

Fra Sameiet Knarvik Terrasse

Til Bo Arkitekter AS og Lindås Kommune

25. januar 2016

Merknader til søknad om oppføring av boligblokk på gnr 188 bnr 757

Sameiet Knarvik Terrasse (B2-blokken) er deleier i Sameiet Knarvik Terrasse Fellesområde som grenser til gnr 188 bnr 757 og som sammen med B1-blokken er nærmeste nabo til de nye blokkene i sør.

1. Byggets størrelse

Det nye bygget består av to blokker, en nordblokk og en sørblokk. I opprinnelige planer var det kun en nordblokk, se vedlegg 1. For å få plass til bygget er det plassert så nært opp til alle de 4 grensene som mulig og vel så det. Til grensen i sør er avstanden 4 meter som er under minstekravet på 6 meter iht. Plan- og bygningslovens § 29-4.

Bygget er i tillegg 12 meter høyt (18,6 moh – 30,6 moh) i forhold til gateplan, og fremstår derfor som ruvende og kraftig overdimensjonert i forhold til tomtens størrelse sammenlignet med de øvrige boligblokkene i sør.

I vest er bygget kun 2,5 meter fra fortau og det er totalt kun 15 meter mellom nybygget og Montér-bygget. Dette hindrer eventuell fremtidig utvidelse av veien.

Vi krever derfor at bygget kuttet et par meter i vest for større avstand til Kvassnesvegen. I tillegg krever vi at sørblokken fjernes, subsidiært at avstanden til tomten i sør økes til standard avstand på ca. 6 meter. Kommunen bør her prioritere innbyggernes bokvalitet fremfor utbyggerens mål om maksimal profitt.

2. Grenseavtale ugyldig

Det er inngått en grenseavtale iht. Plan- og bygningslovens § 29-4 om at Stoltz vederlagsfritt får plassere bygget kun 4 meter fra grensen i sør. Denne avtalen er signert av Jan-Tore Gjervik som er gnr 188 bnr 757 sin representant i Fellesstyret samt styreleder Einar Nielsen. Jan-Tore Gjervik er åpenbart inhabil i denne saken. I tillegg er ikke saken behandlet av Fellesstyret, dvs. vi har fått bekreftet at det ikke foreligger noe vedtak. Vår representant i Fellesstyret er heller ikke blitt hørt eller orientert om avtalen. Avtalen er dermed gjort mellom privatpersonen Einar Nielsen og Stoltz sine representanter inkl. Jan-Tore Gjervik, og ikke mellom Fellesstyret og Stoltz, og ansees derfor som åpenbart juridisk ugyldig. Om ikke sørblokken fjernes, krever vi i det minste at avstanden til sørgrensen økes fra 4 til 6 meter av de hensyn som nevnt i pkt. 1.

3. Parkering

Vi har fått opplyst av Bo Arkitekter at det blir 36 parkeringsplasser i garasjeanlegget i blokkenes kjeller, dvs. 1 parkeringsplass per boenhet. Det normale er å beregne 1,5 parkeringsplass per boenhet da det også skal være plass til gjester. Vi har fått opplyst av Bo Arkitekter at *"Gjesteparkering må foregå på offentlige parkeringsplasser."* Problemet er bare det at det ikke finnes noen offentlige parkeringsplasser i gangavstand fra gnr 188 bnr 757. Det har vært et problem at kunder og ansatte fra Montér benytter våre parkeringsplasser, og vi har satt opp skilter

for å motvirke dette. I dag benytter Montér gnr 188 bnr 757 som kundeparkering. Når denne nå bortfaller kombinert med at hele 36 boenheter mangler gjesteparkering, vil dette føre til at våre parkeringsplasser blir benyttet, noe som kan gi grobunn for konflikter i området.

Vi tror også at mangel på parkeringsplasser for beboerne i de nye blokkene sine gjester vil føre til parkering langs Kvassnesvegen, f.eks. utenfor B1-blokken. Det vil gi redusert fremkommelighet i Kvassnesvegen og kunne skape trafikkfarlige situasjoner.

