

**Til
naboer og berørte parter**

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 22.06.2017

**Varsel om planlagt tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.775,
Lonshaugen felt B8 i Lindås kommune**

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, sender vi med dette nabovarsel for planlagt tiltak på eiendom med gnr.188 / bnr.775 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder etablering av 44 boenheter med tilhørende tilkomstvei, garasjeanlegg og utomhusområder i utbyggingsfelt B8 langs Lonsvegen i Knarvik.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering, og har rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

Tomt/område

Tomten ligger i et sentralt utbyggingsområde like ved idretts-/stadionanlegget i Knarvik. Området er under utvikling, og preges av større pågående og nyetablerte boligprosjekter. Lonshaugen B7, som ligger like vest for den aktuelle eiendommen, er i ferd med å ferdigstilles. Langheiane B10 er nærmeste etablerte bebyggelse mot øst. Mellom disse utbyggingsfeltene finnes naturlige grøntområder som sikrer visuell og fysisk avstand mellom bebyggelsen – som i dette området i stor grad preges av blokkbebyggelse.

Erfaringer fra området tilsier at store leilighetskompleks i all hovedsak henvender seg til unge/enslige eller en eldre målgruppe som gjerne flytter fra enebolig til en sentralt plassert leilighet. For det planlagte tiltaket på felt B8 søker vi imidlertid også å favne barnefamilier med et attraktivt anlegg og en større variasjon/miks av boenheter. Dette er en målgruppe som i stor grad uteblir i dagens «gatebilde», til tross for at det i planverket er lagt godt til rette for uteareal, frilufts –og lekeområder nettopp for å stimulere og appellere til barnefamilier. Området ligger også strategisk plassert i forhold til skole, barnehager og idrettsanlegg.

Planmessige forhold

Området omfattes av områdeplan for Knarvik Aust, del av gnr.188, Gjervik. Av planbestemmelsene fremgår det bl.a. at det skal utarbeides en utbyggingsplan/detaljert reguleringsplan for byggeområdene i planen. Det er derfor laget en felles detaljplan for byggefelt B8 (BKS1-3) og B9 (BBB), som er basert på rammer gitt av områdeplanen. Planlagt tiltak på utbyggingsfelt B8 er løst iht. innholdet i denne detaljplanen.

Planlagt tiltak

B8 er i detaljplanen delt inn i 3 byggeområder for konsentrerte boliger, BKS1 – BKS3, hvor hvert av byggeområdene er gitt rammer for arealutnyttelse og byggehøyde. Til sammen er det planlagt å etablere 44 boenheter i området. I tillegg til boliger, skal det etableres tilkomstvei, interne veier, felles garasjeanlegg –og uteoppholdsarealer.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

Hovedgrepet på tomten er et sentralt plassert uteområde/tun (BKS2) med felles garasjeanlegg under. Alle boligene i denne delen av feltet har en tilknytning til felles uteområde, og bebyggelsen er lagt i en brutt hestekoform som er åpen mot sør for å sikre gode sol-/utsiktsforhold for fellesområdet. Bebyggelsen i BKS1 lengst nord, og BKS3 lengst sør, er løst som frittliggende bygninger i terreng. Beboerne i disse husene har også en «andel» i felles garasjeanlegg og uteoppholdsareal. I tiltaket blir det også tilrettelagt for felles natur-/grøntområde øst for selve utbyggingsfeltet.

«Konsentrerte boliger» er et planbegrep som beskriver boliger i gruppe på et konsentrert område. Planlagt bebyggelse fremstår som en blanding av rekkehus og leilighetsbygg, hvor rekkehus vanligvis oppfattes som vertikaldelte boliger med tre eller flere enheter på rekke. Et rekkehus har oftest større areal enn en leilighet, men gjerne mindre eller like stort areal som en tomannsbolig. Boenhetene har oftest egen inngang og er adskilt med felles vegg på to sider – bortsett fra enhetene på hver ende av rekken. I vårt tilfelle er det anlagt en leilighet under hvert «rekkehus». Dermed introduseres et tilleggselement til rekkehusstypen som mangler en konkret og offisiell benevnelse. I mangel på en klart definert betegnelse for denne blandingen av boligtyper, har valgt å kalle det «rekkehus med bolig og leilighet».

Vedlagte tegninger viser hvordan bebyggelsen er tenkt løst innenfor hvert av delfeltene på tomten. Av hensyn til kommende salgsprosess, har vi endret og forenklet benevnelsen for bygningene internt i området i forhold til plankartet i detaljplanen. I tillegg til felles garasje – og utomhusanlegg, består BKS2 av bygg A, B og C. Bebyggelsen i BKS1 er angitt som bygg D, mens bygg E er bebyggelsen i BKS3.

