

REIGSTAD BYGG & EIGEDOM AS

Heilskapsløysing med kvalitet i fokus

Lindås Kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Knarvik, 21.10.14

Tilsvar- trong for tilleggskommunikasjon gbnr 134/342 og 343

- 1. Vedlagt situasjonsplan viser no 8 parkeringsplassar.**
- 2. Skildring av MUA- areal.**

Vi har i vår løysing lagt til grunn varierte uteareal som vert tilrettelagt for ulike bruk i samsvar med føremålet i *grad av utnytting*. Det ligg ved ein meir detaljert situasjonsplan, og snitt 5-5 som viser punkta under:

FELLESOMRÅDA

A. Møtestad ved bod/trapp.

Vi ser dette som ein naturleg møteplass for bebuarane, då dei fleste passerer dette området i løpet av dagen. Her kan ein delta i fellesskap utan å vere på "leikeplassen" (t.d utan eigne barn) Vi tenkjer plassering av sitjebenkar. Området passar og godt til sykling for dei minste (trehjul). Området passar og godt til "overvaking" av dei små på leikeplass B.

B. Fellesleikeplass 1.

Her vert det er større flatt område (ca 80m²), med tilgrensande skråning mot parkering og A. Skråning varierer i skredde, som gjev varierte leikemoglegheiter. På flatt område tenkjer vi plassering av fleire ulike leikestativ (type vert vurdert i samråd med bebuarar), samt større sandkasse og sitjebenkar. I skråning mot A høve det godt med terrengsklie. Området vert gjort tilgjengeleg for alle med tilkomstveg 1:20.

Område A og vidare tilkomst til B gjev ei fin treningsløype for sykkel for dei minste.

C. Fellesleikeplass 2

Her vert eit større lett skrånande areal mot vest. Ein ser her føre seg mindre støyande leik, som sandkasse for dei minste. Elles sitjebenkar for rekerasjon. Det kan og leggast til rette for fleire leikeapparat etter behov.

D. Akebakke/terrengsklie.

Brattare skråning. Ein ser føre seg her at arealet kan nyttast som akebakke om vinteren, eventuelt terrengplassert sklie.

Andre uteareal

Elles ligg tilhøva til rette for bruk av andre areal til rekreasjon og opphald/bruk som t.d areal som kan nyttast til "hagearbeid"

REIGSTAD BYGG & EIGEDOM AS

Heilskapsløysing med kvalitet i fokus

PRIVATE uteareal.

Alle bebuarane får private uteareal med altan/terrasse 20 m² pr bustad på 1 plan, og balkong på ca 11 m² på andre plan. Dei som bur på andre plan får og uteareal ved inngangsparti mot nord. Arealet høve godt til avgrensa leik for dei minste, og for opphaldsareal elles. Eit alternativ opphaldsareal på dei dagane ein treng pause frå sterk sol/høg temperatur.

Om våre areal.

Vi har areal på om lag 800m² som er egna til uteopphald, og som gjev varierte areal til både rekreasjon og leik. Det er gode møteplassar for alle aldrar. Ca 500 m² av arealet har stigning 1:3 eller mindre. Det er tilkomst 1:20 til dei største areala, som lettar tilkomsten både for røyrsllehemma og for t.d foreldre med barnevogn. Vi har 2 område som eignar seg for terrengsklie, akebakke og andre utfordringar. Plassering av fellesleikeplassane B og C på sida av huset, gjer at areal ikkje vert "privatisert" av dei som bur på 1 plan. Område B er lagt lengst vekk og "støyande aktivitet" her gjev minst verknad på dei private areala. Plasseringa av B og C inviterer også til samspel med naboeigedomane. Areal vil ha blanda dekke, med fast dekke der dette høver best (A) og grønt dekke der dette er føremålsteneleg (B,C)

Tomta ligg i ende av blindveg, trafikkfaren er difor særst liten. Hovudareala for leik og opphald har ikkje direkte kontakt med veg, det er også eigne tilkomstareal som er skild frå parkeringsplass.

I vurderinga elles kan det takast med at det i feltet er opparbeidd større felles ballplass (avstand ca 80m) og at nabotomten i reguleringsplan er avsett til friområde.

I vår vurdering har vi og sett til NBI/planleggingsblad 381.301 Lekeplasser, og 312.304 Felles og private utearealer.

Samla meiner vi løysingane er i samsvar med dei føringane som er nemnd under MUA i *grad av utnytting*, der areala skal gje rom for ulike aktivitetar, og rekreasjon tilpassa området sin funksjon.

3. Snuing av bil på eigen grunn, sjå vedlegg.

4. Smalt grått felt.

Dette er tilkomst 1:20 til leikeplassen.

5. Utsyn og dagslys

Utsyn.