Vi krever derfor at det dimensjoneres for gjesteparkering inne på gnr 188 bnr 757-tomten, enten i garasjeanlegget eller på gateplan.

Vi bor i et Stolz-bygg med garasjeplasser i kjeller. Disse er under et hvert minstemål. Bredden på parkeringsplassene er kun ca. 2,3 meter, og det er ikke ekstra bredde for parkeringsplasser inntil vegg. I tillegg er det for kort avstand mellom de to rekkene med parkeringsplasser. Det gjør at det er svært vanskelig å navigere inn og ut av parkeringsplassene fordi svingradiusen blir for knapp og fordi man har for liten plass til å åpne dørene. For enkelte parkeringsplasser er man avhengig av at motstående parkeringsplass er ledig for å klare svingen.

Dersom Stoltz tenker å bygge like trangt i de nye blokkene, vil det kunne føre til at beboere velger å parkere på våre parkeringsplasser istedenfor i sin egen garasje. Derfor krever vi at parkeringsplassene dimensjoneres slik at biler med normal størrelse får albuerom nok til å parkere. Minstemålet er 2,5 meter for parkeringsplass uten tilstøtende vegg / hinder og 2,8 meter for parkeringsplass med tilstøtende vegg / hinder. Helst bør garasjeplassene være noe over minstemål for å være tilstrekkelig fleksible hva bilstørrelse angår og tilstrekkelig brukervennlige for beboerne. Dette for å sikre at alle beboerne benytter sin parkeringsplass i garasjeanlegget som tiltenkt og ikke fristes til å parkere andre steder som ikke er tiltenkt.

Vi vil forøvrig anbefale at det lages uttak for lading av el-bil i garasjeanlegget slik at de nye blokkene er tilrettelagt for de stadig mer populære el-bilene som gir mindre belastning på lokalmiljøet.

4. Bossløsning

Det står i nabovarselet fra Bo Arkitekter at det ved innkjørselen er *"avsatt tilstrekkelig plass for avfallscontainer. Plassen avgrenses med et gjerde av spiler"*. Vi foreslår at det etableres et enkelt bosskur / takoverbygg hvor bossdunkene plasseres. Et bosskur er penere enn en mengde med synlige bossdunker slik det er inntegnet på plankartet, og vil i tillegg beskytte mot vær og vind, samt mot sjenerende lukt, særlig om sommeren.

5. Fortau

Det blir etablert et fortau langs tomtens grense mot Kvassnesvegen. Dette fortauet har jeg fått opplyst at stopper i nord ved NGIR-tomtens utkjørsel. Det innebærer at fortauet vil opphøre like foran en svært uoversiktlig og smal sving i en relativt bratt bakke som i tillegg er glatt på vinterstid. På oppsiden av denne svingen er det et fortau, men altså ikke gjennom selve svingen.

I dag krysser fotgjengere Kvassnesvegen før denne uoversiktlige svingen. Fotgjengere vil nå bli ledet inn på det nye fortauet og dermed til å foreta farlige kryssinger av Kvassnesvegen i bakken. Vi krever at det nye fortauet ifm. utbyggingen forlenges rundt hele svingen slik at det knyttes sammen med eksisterende fortau på oppsiden av svingen. Kommunen må gjøre nødvendige avklaringer med NGIR om dette. Det er ikke akseptabelt at det skal gå mange år før denne biten på ca. 40-50 meter med fortau kommer på plass.

6. Drenering

Bo Arkitekter har opplyst at de har en underleverandør Sweco som jobber med løsning for drenering. Vi ble lovet mer informasjon om dette, noe vi forløpig ikke har mottatt. Vi mener at det må etableres en tversgående rist midt i bakken eller at helningen på Kvassnesvegen endres slik at vannet ledes mot kummer som etableres i Kvassnesvegen for å hindre at "elven" av regnvann som i dag renner inn på gnr 188 bnr 757 og som ved etablering av det nye fortauet isteden vil ledes inn på vårt område.

