



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2312 - 17/32265

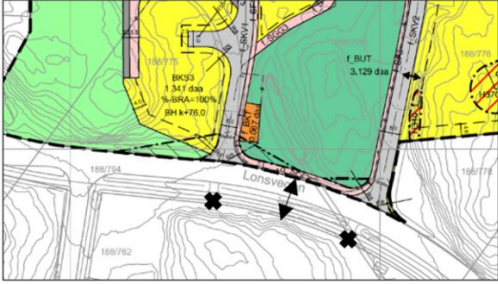
Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
20.11.2017

## Referat møte Langheiane B8 - gbnr 188/775 Gjervik ytre

<b>Tiltak</b>	Langheiane B8 – 44 bueiningar fordelt på BKS1 - 3  Kommunen har kontakta SØK i høve om det er ønskeleg med eit møte for å gå gjennom reguleringsplanen med omsyn til rekkefølgekrav mv.
<b>Tiltakshavar</b>	Orion Prosjekt AS v/Kurt Henning Oppedal
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS v/ Pål- Jøran Carlsen
<b>Møtestad</b>	Rådhuset, Knarvik
<b>Møtedato</b>	14.11.2017, kl. 09.00
<b>Til stades i møtet</b>	Pål- Jøran Carlsen og Kurt Henning Oppedal  Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Tone B. Furustøl
<b>TILTAKSKLASSE</b>	<b>2</b>
<b>Uavhengig kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2  Innplassering i TTKL 2 krev obligatorisk uavhengig kontroll (jf. SAK § 14-2, andre ledd) for bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brann sikkerhet-brannkonsept.
<b>Plannamn</b>	Langheiane B8 og B9 – planid.: 1263-201602
<b>Føremål</b>	Konsentrert busetnad.
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav for område B8 herunder BKS1 -3:
<b>3.1.1(utenfor planområdet)</b>	<u>Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal</u>



	<p><u>følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u> Oppheva kryssingspunkt over Lonsvegen, tilknytt o_SF2. Dei asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen må fjernast, og det må etablerast ein kopling i rabatten som samsvarar med det nye kryssingspunktet.</p>  <p><b>Kontakt Teknisk drift for framdrift – arbeidsvarsling mv. Stadfestast/kontrollerast av Teknisk drift vegavdeling når utført</b></p>
<p><b>3.2.1</b></p>	<p><u>Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for bustadar i planområdet skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Turvegar innanfor o_GF1, jamfør § 7.2.1 og § 7.2.2</li> <li>2. o_SF2</li> <li>3. Renovasjonsanlegg + post</li> <li>4. Parkering for bil og sykkel</li> <li>5. f_BUT</li> <li>6. Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit felles areal for lek og uteopphald for kvart område. Dette vil bli som følgjer: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <b>BKS1: eit areal på min. 200 m<sup>2</sup> innanfor f_BUT.</b></li> <li>b. BKS2: eit areal på min. 700 m<sup>2</sup> innanfor BKS2 .</li> <li>c. <b>BKS3: eit areal på min. 200 m<sup>2</sup> innanfor f_BUT.</b></li> <li>d. BBB: eit areal på 500 m<sup>2</sup> for kvar 20. bustadeining innanfor f_BUT.</li> </ol> </li> <li>7. Gjerde og sikring mot farlege skrentar, jf. § 5.3.1</li> </ol>
<p><b>3.2.2</b></p>	<p><u>Før det blir gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teknisk infrastruktur: f_SKV1, f_SF1, f_SGG1-3 og f_SVT1-4.</li> <li>2. Ein kopling for gåande frå BKS1, og til friområdet o_GF1 i nord. Plassering kan avklarast i detaljprosjektering.</li> <li>3. Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2.</li> </ol>
<p><b>3.2.4</b></p>	<p><u>Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263-201003</li> </ol>

Med omsyn til kva plankart som gjeld så legg vi ved godkjent plankart som vart sendt ut ved kunngjering av planen.

## **Avklaringar**

### **Heving avbygningsmasse i område BKS1 med 1 meter**

Maks byggehøgde for område BKS1 er sett til kote c+ 80 moh.

I møte kom det fram ønske om å heve bygningsmassen for å betre lystilhøva innanfor område BKS1.

Det vart avtala at vi skulle avklare evt. søknadsforløp. Som vi drøfta på møtet vil det å la IG bassert på gjeve rammeløyve parallelt med at ein søker dispensasjon frå krav om maks byggehøgde innanfor BKS1 vere ei løysing.

Dersom det vert gjeve dispensasjon kan ein så søkje om endring av høgdeplassing av bygningsmasse innanfor område BKS1.