Ved utforming av boligene er det lagt vekt på at de største boligene (rekkehus) med øst-vest orientering skal ha egen, privat takterrasse i tillegg til balkongareal, samt at hver etasje har mulighet for oppholdsrom som henvender seg i hver sin retning. På denne måten dekkes både utsikts – og solforhold gjennom dagen på en god måte. Rekkehus med orientering nord-sør har ikke takterrasser, men er gitt gode uteareal ved inngang og-/eller på private balkonger. Privat uteareal for leilighetene er løst ved terrasser på terreng/mot felles tun, eller med balkongareal.

Felles garasjeanlegg (BKS2) har 51 biloppstillingsplasser. I denne etasjen finner man også tekniske rom, sportsboder og sykkelparkering. Garasjen har lukket trapp-/heisløsning som sikrer universell tilkomst til/fra tunet og boenheter i etasjene over. På samme etasje er det anlagt leiligheter mot øst, samt én leilighet mot sør. Dette er gjort for å dempe/skjule garasjevegg mot omgivelsene. Disse leilighetene har adkomst fra -og privat uteareal på terreng, og er del av bygg C. Over garasjeanlegget ligger felles uteplass/tun. Fra tunet løses inngang til leilighetene i første boligetasje for bygg A og B, samt rekkehusenhetene i bygg C.

Bygg A har totalt 6 boenheter fordelt på 3 etasjer over garasjeanlegget. Bygget består av 3 leiligheter i første boligetasje og 3 rekkehus over to plan med egen inngang fra terreng mot vest. I tillegg til balkonger, har rekkehusene også private takterrasser.

Bygg B har 4 boligetasjer med til sammen 12 boenheter. De to nederste etasjene består av leiligheter (8 stk), mens de to øverste etasjene er større boliger over to plan (4 stk). Bygget er planlagt med svalgang, hvor hovedadkomst (fra garasje/tun) er løst via felles trapp-/heis.

I tillegg til leilighetene som ligger på samme plan som garasjeanlegget, har også bygg C fått en rekkehusløsning med boenheter over to plan. Disse boligene har egen inngang fra felles tun. Bygg C har i alt 10 boenheter fordelt på 3 etasjer, hvor fire av fem rekkehus har privat takterrasse i tillegg til balkongareal.

Bygg D er en frittliggende bygning på 3 etasjer som ligger øverst/lengst nord i feltet. Også her er det anlagt leiligheter i første etasje, med rekkehus/større bolig over to plan i etasjene over. Totalt har bygg D 8 boenheter, hvor fire av disse er leiligheter.

Bygg E har samme boliginndeling som bygg D, og er også løst som frittliggende bygning med 8 boenheter fordelt på 3 etasjer. De øverste boligene (4 stk rekkehus) har privat takterrasse og egen inngang fra terreng. Leilighetene i første etasje har adkomst fra -og privat uteareal på terreng.

Arealoppsett/vurdering av tiltaket i forhold til overordnet plan

Overordnet plan stiller krav til at minst 70% av planlagte boliger skal ha universell utforming som standardløsning. Universelt utformet bolig ansees som en kvalitet vi i utgangspunktet alltid søker å tilstrebe for flest mulig boliger. For planlagt tiltak ble det imidlertid klart at lokale terrengforhold gjorde det vanskelig å legge til rette for dette i bygg D. Øvrig bebyggelse, med unntak av én leilighet i bygg A, holder universell standard. Dette gir følgende oppsett for universell utforming:

Bygg A: 5 av 6 boenheter.

Bygg B: 12 av 12 boenheter.

Bygg C: 10 av 10 boenheter.

Bygg D: 0 av 8 boenheter.

Bygg E: 8 av 8 boenheter.

SUM: 35 av 44 boenheter er universelt utformet (79,5%).

Arealoppsett, bruksareal (BRA)

Som nevnt er detaljplanen for felt B8 delt inn i 3 byggeområder, BKS1 – BKS3. Hvert byggeområde er gitt en maks. byggehøyde og arealutnyttelse:

BKS1

Tomt: 0,863daa

%-BRA (maks) = 110%. Dette tilsvarer samlet BRA = 949,3m².

Bygningshøyde (maks) tilsvarende kote + 80,0moh.

Planlagt tiltak (bygg D):

BRA = 826,0m², hvorav 66,0m² er åpent overdekket areal.

Maks. bygningshøyde er satt til kote + 80,0moh.

Planlagt tiltak på BKS1 er innenfor arealrammer/bygningshøyde gitt av overordnet plan.

BKS2

Tomt: 3,047daa

%-BRA (maks) = 120%. Dette tilsvarer samlet BRA = 3656,4m². Areal for parkering under dekke skal ikke inkluderes i arealberegningen.