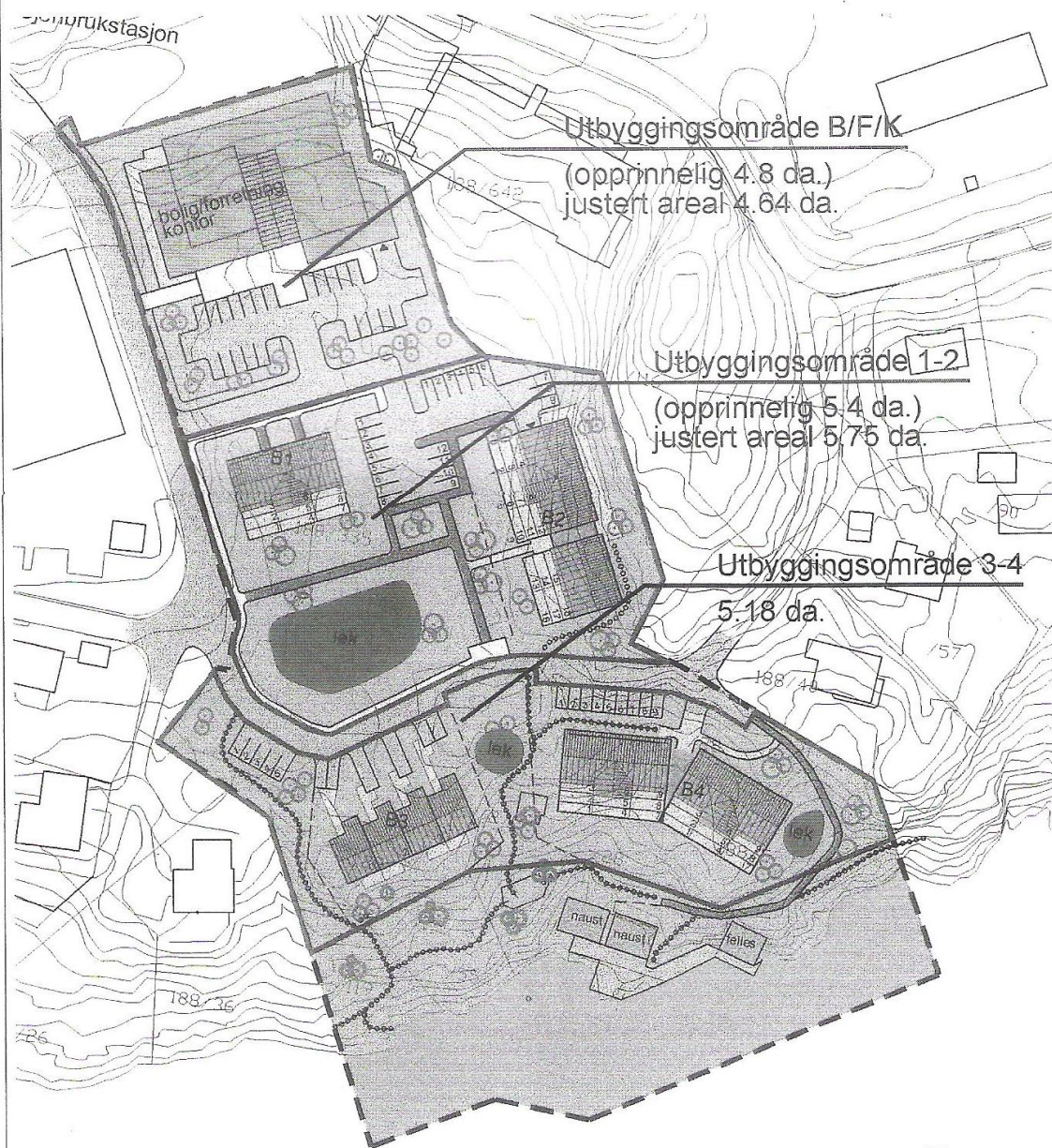
Styret, Sameiet Knarvik Terrasse
Kvassnesvegen 55
5914 Isdalstø

Vedlegg 1:

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s

Knarvik Terrasse - Lindås

utbygger - Stoltz Røthing AS



Oversikt utbyggingsområder

dato 24.09.01 - rev. 27.09.09

