

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 21.09.2021

Saksnr: 20/4005

Vedr. søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket på eiendom med gnr.188/bnr.778 – Langheiane B9/Lonsåsen, Alver kommune

Svar vedr. behov for tilleggsopplysninger

Det vises til tidligere sendt søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket innenfor felt B9 i reguleringsplanen for Langheiane B8 og B9. Søknaden omfatter byggetrinn 1 m/tilhørende andel kjøreveg, fortau, parkeringsplasser/anlegg, sykkelplasser, uteoppholdsareal, renovasjon og post.

Reguleringsplan/felles uteoppholdsareal

I april 2019 ble det avholdt et dialogmøte mellom utbygger, arkitekt og den gang Lindås kommune. Hensikten med møte var å forberede kommunen på kommende søknad om rammetillatelse for utvikling av felt B9, samt en bedre tilrettelegging for trinnvis utbygging av feltet. Resultatet av dette møtet ble en mindre endring av regulerings-/detaljplanen for området. Referat fra dialogmøtet ligger vedlagt.

På samme tid som reguleringsendringen ble diskutert, var store deler av byggeprosjektet «Lonstunet» på felt B8 i ferd med å ferdigstilles, og det ble søkt midlertidig brukstillatelse for de første boligblokkene med tilhørende felles uteoppholdsareal i juni/juli 2019. Også denne utbyggingen ble løst trinnvis, og midl. brukstillatelse for hele tiltaket ble omsøkt i perioden strakk seg fra juni til november 2019. Opparbeiding av fortau langs Lonsvegen (o_SF2), omlegging av fotgjengerfelt over Lonsvegen inkl. tilrettelagt kobling til gang/sykkelveg på vestsiden av hovedvegen, var inkludert i søknadsmaterialet til dette tiltaket. Det var også naturlekeplass innenfor f_BUT. Det ble gitt ferdigattest for hele anlegget (veg, fortau, bygninger, parkeringsplasser/anlegg, turløyper (o_GF1) og naturlekeplass den 06.07.2020 / 07.07.2020 (Alver kommune). I søknad om midlertidig brukstillatelse for naturlekeplass på aktuell del av f_BUT, ble det gjort rede for hvordan felles uteoppholdsareal for Lonstunet (B8) var vurdert. Krav til uteoppholdsareal pr. bolig ble i stor grad løst internt i boligfeltet, da etablert tun-dannelse utgjorde selve konseptet og hovedidéen for hvordan boliganlegget ble løst. «Arealregnskapet» for Lonstunet/B8 ble satt opp på følgende måte i søknad om brukstillatelse/ferdigattest:

Uteoppholdsarealet innenfor f_BUT er i gjeldende detaljreguleringsplan angitt som felles for BKS1-3 (Lonstunet/B8) og BBB (Lonsåsen/B9). Planbestemmelsene stiller krav til minst 25m² felles uteoppholdsareal pr. enhet. Lonstunet (B8) har 44 boliger. Dette genererer et felles uteoppholdsareal på tilsammen 1100m². 838m² av dette er løst «internt» i feltet (felles tun i BKS2). Lonstunet/B8 sin «andel» blir dermed på 262m² av totalt 975m² i f_BUT.

Det er denne arealvurderingen som er lagt til grunn for arbeidet som ble gjort på Lonsåsen/B9, og det er ikke gitt noen tilbakemeldinger fra kommunen på at de vurderingene som ble lagt til grunn i 2019/2020, var feil. Det vises til ferdigattest for naturlekeplass innenfor f_BUT (saksnr. 20/11273).