Bygningshøyde (maks) tilsvarende kote + 80,0moh.

Planlagt tiltak (bygg A, B og C):

BRA = 3429,1m², hvorav 376,0m² er åpent overdekket areal.

Bygningshøyde for det høyeste bygget (bygg B) vil maks. tilsvare kote + 77,5moh.

Planlagt tiltak på BKS2 er innenfor arealrammer/bygningshøyde gitt av overordnet plan.

BKS3

Tomt: 1,341daa

%-BRA (maks) = 100%. Dette tilsvarer samlet BRA = 1341,0m².

Bygningshøyde (maks) tilsvarende kote + 76,0moh.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Planlagt tiltak (bygg E):
BRA = 896,8m², hvorav 86,0m² er åpent overdekket areal.
Bygningshøyde for bygg E vil maks. tilsvare kote + 73,5moh.

Planlagt tiltak på BKS3 er innenfor arealrammer/bygningshøyde gitt av overordnet plan.

Parkeringsdekning, bil/sykkel

Av planbestemmelsene for detaljplanen fremgår følgende:
Det skal minimum etableres 1 parkeringsplass under bygg/tak/dekke/terreng pr. boenhet. I tillegg skal det etableres 0,4 plasser pr. 100m² BRA-bolig (inkl. sportsbod), som kan anlegges på terreng. Minst 10% av parkeringsplassene skal være universelt utformet. Dette gjelder både for boligparkering og for gjesteparkering. Det skal etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet. Minst 1 plass pr. bolig skal etableres på fast dekke.

Parkeringsplasser for bil:

44 boenheter med et samlet boligareal på 4214,6m² (BRA bolig inkl. sportsbod), genererer krav til totalt 44 + 17 = 61 parkeringsplasser for bil. Felles garasjeanlegg har kapasitet på 51 parkeringsplasser. Det er i tillegg vist 10 åpne parkeringsplasser langs tilkomstvei. Totalt gir dette 61 biloppstillingsplasser. 10% av disse plassene skal være universelt utformet.

Sykkelplasser:

44 boenheter genererer krav til totalt 88 sykkelplasser. Det er tenkt at én sykkelplass pr. boenhet løses i forbindelse med sportsbod. Resterende 44 sykkelplasser løses i eget rom i garasjen, i forbindelse med etablering av fellesanlegg for renovasjon/port, samt ved inngang til bolig for rekkehus med inngang fra terreng.

Uteoppholdsareal

Det skal beregnes minst 25,0m² felles uteoppholdsareal –og minst 7,0m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal for bebyggelsen skal løses innenfor BKS1-BKS3, samt innenfor fellesareal angitt som f_BUT i plankartet. Felt f_BUT er felles for utbyggingsområdene B8 og B9 på vedlagt plankart.

Privat uteoppholdsareal er dekket med god margin for samtlige boenheter innenfor B8.

44 boenheter utløser et samlet krav på 1100m² felles uteoppholdsareal for B8. Felles tun (BKS2) får et areal på 838,0m² (oppgitt areal er ekskl. privat andel for inngang/terrasser). Resterende areal på 262m² løses ved f_BUT. Felt f_BUT har et samlet areal på 3,129daa (3129m²), og kapasiteten på dette området vurderes som tilstrekkelig i forhold til å løse planlagt tiltak på B8, samt fremtidig tiltak for B9 (BBB på vedlagt plankart).

Generelt

Tiltaket er prosjektert i samarbeid mellom arkitekt, plankonsulent, landskapsarkitekt, bygningstekniske rådgivere for statikk, VA-anlegg og energi, samt brannrådgiver. Selv om prosjekteringsarbeid og planlegging er kommet langt, vil tiltaket detaljplanlegges ytterligere i kommende prosjektfase. Det tas høyde for at tiltaket kan løses over flere utbyggingstrinn. Dette avhenger bl.a. av respons på salgsprospekt. Gitte føringer i overordnet plan i forhold til ferdigstillelse av deler av/hele tiltaket vil bli fulgt – uansett utbyggingstakt.

Tiltakshaver for utbyggingen er Orion Prosjekt AS.
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering og har rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Vedlegg til nabovarsel

- Plankart, basiskart og situasjonsplan
- Terrengsnitt
- Tegninger av planlagt tiltak

Vi håper med dette følgeskrivet og tilhørende tegningsvedlegg å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at varslet tiltak kan vurderes.

Eventuelle merknader sendes til;

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 Isdalstø

E-post: post@arkbc.no
Tlf: 400 41 614

Frist for merknader til nabovarsel er satt til fredag 14.07.2017.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no



