

Tilleggsdokumentasjon til søknad om rammetillatelse

Viser til brev dere dere etterlyser tilleggsdokumentasjon.

1. Terrengmurer er tegnet inn tydelig på korrigert basiskart. Tegning A3-405 viser hvordan vi planlegger at denne muren skal sikres i topp med flettverksgjerde. Vi har også laget til et oppriss som viser høydene på muren. Muren er planlagt utført i betong med bordforskaling. I områder der vi har muligheten vil muren bli beplantet med klatreplanter slik at deler av muren fremstår som en grønn vegg. Vi har nabovarslet og søker nå om dispensasjon for å få lov å plassere støttemuren langs tomtegrense. Fordelene ved å plassere muren helt inntil tomtegrensen kontra å legge den lenger inn mot bygget er at man får plass til å legge gangveier med ønsket bredde på baksiden av de omsøkte husene. Avstanden mellom muren og byggene for øvrig gjør også at vi får tilfredsstillende dagslysforhold til rommene som ligger mot øst. Orion prosjekt jobber med å få på plass privatrettslig avtale mellom dem og grunneier på nabotomten. Vi ettersender denne straks den er på plass.
2. Utomhusplanen er utarbeidet i samarbeid med landskapsarkitekt hos Forum Arkitekter. Alle gangveier fra sentrum av områder og til inngangspartier og felles utomhusareal er planlagt med en maksimal stigning på 1:20 og med egnet dekke. Gangvei ut av området i nord er ikke planlagt etter krav om universell utforming. Hvem som har ansvaret for å opparbeide felles gangveier og grøntområde blir en avtale mellom utbygger på B6 og B7. Avtalen ettersendes så snart den er på plass.
3. Teksten som anga at vi skulle legge overskuddsmasser i nærhet til f_LEIK2 er en tekst som dessverre er blitt hengende igjen fra en tidligere løsning vi hadde. Teksten er nå fjernet. Vi planlegger ikke å legge overskuddsmasser i dette området.
4. Trapp / snarvei fra innkjørsel til garasjen og opp på parkeringsdekket søker vi om dispensasjon for nå. Dispensasjonen er nabovarslet. Vi kan ikke se at vi bryter med intensjonen i planen ved å legge en trapp i dette området. Trappen følger en naturlig ganglinje fra veien inn i området og opp til husene vi søker om. Ved å legge til rette for gående her unngår man også at mange tar denne snarveien uansett og lager tilfeldige stier i bed og grøntområder.
5. Dispensasjon fra parkeringskrav: I reguleringsbestemmelsene for området er parkering beskrevet under to punkter. Ett punkt for parkeringsgarasjer (3.5.1) og ett punkt for felles gjesteparkering (4.4.1). Under punkt 3.5.1 er det beskrevet at all parkering for prosjektet skal dekket i parkeringskjeller. Dette er en utilsiktet feil i reguleringsbestemmelsene. Vi søker nå om å få gjennomføre prosjektet med minimum 1 parkeringsplass per leilighet i kjelleren, mens resten av parkeringsplassene blir plassert på felles gjesteparkering. Vi mener at det er dette som egentlig er tilsiktet under reguleringsarbeidet, og viser blant annet til at vi med denne løsningen kommer ut med samme antall parkeringsplasser som Lindås Kommunes Parkeringsvedtekter ville krevd. Om vi skal oppfylle kravene som står i reguleringsbestemmelsene i dag ville man fått vesentlig flere parkeringsplasser enn det som vi mener er tilsiktet.
6. I tiltaket blir det lagt til rette for at den enkelte kjøper kan legge opp til lading av elbil på sin egen plass i parkeringskjeller. Ved at vi legger til rette for dette kan kjøper selv bestemme om det skal etableres i byggetiden, men det er heller ikke noe i veien for å legge dette inn på et seinere tidspunkt.

7. Vi har justert noe på svalgang slik at man får 1,8m bredde i noen områder. Repos på utvendig trapper blir 2m dype slik at man manøvrer en rullestol her uten å være redd for å dette ned trappen. I tillegg blir «bro» mellom hus A og B 1,8m bred. Se plantegninger med mål og 3D illustrasjon som viser møteplasser langs svalgang.
8. Vegger i dusjniser er planlagt montert slik at de enkelt kan fjernes ved behov uten å gjøre inngrep i membran. Eventuelle elektriske installasjon som kommer i dusjsone om veggen fjernes er prosjektert for å stå i dusjsone.
9. Postkasser er tenkt plassert på vegg ved garasjeport til parkeringskjeller.
10. Det blir lagt radonsperre under bygningen slik at faren for forurensning i grunnen er ivaretatt. Kravene i TEK § 13-5 er derfor tilfredstilt.
11. Tiltakshaver jobber med å få en avtale rundt tomtegrensene rundt felles parkeringsplass samt gangvei i sør ut av området. Vi ettersender dette så snart vi har fått noe på plass.
12. Vi jobber med å få en godkjenning fra brannvesenet, og ettersender dette straks det er klart.

Om det er noe som er uklart i tilleggsopplysningen er det bare å ta kontakt!

Med vennlig hilsen

Petter Tenold
Og Arkitekter as