Av søknadsgrunnlaget for ferdigstilling av Lonstunet, fremgår det at prosjektet - med sine 44 boliger, «beslaglegger» et areal/en andel på 262m² av fellesområdet f_BUT. Det er dette som er lagt til grunn for beregningen av uteoppholdsareal for Lonsåsen, og som fremgår av situasjonsplanen A3-003 der det er redegjort for felles uteoppholdsareal for byggetrinn 1 (bygg C & D). Totalt har søndre del av f_BUT et areal på 975m², og oppsettet på situasjonsplanen viser da en beregning der vi trekker fra Lonstunets andel på 262m² - samt arealdel som opptas av nåværende rigg-plassering (200m²). Med dette som grunnlag, kom vi frem til at det ligger et areal på 513m² som kan disponeres av Lonsåsen bygg C & D. Pkt.4.2.1 i reguleringsplanen sier at det skal etableres et felles uteoppholdsareal på 500m² pr. 20. boenhet innenfor f_BUT. Det er til sammen 38 boliger i bygg C og D. Dette genererer krav til felles uteoppholdsareal på 950m² (38 x 25m²).

Områdeplanen for Knarvik Aust legger opp til at krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for områdene B6 – B10, blir løst innenfor FL 1-3 og F1. FL2 tilsvare f_BUT i detaljplanen for Langheiane B8 og B9, mens FL3 har formålet; f_LEIK1 i Reguleringsplan for Langheiane B10 (planID: 1263-201006). f_LEIK1 står i plankartet oppført med et areal på 2,0daa. Siden FL3 (f_LEIK1) er inkludert i egen plan for B10, ble selvsagt ikke samme område lagt inn i detaljplanen for Langheiane B8 og B9. Det betyr imidlertid ikke at vi ikke kan gjøre bruk av dette arealet som er ment som felles for flere av delfeltene i området. Boligprosjektet Langheiane B10 har til sammen 44 boenheter, og 44 boliger krever et samlet uteoppholdsareal på totalt 1100m² (25m² x 44 boliger). Selv om vi vet at deler av uteoppholdsarealet for B10 er løst innenfor byggeområdet, kan vi i denne vurderingen gå ut fra at B10 skal ha en andel av FL3/f_LEIK1 på 1100m². Da gjenstår en «rest» på 900m² (2000m² - 1100m² = 900m²) som kan benyttes av Langheiane B9 (byggetrinn 1 og 2 på Lonsåsen). Bruk av FL3/f_LEIK1 har hele tiden lagt til grunn for planlagt utbygging på Langheiane B9, og under følger utdrag av teksten til søknad om rammetillatelse for tiltaket:

Uteoppholdsareal

Krav i reguleringsplan:

Det skal beregnes minst 25,0m² felles uteoppholdsareal –og minst 7,0m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal for bebyggelsen skal løses innenfor utbyggingsfeltet, samt i fellesområder angitt som f_BUT/FL2 og 3 i plankartet.

76 boenheter utløser et samlet krav på 1900m² felles uteoppholdsareal for B9. I tillegg skal det etableres 2 lekeplasser på minst 100m² hver (lekeplass nr.3 opparbeides ifbm. Lonstunet/B8). Totalt for omsøkt tiltak utgjør dette et areal på 2100m².

Planlagt tiltak:

Privat uteoppholdsareal løses ved privat terrasse/balkong, og kravet er dekket med god margin for samtlige boenheter.

I forbindelse med boligbyggene, etableres 2 opparbeidede lekeplasser på henholdsvis 100 -og 145m². Det anlegges områder for naturlek i f_BUT/FL2 og FL3 på til sammen 2735m². I tillegg tilrettelegges et naturområde på 520m² nord for f_BUT som er felles for boligene i felt B9. Vi er usikre på kvaliteten for dette området med tanke på helning/sikringsone ned mot bekken, og har derfor valgt å ikke inkludere arealet i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Totalt utgjør områdene avsatt for naturlek et felles uteoppholdsareal på 2735m².

Arealmessig skal en andel på 262m² av området f_BUT/FL2 tilhøre nabofeltet, Lonstunet (B8), dvs. at omsøkt tiltak «disponerer» et uteområde på 2473m² i tillegg til de to opparbeidede lekeplassene på til sammen 245m². Alle uteområdene, bortsett fra et areal på 225m² som blir liggende på østsiden av bygg D, har gode solforhold.

Dette viser at planlagt utbygging for Langheiane B9 tilfredsstiller krav stilt til felles uteoppholdsareal, på til sammen 2100m² (naturlek/opparbeidet).

