



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1271 - 18/16325

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

Dato:
25.05.2018

Møtereferat - Fellesareal Langheiane felt B8 og B9 - gbnr 188/738 gbnr 188/778 og gbnr 188/793 Gjervik ytre

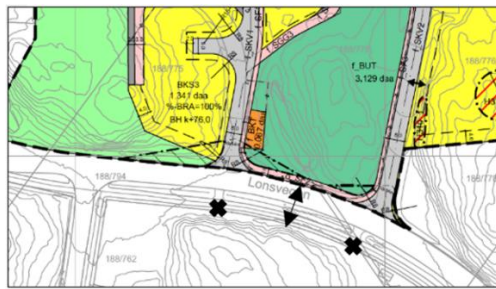
Tiltak	Fellesareal Langheiane felt B8 og B9 Gbnr: 188/738 , gbnr: 188/778 og gbnr 188/793
Tiltakshavar	Orion Prosjekt AS
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	25.05.2018, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	På vegne av tiltakshavar: Pål-Jøran Carlsen og Kurt Henning Oppedal Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Tone M. B. Furustøl

Plangrunnlag

Plannamn	Langheiane B8 og B9 – planid.: 1263-201602
-----------------	--

Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav for fellesområda for B8 og B9
3.1.1(utenfor planområdet)	<u>Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BKS1-3 og BBB skal 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.





**Kontakt Teknisk drift for framdrift – arbeidsvarsling mv.
Stadfestast/kontrollerast av Teknisk drift vegavdeling når utført**

<p>3.2.1</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"> 1. Turvegar innanfor o_GF1, jamfør § 7.2.1 og § 7.2.2 2. o_SF2 3. Renovasjonsanlegg + post 4. Parkering for bil og sykkel 5. f_BUT 6. Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit felles areal for leik og uteopphald for kvart område. Dette vil bli som følgjer: <ol style="list-style-type: none"> a. BKS1: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT. b. BKS2: eit areal på min. 700 m² innanfor BKS2 . c. BKS3: eit areal på min. 200 m² innanfor f_BUT. d. BBB: eit areal på 500 m² for kvar 20. bustadeining innanfor f_BUT. 7. Gjerde og sikring mot farlege skrentar, jf. § 5.3.1
<p>3.2.2</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"> 1. Teknisk infrastruktur: f_SKV1, f_SF1, f_SGG1-3 og f_SVT1-4. 2. Ein kopling for gåande frå BKS1, og til friområdet o_GF1 i nord. Plassering kan avklarast i detaljprosjektering. 3. Opparbeiding av tunareal innanfor BKS2.
<p>3.2.3</p>	<p><u>Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teknisk infrastruktur: f_SKV2, f_SF3 og f_SV. 2. Turveg o_GT 3. Høgspenkabel innanfor H370_1 skal vere lagt i jordkabel. 4. Tryggingstiltak mot ras- og skredfare 5. Fortau f_SF4. 6. Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarsoner i overflatedekket innanfor f_SV. Markeringa skal strekke seg frå f_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor BBB.

	Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei.
3.2.4	<u>Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:</u> 1. Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263-201003

Føresegn knytt til fellesareala innan for planområdet	
5.3.2	Bekk innanfor f_BUT skal haldast open og steinsettast.
5.3.3	Det skal setjast av 25 m ² felles uteopphaldsareal per eining. Uteopphaldsareala skal løysast innanfor BKS1-3, BBB og f_BUT, samt innanfor FL3 og FGA2 i tilgrensande plan for Knarvik Aust planid: 1263_25092003. FL3 er på 2 daa og FGA2 er på 0,9 daa. Det skal vidare setjast av minimum 7 m ² til privat uteareal per bueinig. Dette vil bli dekkja ved altanar/balkongar/privat sone på bakkeplan.
5.3.5	Delar av areala for uteopphaldsareal skal opparbeidast med utstyr for leik, dette gjeld også for f_BUT. Det skal i tillegg minimum opparbeidast tre leikeareal på minimum 100 m ² kvar innanfor heile planområdet. Illustrasjonsplanane er retningsgivande for plasseringa av desse leikeareala (justeringar kan førekomma).
5.3.6	Dekker som skal nyttast til uteopphald må dimensjonast med den jorddybde som trengs for den vegetasjonen som skal nyttast. På dei områda der ein skal plante tre og buskar skal jorddybden minimum vere 80 cm. Ved å ha tilstrekkeleg jorddybde vil dette gje rom for å plante buskar og større tre slik at ein kan skape rom i rommet, tilretteleggje for ulike typar grøntkvalitetar og gje meir robuste driftsløysingar.
5.3.7	f_BUT skal nyttast både til organisert og uorganisert leik og der terrenget ligg til rette for det skal det opparbeidast akebakke. Myrområde skal masseutskiftast. Naturelement skal sikrast som naturområde og skal ikkje opparbeidast.
7.2.1	Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1, som koplar saman Lonsvegen og eksisterande sti i nordvest som går inn i o_TD i tilgrensande plan, planid: 1263_201003. Stien skal ha tilgjenge for ålmenta og skal ikkje gjerdast inne.
7.2.2	Det skal etablerast ein sti innanfor o_GF1 som koplar seg til B7 som ligg i tilgrensande plan, planid: 1263_201003.
7.2.4	Det skal etablerast ei gjennomgåande tilknytning frå B7, via B8 til B10, jf. kravet i områdeplanen for Knarvik aust planid: 1263_25092003.
7.2.5	Dei aktuelle stiane kan vere inntil 2,0 meter breie, og skal vurderast grusa.
§ 9	BESTEMMELSESONMRÅDE #1 syner trase for sti. Stien skal ha ei breidde på 1-2 meter. Der stien ikkje går over fast underlag skal den opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.

