

**Frå:** Pål <paal@arkbc.no>  
**Send:** onsdag 9. mars 2022 12:50  
**Til:** Are Frøysland Grande; Larissa Dahl; Siril Therese Sylta; Hans Kristian Dolmen  
**Kopi:** Kurt Henning Oppedal  
**Emne:** SAK 18/3923 - Gbnr.188/776, Gjervik ytre. Langheiane B9/Lonsåsen

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagg

Hei!

Det vises til midlertidig brukstillatelse for 1.byggetrinn (bygg C/D) på boligprosjektet «Lonsåsen»/felt B9 her i Knarvik (sak 20/4005). Brukstillatelsen ble gitt i september 2021, men det å fremskaffe tilstrekkelig og dekkende dokumentasjon i forhold til felles uteoppholdsareal i søknaden, viste seg å bli en noe krevende prosess. Dette vil vi gjerne unngå i forbindelse med kommende søknad om brukstillatelse for byggetrinn 2 (bygg A/B), og vi ønsker derfor en dialog med kommunen vedr. felles uteoppholdsareal.

Ved søknad om rammetillatelse for hele tiltaket (desember 2018), så ble det i søknaden angitt hvilke uteområder som var lagt til grunn i beregningen for å oppfylle krav til uteoppholdsareal for de 76 boligene. I søknaden er det vist til «bruk» av både f\_BUT (FL2 i områdeplanen) og FL3, samt opparbeidet areal for lekeplass innenfor byggeområdet i reguleringsplanen. Til sammen er det gjort rede for at boligene innenfor felt B9 (BBB) disponerer et uteoppholdsareal på til sammen 2473m<sup>2</sup> + areal for lekeplass innenfor byggeområdet, noe vi mente var rikelig margin mtp. at 76 boliger utløser et minstekrav til felles uteoppholdsareal på 1900m<sup>2</sup> (76 boliger á 25m<sup>2</sup> felles uteareal). Detaljplanen for Langheiane B8 og B9 pkt. 6.3.3 angir hvilke områder som kan inkluderes i denne beregningen. Her er både f\_BUT, FL3 og FGA2 omtalt. Til orientering så har ikke FGA2 vært inkludert i våre beregninger pga. områdets topografi (lite egnet til formålet).

Utfordringen vår i forhold til å dokumentere tilstrekkelig felles uteoppholdsareal for tiltaket, mener vi stammer fra «ordlyden» i rammetillatelsen (gitt 20.03.2019). Her står det bl.a. i §3.2.1 at (...) «Ved ei trinnvis utbygging skal det setjast av og opparbeidast eit areal for felles leik og uteopphald for kvart område. Dette vil bli som følgjer: (...) **BBB: eit areal på 500m<sup>2</sup> for kvar 20. bustadeining innanfor f\_BUT**». (...) Vi klarer ikke å oppfylle alt felles uteoppholdsareal innenfor f\_BUT, og det har heller ikke vært meningen fra starten av. