store leilegheiter er for kostbare for mange av dei som ønskjer seg til Kubbaleitet. Mange etterspør rimelegare og mindre leilegheiter.

3. **Bygg på BB4 (bygg 9 og 10) har noko dårlegare beliggenheit**

Ein vil ikkje ha same utsikt som for fremre rekke, der er veg/parkering og anna som trekker noko ned. Vi kan difor ikkje forvente same salsprisar som for dei føregåande byggetrinna. Grunnkostnad (regulering, VVA, uteareal, parkering m.v) er den same

4. **Bustadene vil vere lettare å selje.**

Bustadmarknaden har for tida lågkonjunktur, vi trur dette kan strekke seg så langt som til 2026. Vi og andre er avhengig av sal for å halde aktiviteten oppe. Vi opplever at små bustader er lettare å selje enn store. Alternativet kan vere å stoppe opp, slik andre aktørar har gjort.

5. **Andre har fått endre sine prosjekt**

Vi ser at andre utbyggjarar har fått endre sine prosjekt, her under utnyttingsgrad, byggehøyde, tal bustader, samt endring av fasadeelement, med noko av den same argumentasjon som vi ber fram her.

### **Oppsummert.**

I feltet er det mange store bustader, til dels for dei over 65+ og med god råd.

Vi treng meir mangfald i feltet, det kan vi få ved å tilby mindre og rimelegare bustader.

BB4 er mindre attraktivt, og vi vil ikkje kunne oppnå same pris som tidlegare bustader.

Byggekostnadane er likevel dei same. Vi er inne i lavkonjunktur og dyrtid som kan strekke seg ut i tid. Skal vi kunne halde aktiviteten oppe lyt vi ha rimelege (og dermed små) leilegheiter å tilby.

## **Konsekvens fleire leilegheiter.**

### **Ingen endring i byggehøgde, BYA/BRA eller anna med fleire bueiningar**

BYA og BRA bustadflata vert den same, vi deler berre 2 av endebustadene i dei to første etasjane i to. (sjå planteikningar).

### **Persontal totalt vert om lag det same.**

Vi tenker at om ein deler ein 3-4 roms bustad (2-3 soverom) på 100 m<sup>2</sup> i 2 delar, slik at det vert 2 stk 2 roms (1 soverom) på under 50 m<sup>2</sup>, vil persontalet vere det same slik mønsteret er i bustadene våre i dag. D.v.s i bustaden på 100m<sup>2</sup> bur det 2 vaksne, i dei fleste bustadene på 50m<sup>2</sup> bur det berre ein person.

Vi har delt opp bustadene på denne måten (sjå planløyningar) og vurderer det slik at persontalet vil vere om lag det same med 4 leilegheiter meir i kvar blokk.

### **Parkering.**

Det er lagt opp til 24 p-plassar for 16 bueiningar (1,5 p-plass/bueining jf. tidl. p-norm). Vår erfaring er at det heller ikkje vil vere behov for fleire parkeringsplassar, jf. også pk.t om persontal over. I dei fleste bustadene der det er to vaksne, er det i snitt 1,5 bilar. Vi tenker at alle 20 einingane får tildelt 1 p-plass og det vert 4 gjesteplassar i p-kjellar. Vi har også ekstra gjesteparkeringsplassar på område f\_P2

Om vi gløtter til noverande kommuneplanen vedk. parkering  
Dersom vi er ein del av nærsentra (2 fotnote i KP føresegna) er det Jf. føresegn 2.6.5 til kommunedelplan for Knarvik Alversund 2019 lagt opp til min 1 p plass for bustader >50 m<sup>2</sup>, og min 0,5 p plassar for bustader med BRA under 50 m<sup>2</sup>. I vårt døme vert det 12 leilegheiter x 1 p-plass + 8 leilegheiter x 0,5 p-plassar, i sum då 12+4= 16 p plassar

Om vi vert definert utanom nærsenter;  $12 \times 1,5 + 8 \times 1 = 18 + 8 = 26$  p-plassar. Vi har 24 og i tillegg ekstra gjesteplassar på f\_P2. (eventuelt kan vi utvide parkeringskjellarane/fellesgarasje? B9og10)

### **MUA**

Vi vil kunne oppretthalde krav til MUA for 8 nye bueiningar jf. pkt.5.6.1

### **Positivt for mangfallet.**

Vi trur dette grepet vil gjere gode ting i høve alderssamansetninga og elles sosial mangfald i feltet. Det vil verte rom for fleire yngre og enslige, og for dei med litt mindre lommebok.

### **Oppsummert Konsekvens**

Ein liten endring sett bustadfeltet under eitt. Vil vere det same persontalet og behov for parkering. BYA, byggehøgde eller anna vert ikkje endra.

### **Plangrep.**

Endring av føresegn pkt.5.3.4 (og evnt også 2.14 sykkelparkering)

*Innanfor BB4 kan det oppførast 2 bustadblokker med 4 etasjar. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 40. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal til saman leggast til rette for minimum 48 parkeringsplassar i parkeringskjellar*

**Planavdelinga må med**

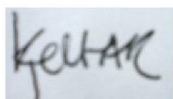
Vi har tidlegare hatt god dialog med planavdeling v/ Lennart Falkenberg-Arell, og ønskjer at dei/han også er med på møtet om mogleg.

Vi tenker dette kan gjerast som mindre planendring.

Tidspunkt:

Vi kan stille stort sett alle dagar og på forholdsvis kort varsel

Med vennleg helsing  
For Reigstad Bygg og Eigedom as

A small rectangular image containing a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'Kjell-A'.

Kjell-A. Reigstad  
Ansvarleg søkjar