Det vil vere utbygger som ber evt. kostnadar ved terreng justeringar som følgje av eit positivt/negativt dispensasjonsvedtak.

### **Planområde f\_BUT**

Rekkefølge krav er knytt direkte til opparbeiding av nemnde planområde. Området vil måtte opparbeidast, i den utstrekning som fremgår av rekkefølgekrav, og vere ferdig ved søknad om mellombels bruksløyve innanfor område BKS1 og BKS3 og på sikt også område BBB.

Myrområdet som skal masseutskiftast strekk seg truleg ut i område f\_BUT og må inngå i prosjekteringa for å sikre ei heilskapleg utførsle av f\_BUT. I kva omfang arealet opparbeidast med tanke på masseutskifting av myrområde og sikring av løp for dei vannmasser myra fordrøyer vil avhenge av prosjektering. Vi har drøfta område f\_BUT med planavdelinga.

I utgangspunktet skal arealet nyttast til organisert og uorganisert leik jf. § 5.3.5 i føresegna som seier at delar av arealet skal opparbeidast med utstyr for leik medan § 5.3.7 i føresegna påpeker at naturelementet skal sikrast som naturområde og ikkje opparbeidast.

De vil måtte utarbeide ein plan for området som skal godkjennast, som syner korleis området skal opparbeidast med bestemmelsesområde #1 sti som krysser vasselement gjennom f\_BUT. Planen må syne kva område ein ivaretek som uorganisert leik og bør og omfatte trasé val for stiar i område o\_GF1 og ved o\_GT i område o\_GF2.

Planen vil danne utgangspunkt for korleis omsyna i områdeplan Knarvik aust knytt til eit samhengane gangareal opent for ålmenta skal krysse frå reguleringsplan Langheiane B6 og B7 gjennom plan for felt B8 og BBB og vidare over til felt B10.

Planen bør og ta opp i seg og sikre at ein både får tatt vare på verdifulle naturelement som td. høgdedraget lengst sør innanfor f\_BUT og eksisterande vegetasjon samt at ein har ein plan for kva vegetasjon som fjernast og sikring av skrentar og liknande.

Det vil vere naturleg å opparbeide leikeplass med organisert leik på dei delar av myr som skal masseutskiftast, slik at ein i størst mogleg grad får tatt vare på eksisterande vegetasjon.

### **Sti mellom felt B8 og felt B7 i reguleringsplan Langheiane B6 og B7**

Det vart fremja spørsmål om etablering av sti mellom B7 og B8 kan leggjast i ei kortere trase som går meir direkte mot vest og kjem inn på område B7, frå koblingspunktet i felt B7 går det veg/gangareal som vil koble saman sti #1 i det aktuelle planområdet for B8 og B9 til B10 frå reguleringsplan Langheiane B6 og B7.

I dialog med planavdelinga kjem det fram at bestemmelsesområde #1 strekk seg frå B7 ved o\_GV2 gjennom område o\_GF1 og gjennom felt B8, f\_BUT over i felt BBB før det koblast på reguleringsplan for felt B10 som er del av Knarvik aust.

Delar av stien mellom B7 og B8 inngår i planen som eit juridisk bestemmelsesområde, dersom ein ønskjer å flytte stien, leggje den i ei alternativ trasé jf. det som vart drøfta i møtet, så vil det måtte skje gjennom dispensasjon eller evt. som endring av planen.

Det vi vurderer er at sjølve stien bør ligge utanfor felt B7 for at ålmenta skal ha tilgang til områda og sikre at etablerte turområde ikkje vert avskjært. Dersom turstien kjem for tett inntil blokkbebyggelsen i felt B7 kan dette fort verte ei hindring.

### **Utbygging felt BBB – B9**

Område BBB kan byggast ut trinnvis slik som drøfta på møtet, men rekkefølgekrava i føresegna til reguleringsplanen vil måtte vere oppfylte ved søknad om bruksløyve/ferdigattest innanfor området. Her vil det i såfall vere fornuftig å la felles teknisk infrastruktur (veg, vatn og avlaup) samt felles uteområder gå som eiga sak jf. Langheiane felt B6 og B7.

Med helsing

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

Plankart\_Langheiane B8 og B9\_29.06.2017\_vedtatt plan (271705)

### **Kopi til:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Orion Prosjekt AS

Hagelia 6  
Postboks 449 Nesttun

5914  
5853

ISDALSTØ  
BERGEN

**Kopi til:**

Orion Prosjekt AS

PB 449 Nesttun

5853

BERGEN

**Mottakrar:**

Arkitektkontoret Børtveit &amp; Carlsen AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ

Kurt Henning Oppedal