

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 19.12.2018

Ett trinns søknad om tillatelse til tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.778, 793, 794 - Lonsvegen i Lindås kommune

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om tillatelse til tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.778, 793, 794 – del av Lonstunet/Langheiane felt B8. Tiltaket gjelder etablering av felles utomhusanlegg og gangstier/forbindelser i terreng.

Boligene i felt B8 - Langheiane/Lonstunet er under oppføring. I den forbindelse søker vi om ett trinns behandling av søknad som omhandler andel av felles uteoppholdsareal løst innenfor f_BUT, samt etablering av gangforbindelse o_GF1 til lekeplass og friområde i gjeldende reguleringsplan. Søknaden inkluderer også opparbeiding av fortau langs Lonsvegen på strekningen mellom felt B8 og B9 (o_SF2), samt nytt opphøyet fotgjengerfelt over hovedvegen mot eksisterende gang/sykkelveg på sørsiden av denne vegen. Denne siste delen av tiltaket er delvis gjennomført av kommunen i forbindelse med etablering av ny skole og generelle trafikksikringstiltak langs Lonsvegen.

Felles uteoppholdsareal f_BUT (gnr.188/bnr.778)

Det meste av uteoppholdsarealet for de 44 nye boligene i B8 er løst innenfor feltets byggeområde (BKS2), hvor tundannelsen, som er felles for BKS1-3, utgjør et samlet uteoppholdsareal på 838m². Gjeldende plan stiller krav om minst 25m² felles uteoppholdsareal pr. enhet, og de 44 boligene genererer således et areal på tilsammen 1100m². Resterende 262m² (1100 – 838m²) er tenkt løst innenfor område f_BUT i reguleringsplanen.

Siden felles tun i BKS2 fremstår som et opparbeidet uteareal, ønsker vi å bevare mest mulig av eksisterende terreng og natur i f_BUT. Dette gir beboere og brukere av området et variert og attraktivt tilbud. Tendensen i denne type utbyggingsfelt er gjerne at utearealene blir «kunstig» opparbeidet og tilrettelagt – både med tanke på belegg/overflate og apparater. Derfor synes vi det er spesielt viktig å ta vare på det vi kan av naturlig terreng og topografi. I f_BUT legges det opp til naturlek, der vi fjerner tettvoksende busker og mindre trær, mens furuskogen og skogbunnen (dekke) beholdes. Tilkomst løses med bro over bekken og gangstier i terreng, der stiene gruses på duk. Det flate partiet på toppen av kollen tilrettelegges med benker og grill/samlingsplass, mens trærne gir gode muligheter for balanse -og klatreaktivitet. Dette er ikke så lett å illustrere på tegning, så vi har brukt eksempelbilder på utomhusplanen for å beskrive kvalitet og stemning.

Utearealet ligger fint til med passende høyde over hovedvegen og gode solforhold. Situasjonsplanen viser et «bruksareal» på ca.975m², hvor aktivitetene i området samles i trygg avstand fra trafikkarealet. Det etableres sikring (gjerde) mot bekkeløp og trafikkert veg.

Gangsti o_GF1 (gnr.188/bnr.793)

Stien er del av gangforbindelsen mellom utbyggingsfeltene innbyrdes og mellom bebyggelse og friområde. o_GF1 forbinder B8 (BKS1-3) med etablert lekeareal i nord (ved felt B7) og med friområdet nord for den nye bebyggelsen. Stien gruses på duk, og det er ikke planlagt terrenginngrep i form av sprengningsarbeid for å etablere traséen, som skal oppfattes som en naturlig del av landskapet på stedet. Gangforbindelsen er koblet til sentral del av B8, med enkel tilkomst til felles uteplass (tun).

I forbindelse med boligutbyggingen vil vegstrekning merket f_SGG1 bli tilrettelagt. Denne søknaden omfatter imidlertid ikke videre forbindelse mellom BKS1 og nabofeltet mot øst, da denne gangtraséen (o_GT) løses i forbindelse med tiltak i BBB (B9).

o_SF2/tiltak ved Lonsvegen (gnr.188/bnr.794)

Det etableres fortau med 2,5m bredde mellom boligfeltene B8 og B9 (o_SF2), iht. gjeldende plan. Opphøyet fotgjengerfelt over Lonsvegen mot eksisterende gang/sykkelveg på sørsiden av vegen, er delvis gjennomført av kommunen. Tiltaket slutføres med markering i overflatedekket for opphøyet felt, og endelig tilkobling over eksisterende rabatt/ «trafikkøy» mot gang/sykkelveg.

Nabovarsel

Omsøkt tiltak er ikke nabovarslet. Ansvarlig søker har vurdert dette som unødvendig på bakgrunn av tidligere varslet byggetiltak i forbindelse med de nye boligene på Lonstunet (gnr.188/bnr.775, saksnr: 17/2312). Nabolisten vi bestilte ifbm. etablering av boligene hadde kun tre nabo-/gjenboereiendommer som skulle varsles. Lindås kommune er eier av bnr.793 og 794, Lindås Tomteselskap AS står oppført som eier av bnr.762, mens tiltakshaver (Orion Prosjekt AS) bl.a. eier bnr.738, 775, 776, 778 m.fl. Det var ingen merknader til nabovarselet den gang.

Utomhusarbeidet vi nå søker tillatelse til er i tråd med godkjent detaljplan for området. Søknaden gjelder i all hovedsak overflatebehandling av eksisterende terreng, uttynning av vegetasjon i forhold til allmenn ferdsel og bruk, samt trafikksikring langs/over veg. Det er ikke planlagt sprengningsarbeid eller vesentlig terrenginngrep i forbindelse med tiltaket, og tiltaket i seg selv vurderes som positivt for beboere/brukere av området.

På bakgrunn av dette søker vi om fritak for nabovarsling av omsøkt tiltak.

Søknad

Det søkes om ett-trinns behandling av tiltaket, med Orion Prosjekt AS som tiltakshaver. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvarsrett for prosjektering av landskap/terrengbehandling, med rolle som ansvarlig søker for tiltaket. Haugen VVAAS er ansvarlig for teknisk prosjektering, mens tiltaket utføres av Romarheim Entreprenør AS, som også har hatt ansvar for grunnarbeidet på Lonstunet.

Vedlegg

- Søknad om tillatelse til tiltak
- Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Tekniske tegninger

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Vi håper med dette følgeskrivet og tilhørende vedlegg å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at søknaden kan behandles.

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