

Lindås Kommune
v/byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Knarvik, 06.07.2018

Søknad om løyve til tiltak- Bustad 1 og 2 gbnr 137/66, 69 mfl, område BK1 Kubbaleitet Reguleringsplan.

Innleiing

Det vert her søkt om 2 stk 4mannsbustader med tilhøyrande uteboder, parkering og tilkomst på område BK1 i reguleringsplanen. Tiltaka er i samsvar med plan og føresegner. Vi har laga til 2 byggesaker, for bustad 1 og bustad 2 (nemn slik i illustrasjonplan).

Sakshandsamingstid.

Vi har kryssa av for 3 veker sakshandsaming, men det er ikkje kritisk for oss. Det går greitt om sakshandsaming er utført innan 5 veker.

Nabovarsel

Gbnr 137/66, 69 mfl som tiltaket er ein del av har mange naboar. Vi har sendt nabovarsel til dei som vert berørt av tiltaket og utelete nausta i strandkanten, sjå liste og vurdering for nabovarsel C-3. Det er ikkje kome merknad til utsendt nabovarsel.

Delar av det regulerte området BK1 ligg på gbnr 137/49, det er gjeve løyve til frådelling jf. Sak 18/1787 og arealet skal jf. Løyve overførast Sommero Panorama as.

Rett til tilkomst/vegrett f_V6

Viser til vedlagte erklæring frå Sommero panorama as (Q-3)

VA-tilkopling

Bustadene skal tilkoplast offentleg vatn og avløpsanlegg.
Vedlagt ligg kopi av rørleggermelding (Q-1)

Planlegging

Vi har i dette prosjektet lagt vekt på prinsippa for universell utforming og tryggleik for dei mjuke trafikantane internt på området. Vi har teke utgangspunkt i ein langsgående gangveg frå bustadene og fram til felles leikeplass f_L2. Vegen er utforma/stigning etter krav i TEK17 §8-5 tilgjengeleg bustad. Gangvegen vert skilt frå parkeringsplassen og intern biltrafikk med kantstein. Bodbygga er også plassert slik at ein ikkje treng gå via parkeringsplassen for å kome til desse.

Bygga er tradisjonelle trebygg i 2 etasjar med saltak 22gr, dette i samsvar med intensjonen i planen (sjå evt. snitt C-c tilhøyrande regplanen).

Bustad 1 har gesimshøgd i samsvar med planen, bustad 2 har gesimshøgd ca 1,2 m lågare enn planen. Dette er gjort for å få ei betre heilskapsløyving for området. Skulle vi

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv.124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

følt planen, ser vi at nivåforskjellen vert for stor både i høve ein fornuftig stigning på området totalt (både parkeringsplass, intern tilkomst og gangveg), men også i forhold til bustadane seg i mellom.

Tilhøve til plan jf. Føresegnene.

2.1.1 krav til søknad

Søknad er i samsvar med krav til søknad, moa situasjonsplan/utanomhusplan 1:500 som syner avkjøring opparbeiding av terreng, murer m.v (D-1)

Det er lagt ved fasadeteikningar med terrenglinjer som viser terrengtilpassing av tiltaka. Då det ikkje er planlagt noko nabobygg har vi ikkje vurdert tiltaket i høve dette.

Vidare er det lagt ved illustrasjoner i 3D (vedlegg E6) som viser fjern og nærverknaden av tiltaka. Vi meiner resultatet av tilpassingane vert veldig bra og at dette er i samsvar med intensjonen i Reguleringsplanen. Løysinga er i samsvar med illustrasjonsplanen.

Tiltak på «nabotomt/utanfor regulert tomt» BB2

For at leiligheitene i 1 høg bustad 1 skal kunne få «uhinda» utstikt fram til BB2 vert utbygd, ønskjer vi å gjere noko mindre terrenginngrep også på denne «tomta».