Utgangspunkt for møtet var følgjande frå søkjar: *Vi skulle gjerne ha avtalt et møte med saksbehandlar for gjennomgang av teigningsgrunnlag/planer i forbindelse med detaljering av utomhusplan for felles opphaldsareal ved f_BUT. Det hadde kanskje vært en idé å inkludere etablering av turveg/sti i møtet også.*

Saksgang

Saksgang i høve utvikling av f_BUT, kommunen har valgt å opprette henvendinga om møte som ei eiga sak, då bruken av området er felles for både B8 og B9 og ferdigstilling av arealet er knytt til siste byggetrinn. Tiltaka krev nabovarsling.

Det vart opplyst at ein i samband med opparbeiding av sørlegaste del av F_BUT ønskjer å ta vare på furu i området, og rydde vekk kratt mm. Det er planlagt sittegruppe og som «leikeapparat» ser ein for seg å sette opp balansetau, slengdisse og nytte naturleg skogdekke.

Tiltak knytt til Lonsvegen

Lonsvegen er kommunalveg og soleis å rekna som offentleg veganlegg.

Etablering av O_SF2 og opphøgd gangfelt over Lonsvegen samt fjerning av dei 2 asfalterte punkta i rabatten på sørsida av Lonsvegen i samsvar med § 3.1.1 i gjeldande føresegn vil ikkje vere søknadspliktig tiltak jf. byggesaksforskrifta § 4-3 1.ledd bokstav a), første punktum, etablering må skje i dialog med Teknisk drift v/vegavdelinga i Lindås kommune. Følgjande i plan- og bygningslova vil likevel gjere seg gjeldande for tiltaka *pbl. § 29-5. Tekniske krav og § 29-7. Krav til produkter til byggverk med tilhørende deler av teknisk forskrift som gjelder så langt de passer. I tillegg gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2. Visuelle kvaliteter og § 29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet.* (Tekst i kursiv er utdrag frå rettleiar til SAK § 4-3 bokstav a)).

Dokumentasjon på at o_SF2, opphøgd gangfelt og fjerning av dei asfalterte punkta i rabatten er fjerna skjer ved uttale frå Teknisk drift.

Blokk D og igangsetting av resterande fagområde i felt B8

Det vert opplyst at ein innan kort tid vil sende inn IG for Blokk A, B, C og E. Det er nyleg gjeve dispensasjon frå høgdekravet i reguleringsplanen for å heve blokk D, slik at største gesimshøgde vert på kote 81 moh. Alle tiltaka inannafor felt B8 har rammeløyve i vedtak datert 17.10.18.

Eit alternativ som vart drøfta i møtet var å levere inn endringsmelding av rammeløyve knytt til heving av blokk D for så å levere IG for betong blokk D samt IG for øvrige fagområder for Blokk A-D.

Evt. levere søknad om IG for øvrige gjenståande fagområde for blokk A, B, C og E parallelt med at ein søker om endringsmelding for blokk D og IG for betong og øvrige fagområder.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Kurt Henning Oppedal			
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN
Orion Prosjekt AS	Postboks 449 Nesttun	5853	BERGEN

Mottakrar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------