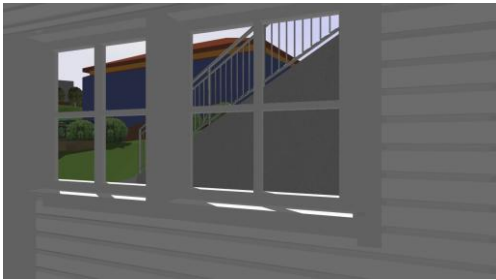
Vi har lagt til grunn dei preaksepterte føringane i VTEK10 §13-13 om utsyn

1. I boenhet må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn.
2. Stue i boenhet må ha minst ett vindu der underkant glassflate er maksimum 1,0 m over underliggende gulv slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende.

REIGSTAD BYGG & EIGEDOM AS

Heilskapsløysing med kvalitet i fokus

Vidare under anbefalingar:



Sov 1: Sitjande i seng

I rom for varig opphald bør glassflaten gi mulighet for utsyn i området 1,0 - 1,8 m over gulvet. Det bør tilstrebes sikt til grøntområder der dette er mulig.

Alle våre rom for varig opphald har moglegheit for utsyn i området 1,0-1,8 m over bakken. Romma vil ha sikt til grøntområder. Etter vår vurdering har alle rom for varig opphald i bustaden tilfredsstillande utsyn.

Dagslys.

Jf. VTEK10 §13-12 preakseptert løysing seier:

Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysfate utgjør minimum 10 % av bruksarealet....

Vi nyttar vanlegvis 10% regelen med eventuelt arealtillegg for overliggjande balkong, slik det er vist til i rettleiinga.

For stove/kjøkken vil dette tilleggsarealet for balkong vere om lag 8 m²- som krev eit totalareal på (28.3+8) 36.3 m², oppgjeve lysareal er 3,65 m²

For soverom 2 har areal for overliggjande balkong ikkje vore korrekt utrekna, dette skal vere 4 m², totalareal vert då (7.5+4) 11.5 m², og naudsynt lysareal skal min vere 1.15 m²
Vi har for dette rommet sett inn eit ekstra vindaug, slik at lysareal no er 1.21 m², sjå elles plan og fasadeteikning

For soverom 1 er 10% regelen ikkje egna jf, rettleiaren, her har vi nytta berekningsmetode pkt. 2 Beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor ved hjelp av kurver i NBI 421.626 Beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor og glassareal. Berekna gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er 2,5%.

6. Om knallgode prosjekt, der kvalitet framgår og som positivt bidreg til omgjevandane:

Tiltaket er produktet av eit godt gjennomtenkt prosjekt, som tek omsynt til

- landskap
 - o Plassering av bygg og uteområde og vil gje dalen ei open form.
 - o Naturleg overgang til eksisterande terreng mot naboar
 - o Terrenget føl i stor grad eksisterande veg.
- Kringliggjande bustader-
 - o både i høve buform (delt bustad), men og i høve arkitektur (storleik- etasjetal-takform og vinkel)
- Gode felles uteareal.
 - o I samsvar med intensjonen i høve MUA
 - o Plassering av areala, utan stengsel, legg til rette for sambruk med naboar.

REIGSTAD BYGG & EIGEDOM AS

Heilskapsløysing med kvalitet i fokus

Om naboeigedomane og vurderingar elles kan vi peike på at vi legg opp til at nabo på gbnr 134/344, framleis skal kunne nytte delar av sin tilkomst på vår grunn, slik den ligg i dag. Dette arealet ca 18 m2 er ikkje teke med i MUA berekningane. Nabo på gbnr 134/341 har i dag etablert uteoppholdsareal/plen på vår eigedom, vi har spesielt teke omsyn til dette, då vårt nærliggjande leikeareal er plassert på same staden, og i ei høgd som gjer at det vil være naturleg også for dei å nytte dette.



Alternative løysingar

Vi har gjennom vurdering av området, sett på ulike alternative løysingar, både i høve byggplassering, parkeringsløysing og plassering av uteareal. For å gjere våre areal noko betre kunne vi t.d heva område B mot aust og gjort dette arealet større og flatare, ved t.d plassering av støttemur i nabogrense. Dette ville skapt eit "stengsel" for nabo, samt at slik mur ville gjeve dårlegare utsyn og ei trongare buoppleving på naboeigedomene.

Etter ei heilskapsvurdering finn vi at løysinga som ligg føre er den beste for området sin heilskap, og at løysinga vil vere god for dei som skal bu i våre hus.

Om vi skal seie noko om dette er eit *knallgodt* prosjekt, lyt ein gjerne samanlikne prosjektet i høve kvalitet med andre tilsvarande prosjekt. Etter det vi erfarer vil dette prosjektet framstå som særst godt i så måte, både i høve til landskap, eksisterande bustader og storleik/kvalitet på uteareal.



Saman med den beskrivinga vi har gjeve i dispensasjonssøknaden viser dette at prosjektet er gjennomtenkt, har gode kvalitetar og bidrar positivt til omgjevandane.

Med helsing Kjell- A. Reigstad, ansvarleg søkjar.