2.2 Det ligg føre godkjent VA rammeplan

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Tiltaket er utforma i høve terreng og har ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap. Sjå vedlagte teikningar og 3D bilete

2.5 Det ligg føre utbyggingsavtale med kommunen.

2.6 Universell utforming

2.6.1 Krava til UU er lagt til grunn for dette prosjektet.

2.6.2 Brannvernet har tilfredsstillande tilkomst til bygga, jf rettleiar frå LM brannvern. Næraste brannventil er lagt til kum V3, elles kum V5

2.6.3. Krav om UU 70% av bustader innan planen. Det er laga ei fordeling for dei ulike delfelta i planbeskrivinga, tab 2 side 31. BK1 skal ha 50% UU, dette er tilfredsstillt.

2.9 Byggegrenser.

Alle tiltak er plassert i samsvar med punktet, der det vert lagt opp til at delar av parkering og del av bod1 og mur ved bod1 vert plassert min 1m frå føremålsgrænse.

2.10 Byggehøgder. Tiltaka er i samsvar med planen, Bustad 1 har gesminshøhd +38, Bustad 2 har Gesims lågare (+39,4) enn maks som er + 40,5.

2.11 Tiltaka er i samsvar med illustrasjonsplan

2.12 Grad av utnytting- sjå skjema A-2 (totalt for begge bygga), tiltaket er innafor krav BYA60%

2.15 Avkjørsle er flytta ca 5 meter aust i høve avkjøringspil på plankart. Dette i høve løysing for tilkomst og parkering.

2.16 Alternative energikjelder. Vi føl krava i TEK17 og har med vassboren varme i bygga tilkopla EL. Det vil vere mogleg å kople til anna energikjelde seinare.

2.17 Det vert sett opp naudsynte sikringsgjerder i samsvar med TEK (H>50cm). For dette prosjektet vert det ved mur bod1 og ved mur vest bustad 1 (sjå sit. Plan). I tillegg vert område ved post/reno f_R1 sikra med gjerde.

2.19 Radonsperre på alle bygg jf. TEK

§3 Rekkefølgjekrav.

3.1 jf. Løyve for VVA trinn 1 og 2 er gjeve, samt utbyggingsavtale.

3.5 Støytiltak mot gbnr. 137/45,48,53 og 739

Jf. Vedlagte rapport frå Sweco (vedlegg Q-2) er det ikkje krav om støysikring for nokon av desse gbnr. (jf. pkt. 5 resultat), viser her og til planbeskriving side 40.

Jf. avtaler med dei respektive grunneigarane er det/vert det likevel bygd støygjerde på/mot gbnr 137/ 45, 53 og 739.

3.20 Felles leikeplass f_L2 skal vere ferdig opparbeid før bruksløyve. Denne er under planlegging og vert opparbeidd samstundes med bustadene

3.30 Felles pumpestasjon i f_TB1 vert opparbeid og ferdigstilt før bruksløyve.

3.34. Omsøkte tiltak er del av desse 30 bustadene.

§5. BYGG OG ANLEGG

5.2.1 Tiltaket er i samsvar med føresegnene, 2 stk 4 mannbustad og 12 Pplassar.

5.4 Renovasjonspunkt vert opparbeid før bruksløyve.

5.61 Uteopphaldsareal

Min 30 m² pr. bueining, + 30 m² pr bueining til felles leik. Areala kan løysast innafor f_L1-f_L13 eller internt på områda. Her er krav 30+30 = 60 m² pr. bueining x 4 = 240 m² pr. 4mannsbustad. MUA vert tilfredsstilt innanfor BK1 (Sjå sitplan).

I tillegg skal det setjast av min 10%BRA til privat uteområde. Dette er løyst ved terrasse og balkong.

5.7 Leikeplass

f_L2 vert opparbeid i samsvar med føresegna. Vi ønskjer dialog med kommunen om utforming og kjem til å ta kontakt når vi har eit framlegg klart. (sjå og siste avsn. under 5.7)

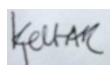
6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 Viser til gjeve løyve VVA.

10.1 Krav til frisikt er ivaretatt (4x30m jf. Planbeskriving side 34)

Ta gjerne kontakt om noko er uklart!

Epost: kjell@reigstadbygg.no eller 977 47 964

Med helsing



Kjell Reigstad Ansvarleg søkjar Reigstad bygg og eigedom as