T.o. så søkte vi om rammetillatelse for hele utbyggingen innenfor B9. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 20.03.2019 (Lindås kommune).

Når vi nå søker om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 ved Lonsåsen, er det disse vurderingene som er lagt til grunn for beregning av uteoppholdsarealet for de 38 nye boligene i bygg C og D. Av teksten/avsnittet øverst på side 2 fremgår det at vi har lagt til grunn et felles uteoppholdsareal innenfor f_BUT på 513m² (975 – 262 – 200) – forutsatt at brakkeriggen blir stående der den er i dag. Areal for opparbeidet lekeplass ser vi bort fra i denne sammenhengen, og vi står dermed igjen med et «restareal» på 437m² (950m² - 513m²), som er ivarettatt innenfor FL3/f_LEIK1. Dette iht. søknad om – og gitt rammetillatelse for tiltaket. Med dette mener vi altså at krav til felles uteoppholdsareal for byggetrinn 1 ved Lonsåsen er ivarettatt.

Søkers kommentar til punkt fra mottakskontroll

Det vises til skriv fra Alver kommune vedr. behov for tilleggsopplysninger for videre behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse. Søkers svar er nummerert tilsvarende kommunens punkt i skrevet.

1. Røkkfølgekrav

- Turveg o GF1: Ferdigstilt innenfor utbyggingen av Lonstunet (Langheiane B8). Ferdigattest er gitt.
- Fortau o SF2: Ferdigstilt innenfor utbyggingen av Lonstunet (Langheiane B8). Ferdigattest er gitt.
- Renovasjonsanlegg og post: Inkludert i søknad om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 – Lonsåsen. Det vises til tilsynsbefaring med kommunen den 09.09.2021.
- Parkering for bil og sykkel: Parkering i felles garasjeanlegg, samt åpne plasser/p-plasser under tak på oppsiden/østsiden av tiltaket. Sykkelplasser ved post/renovasjon, inngang til garasjeanlegg, ved side-inngang til felles korridor fra nord (bygg C), samt ved opparbeidet plass på sør-østsiden av bygg D. Det vises til tilsynsbefaring med kommunen den 09.09.2021.
- Uteoppholdsareal f BUT: BKS1 – BKS3 tilhører Lonstunet (B8) og er ferdigstilt. Ferdigattest er gitt. (Se også tekst over vedr. uteoppholdsareal). BBB: 38 leiligheter x 25m² utgjør 950m². Arealet løses innenfor f_BUT og FL3/f_LEIK1. Se også tekst over vedr. vurdering og beregning av uteoppholdsareal.
- Gjerde og sikring mot farlige skrenter:
Det har vært god dialog med geolog gjennom hele planleggings -og utførelsesfasen. Rapporten som var vedlagt søknad om midlertidig brukstillatelse ble skrevet før siste del av sikringsarbeidet ble gjennomført, og det var resultatet av denne rapporten som genererte sikring av utsatte områder med fjellbolter og nett. Vi skjønner at innholdet i rapporten har fått kommunen til å stille spørsmålstegn ved sikringen av området, og burde nok heller ha latt være å legge den ved søknaden. Resultatet av sikringen var imidlertid synlig og ble kommentert av utbygger på tilsynsbefaringen den 9/9. Det er Sunnfjord Geo Center som er ansvarlig prosjekterende for skredfarevurderingen, og ansvarlig søker har mottatt ny samsvarserklæring fra dem som dokumenterer at denne delen av tiltaket (byggetrinn 1) er forsvarlig sikret. T.o. så er hele skrâningen/skjæringen bak alle byggene nå sikret iht. siste befaring med geolog. (Se bilder under).



Sikring av fjellskjæring



Sikring/gjerde langs toppen av skjæringen

- Teknisk infrastruktur, f_SKV2 og f_SF3 og f_SV:
f_SKV2 er ferdigstilt fra Lonsvegen og opp til #2 og grense mot f_SV i plankartet.
f_SF3 er ferdigstilt fra Lonsvegen og opp til #2.
f_SV er ferdigstilt frem til #3 mot nord, og hele strekningen langs bygg C og D mot sør. Området inkluderer også oppstillingsplass for brannbil.
- Turveg o_GT:
Turveg o_GT (inkl. bro over elva), ligger nord for #2 og innenfor byggetrinn 2 på plankartet. Rekkefølgekravet knyttet til o_GT skulle ha vært fjernet fra planbestemmelsene for byggetrinn 1, og dette punktet har dessverre blitt stående etter at reguleringsplanen ble endret. Her viser vi til tilsvarende punkt under 4.2.4, der ferdigstillelsen av Turveg o_GT er knyttet til brukstillatelse/ferdigattest for byggetrinn 2. Se utklipp fra søknad om mindre reguleringsendring, under.

Oppsummering av endringer:

1. I foremålet BBB er %BRA endra frå 115% BRA til 125% BRA.
2. Det er lagt til føresegningsområde #2 og #3 fordi BBB er tenkt utbygd i to byggetrinn.
3. §3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 1 innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
 - Teknisk infrastruktur: f_SKV2 og f_SF3 fram til føresegningsområde #2. f_SV fram til føresegningsområde #3.
 - ~~Turveg o_GT~~
 - Høgspenkabel innanfor H370_1 skal vere lagt i jordkabel.
 - Tryggingstiltak mot ras- og skredfare
 - Fortau f_SF4.
 - Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarsonene i overflatedekket innanfor f_SV. Markeringa skal strekke seg frå f_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei.
3. §3.2.4 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 2 innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
 - Resterande del av teknisk infrastruktur: f_SKV2, f_SF3 og f_SV.
 - Turveg o_GT.
4. §3.2.5 Ved ferdigstilling av siste byggetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
 - Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263_201003.
5. §5.2.1 Maksimal utnytting for BBB er 125 %. Areal for parkering i felles parkeringskjellar skal ikkje medrekna.
6. §9.1 #1 syner trase for sti. Stien skal ha ei breidde på 1-2 meter. Der stien ikkje går over fast underlag skal den opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.
7. §9.2 #2 og #3 syner stad der ein kan avslutta f_SKV2, f_SF3 og f_SV i byggetrinn 1 for BBB.

Vi burde selvsagt ha fanget denne åpenbare feiltagelsen opp tidligere, men mener hensikten/intensjonen likevel fremkommer i teksten under pkt. 4.2.4, der det er gjentatt at Turveg o_GT skal ferdigstilles innen søknad om brukstillatelse/ferdigattest for byggetrinn 2. Turveg o_GT ligger innenfor anleggsgjerde for byggetrinn 2, og nord for #2 i plankartet. #2 og #3 i plankartet indikerer avslutning av byggetrinn 1 mot byggetrinn 2.

- Høyspentkabel innenfor H370 1: Tidligere luftspenn er lagt i jordkabel.
- Fortau f_SF4: Ferdigstilt og inkludert i søknad om midlertidig brukstillatelse. Det vises til tilsynsbefering med kommunen den 09.09.2021.
- Markering av fotgjengersoner: Gjelder overflatedekke innenfor f_SV, fra f_SF4 til inngangssonene på østsiden av byggene. Markeringen er gjennomført. Se bilde under.



2. Brakkerigg

Anleggsriggeren har stått på samme sted gjennom hele byggeprosessen – både for Lonstunet og Lonsåsen. Det å beholde denne riggplasseringen på samme sted gjennom hele utbyggingsperioden, ble diskutert med kommunen i dialogmøtet i 2019, og er lagt til grunn i planendringen ved at ferdigstilling av stien som forbinder B8 og B9 (#1 på plankartet), er knyttet til brukstillatelse/ferdigattest for byggetrinn 2. Bakgrunnen for ønsket om å opprettholde riggplasseringen der den er i dag er knyttet til plassmangel og tungvint logistikk dersom den skal flyttes til området som omfattes av byggetrinn 2. Hvis riggen skal flyttes, så må den splittes til 2 lokasjoner – én del i forkant av bygg A/B, og én del nord for bygg A. Dette vil vi helst unngå, og vi mener at tidligere dialog med kommunen og planbestemmelsene tilrettelegger for at riggen kan bli stående til hele utbyggingen er ferdigstilt.

3. Område f_BUT

Her viser vi til tekst/redegjørelse på side 1-3. Når det gjelder krav til uteoppholdsareal for BKS1 – BKS3 (Lonstunet) innenfor f_BUT, så mener vi at dette er avklart tidligere, og befestet ved utstedt ferdigattest basert på de opplysningene som ble gitt ved ferdigstilling av tiltaket. Det at vi har valgt å løse en større andel av uteoppholdsarealet innenfor byggeområdet – på bekostning av større tiltak/høyere utnyttelse, bør ikke slå negativt ut. Snarere tvert imot. Felles uteoppholdsareal for de

44 boligene er oppfylt med gode kvaliteter og kort avstand til alle boligene, og det var dette som var fokuset vårt ved planleggingen av tiltaket. Man kan gjerne peke på ordlyden i planbestemmelsene, men intensjonen er jo uansett at det etableres gode uterom med tilstrekkelig areal i forhold til de boligene som bygges. Et viktig poeng å få med i denne sammenhengen fremgår av pkt.6.3.3 i planbestemmelsene, der det står at:

«Det skal setjast av 25m² felles uteopphaldsareal per eining. Uteopphaldsareala skal løysast innanfor BKS1-3, BBB og f BUT, samt innanfor FL3 og FGA2 i tilgrensande plan for Knarvik Aust (planID 1263-25092003). FL3 er på 2daa og FGA2 er på 0,9daa. Det skal vidare setjast av min. 7m² til privat uteareal per bueining. Dette vil bli dekkja ved altanar/balkongar/private soner på bakkeplan».

Denne bestemmelsen mener vi legger til rette for måten vi har løst uteoppholdsarealet på – både for Lonstunet (B8) og for Lonsåsen som vi nå søker midlertidig brukstillatelse for.

4. Teknisk infrastruktur

f_SKV2, f_SF3, f_SV og fortau f_SF4 er ferdigstilt og inngår i søknad om midlertidig brukstillatelse.

- f_SKV2 er ferdigstilt fra Lonsvegen og opp til #2 og grense mot f_SV i plankartet.
- f_SF3 er ferdigstilt fra Lonsvegen og opp til #2.
f_SV er ferdigstilt frem til #3 mot nord, og hele strekningen langs bygg C og D mot sør. Området inkluderer også oppstillingsplass for brannbil.
- Fortau f_SF4 er ferdigstilt.

Når det gjelder kommentaren knyttet til anlegget som kommunen skal overta, så gjelder vel det strengt tatt bare VA-anlegget(?) Tilkomstveg inkl. fortau opp fra Lonsvegen er vel en privat veg?

5. Skredrapport

Rapporten som var vedlagt søknad om midlertidig brukstillatelse ble skrevet i august - før siste del av sikringsarbeidet ble gjennomført. Påpekte områder i rapporten ble sikret med fjellbolter og netting før vi sendte inn søknad om midlertidig brukstillatelse. Søker har vært i kontakt med Sunnfjord Geo Center (SGC), og forhold omkring dette er nå avklart. Vi har mottatt ny samsvarserklæring fra SGC, og oppdatert gjennomføringsplanen (versjon 11) er vedlagt. For ordensskyld opplyser vi om at SGC er ansvarlig prosjekterende for skredfarevurderingen i tiltaket, slik det fremgår av vedlagt gjennomføringsplan (og av tidligere sendte versjoner av gjennomføringsplanen). Grunnarbeid og terrengtilpasning og fjellsikring utføres av Entr. Rune Nordahl AS.

6. VA-anlegg

Søknad er sendt til kommunen fra Lindås Rør og Sanitær. Vi har ikke fått melding om at det skal være noe som gjenstår for å behandle denne saken.

