

Lindås Kommune
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Petter Tenold

Dato: 3. des. 2014

Gnr 188 Bnr 770 m.fl. Følgeskriv til søknad om tiltak

Det søkes om å etablere 38 leiligheter i 3 bygg som står på felles garasjekjeller. Utbyggingen er i tråd med reguleringsplanen som er utarbeidet for området. Parkeringskjeller blir liggende tilnærmet under bakken.

Felles uteoppholdsareal blir opparbeidet felles med B6 og vi viser til utomhusplanen som er utarbeidet i samarbeid med utbygger av B6.

Boligprosjektet er utformet med et tradisjonelt saltak som utgangspunkt. Tre bygg er lagt på rekke på toppen av felles parkeringskjeller og samtlige leiligheter kan nås med heis direkte fra parkeringskjelleren. Volumene til husene varierer med forskjellig lengde og høyde og gir prosjektet en variert og dynamisk oppbygging. På saltaksformene er det lagt inn mer vertikale bokser som bryter opp fasaderekken ytterligere. På denne måten blander man tradisjonelle husformer med noe mer moderne og sammen med stram detaljering og variert fargebruk håper jeg at dette blir et attraktivt og solid prosjekt fremtidige beboere vil finne seg godt til rette i. Fargebruken på prosjektet er kommet frem i samarbeid med arkitekt for utbygger på B6. Volumoppbygging og løsninger på balkonger og rekkverk er også gjort i samarbeid med arkitekt på B6. Vi etterstreber å laget er variert område uten at det blir en entydig. Målet er at området skal få et helhetlig utseende samtidig som hvert av prosjektene får sin egenart.

Det er laget en VA-rammeplan for området som vi legger ved søknaden. I rammeplanen er det også beskrevet tiltak mot flom og hvordan avrenning er tenkt løst.

Hele anlegget er prosjektert ut i fra prinsipper for universell utforming. Det vil i korte trekk si at alle hovedfunksjoner (alle innganger og lekearealer) kan nås via ramper/gangveier med maks stigning på 1:20 utomhus, og alle leiligheter i tiltaket er prosjektert ut i fra krav til tilgjengelig boenhet og kan nås med heis via svalganger.

Bygningene er plassert mest mulig skånsomt inn i terrenget og parkeringskjelleren blir tilnærmet helt tilfylt i etterkant. Fyllinger er planlagt beplantet. I bakkant av prosjektet, mot øst, vil det bli en skjæring som dekkes av en mur. Murens høyde varierer etter terrenget og er foreslått beplantet med klatreplanter og bed i forkant i områdene som er vist på utomhusplan.

Tiltak mot radon er prosjektert i henhold til forskriftene. Leiligheter med gulv på grunn får radonsperre og garasje blir ventilert slik at leiligheter som står på garasje ikke trenger ytterligere tiltak.

Brannsikring er planlagt av Cowi, og vi har vært i møter med brannvesenet på Lindås. Vi legger ved brannrapport fra Cowi til søknaden.

Energibruken på byggene er beregnet av Miljøconsult AS. Vi legger ved deres energirapport til søknaden.

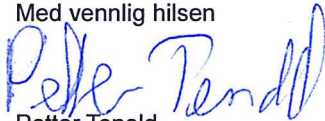
Når det kommer til krav om uteoppholdsareal er det store og gode arealer tilgjengelig. Bare innenfor F_LEIK 1 og F_LEIK 2 har vi 2330m² med opparbeidet uteareal med gode solforhold og stigning på under 1:3. Om man deler disse arealene mellom B6 og B7 gir dette 1165m² på hver av tomtene. Dette vi si at bare innenfor lekeplassområdene som er planlagt har B7s 38 leiligheter 30.65m² hver med gode uteoppholdsarealer. I tillegg til dette har vi gangveinettet som er rundt husene på B7 og felles møteplasser på B7s tomt. Vi legger også ved lyd rapport fra Sweco som viser at lydforholdene på tomten er tilfredsstillende.

For B7 del er parkeringen tenkt løst ved at alle leiligheter har minst 1 parkeringsplass i egen

parkeringskjeller. Resten av plassene er plassert på felles parkeringsplass ved innkjørsel til området. Det er i dag prosjektert 41 parkeringsplasser i egenkjeller. På felles parkeringsplass er det totalt 33 parkeringsplasser. Gjesteparkering til B7 er planlagt på denne plassen og har en deling med B6 på antall plasser som gir oss de siste 16 plassene vi trenger på denne plassen. Det er lagt opp til at minimum 5% av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede. På felles parkeringsplass er plasser for bevegelseshemmede plassert nærmest feltet for øvrig. I parkeringskjelleren er de plassert så nærme heishus som mulig.

Alle leilighetene har inngang fra svalgang og leilighetene åpner seg med stue og hovedutsikt mot vest. Soverom og andre underordnede rom kan ha vinduer og utsyn mot øst. Vi har kontrollert og justert vindusflater i alle rom for varig opphold slik at de får tilfredsstillende tilgang til dagslys i henhold til gjelde regler og forskrifter.

Med vennlig hilsen



Petter Tenold
Og Arkitekter as