7. Ferdigstilling av turveg o_GT og o_SF2

Turveg o_GT: Se kommentar på side 4, samt vedlagt kopi av søknad om mindre reguleringsendring (2019).

o_SF2: Forhold omkring o_SF2 ble avklart i forbindelse med ferdigstilling av Lonstunet (Langheiane B8).

8. Gjerde og sikring

Sikring av alle skrenter er ivarettatt. Når det gjelder elv/bekk, så er det ikke riktig at denne skal sikres med gjerde. I arbeidet med detaljplanen for Langheiane B8 og B9, ble det fremsatt ønske om at elven skulle fremstå som et åpent naturelement med steinsatt «bunn». Gjerde har aldri vært tema ved befaring og ferdigstilling av Lonstunet og naturlekeplassen på f_BUT. I pkt.6.3.1 i planbestemmelsene står det at f_BUT skal sikres med gjerde mot trafikk og farlige skrenter – ikke mot elva.

9. Avfallshåndtering

Det er lagt ved kopi av innrapporterte avfallslistene fra hhv. betongentreprenør og tømrerfirma. Vi gjør oppmerksom på at oppgitt avfall ikke bare stammer fra byggetrinn 1, men også fra deler av påbegynt byggetrinn 2. Dette gir et foreløpig bilde av avfallssituasjonen, og endelig sluttrapport vil foreligge i forbindelse med søknad om ferdigattest for hele tiltaket. Sorteringsgrad for rapportert periode for betongentr. er på 97,24%, mens rapportert periode fra tømrer viser en sorteringsgrad på 87%.

Avsluttende kommentar

Vi har forståelse for at kommunen trenger utfyllende informasjon om tiltaket for å kunne behandle søknaden om midlertidig brukstillatelse. Prosessen fra oppstart av detaljplan – via ferdigstilling av Lonstunet (Langheiane B8), og frem til vi nå søker brukstillatelse for byggetrinn 1 på Lonsåsen, har vært lang, og kursen har blitt noe endret underveis. Endringene som er gjort har vært nødvendig for å kunne realisere innholdet i detaljplanen på en god måte, og dette hadde vi ikke klart å få til uten samarbeidet vi har hatt med kommunen.

I forhold til tilbakemeldingen vi har fått på søknad om brukstillatelse for byggetrinn 1 på Lonsåsen, så håper vi å ha besvart alle punktene på en tilfredsstillende måte i dette skrevet. Det vi har lagt til grunn i søknaden om brukstillatelse, er en oppfølging av innholdet i søknad om rammetillatelse med påfølgende positivt vedtak. Vi mener at alle rekkefølgekrav for å kunne gi brukstillatelse, er oppfylt – til tross for at brakkeriggen står der den står i dag, og til tross for at ikke alt felles uteoppholdsareal er løst innenfor f_BUT. Når anleggsaktiviteten flyttes til byggetrinn 2, så vil gjerdet ved tilkomstvegen bli fjernet slik at man får direkte tilkomst til f_BUT fra fortauet langs SKV2 - selv om selve riggen fortsatt vil være inngjerdet/sikret. Arealoppsettet vårt legger til grunn at 513m² av i alt 950m² felles uteoppholdsareal kan knyttes til f_BUT, og at resterende 437m² løses innenfor FL3/f_LEIK1.

Pkt. 6.3.3 i planbestemmelsene støtter vår vurdering av hvordan felles uteoppholdsareal kan fordeles, og med dette som utgangspunkt viser vi at tiltaket oppfylder kravet til areal pr. bolig. Det var samme beregning/vurdering som ble lagt til grunn i søknad om rammetillatelse for tiltaket. Vi er klar over at ordlyden i rekkefølgekravene tilsier at felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor f_BUT, men det viktigste må vel være at det finnes tilstrekkelig areal. FL3/f_LEIK1 ligger rett ved siden av bygg D, med enkel tilkomst fra opparbeidet uteplass på baksiden av byggene (i sør-enden av f_SV).

Vi er i en situasjon der utbygger er forpliktet til at innflytting i boligene starter f.o.m. mandag 27/9. Etter dette kreves det dagmulkt. Prosjektet er 2mnd. forsinket pga. lang leveringstid på byggematerialer og mangel på arbeidskraft i en lengre periode grunnet korona-situasjonen. Flere av de som skal flytte inn har allerede solgt og flyttet ut av sin forrige bolig. Noen bor på hotell, andre hos slektninger eller i båt/bo-bil. Det sier seg selv at vi er helt avhengig av at vi får godkjent brukstillatelse innen fristen den 27/9.

Plassering av anleggsrigg ble diskutert i dialogmøtet med kommunen i april 2019, og vi hadde en felles forståelse av at riggen kunne beholdes der den var plassert (i utkanten av f_BUT), inntil hele tiltaket på Lonstunet (B8) og Lonsåsen (B9) var ferdigstilt. Dette var også bakgrunnen for at rekkefølgekrav til ferdigstilling av gangstien mellom feltene (#1), ble flyttet til søknad om brukstillatelse/ferdigattest for byggetrinn 2 i forbindelse med reguleringsendringen som ble gjort i etterkant av dialogmøtet. Hvis kommunen har endret standpunkt i forhold til dette og krever at riggen må flyttes, så må vi prøve å imøtekomme dette kravet på best mulig måte. Riggen må i så fall stykkes opp og plasseres i vestre og nordre del av anleggsområdet for byggetrinn 2. Her er det trangt, og en slik omplassering vil beslaglegge sårt tiltrengt logistikkareal og dermed ha negativ innvirkning på fremdriften for byggetrinn 2. Dette er altså ikke en ønskelig situasjon for oss, men vi gjennomfører dette hvis det fremdeles står som et krav for å få midlertidig brukstillatelse på byggetrinn 1.

Hvis riggen flyttes, så «frigis» et område på ca.200m² der riggen står i dag, og dette arealet vil da kunne tillegges uteoppholdsareal for byggetrinn 1 innenfor f_BUT. Uteoppholdsarealet øker dermed fra 513m² til 713m². Resterende 250-300m² vil kunne løses ved planering av deler av f_BUT som ligger nord for gangforbindelsen mellom Lonstunet og Lonsåsen (#1 på plankartet). Med dette vil vi kunne oppfylle krav til at alt felles uteoppholdsareal skal løses innenfor f_BUT. En slik om-organisering av byggeplassen vil kunne ta inntil 3 uker. Dette er tid vi ikke har, og vi ber derfor kommunen i så fall vurdere om det er mulig å kunne gi midlertidig brukstillatelse innen fristen vår den 27/9 – men på vilkår av at flytting av rigg og tilrettelegging av areal nord for #1 ferdigstilles innen en gitt frist. Vi er klar over at dette ikke er «normal-prosedyre», men skadevirkningen av dagmulkt i den størrelsesorden som det her er snakk om vil bli svært kritisk for oss som er involvert i prosjektet. Så langt har vi klart å holde en viss fremdrift på byggeplass, men den langvarige korona-situasjonen har i aller høyeste grad påvirket gjennomføringen av prosjektet – i alle ledd. Det virker lett å ty til «korona-kortet» i pressede situasjoner, men i dette tilfellet er det faktisk reelt.

Med dette som bakgrunn, og i lys av det som forhåpentligvis oppfattes som oppklarende svar i dette skrivet, håper vi at kommunen vil gjøre en ny vurdering av søknad om midlertidig brukstillatelse for Lonsåsen byggetrinn 1.

Vi imøteser en snarlig vurdering og tilbakemelding på redegjørelsen vår.

På forhånd takk!

Vedlegg

- Oppdatert gjennomføringsplan (versjon 11)
- Kopi av referat fra dialogmøte med Lindås kommune (04.04.2019)
- Kopi av søknad om mindre reguleringsendring
- Kopi av ferdigattest for bebyggelse og anlegg på Lonstunet/Langheiane B8
- Foreløpig avfallsrapport for hhv. betong -og tømrerarbeid

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL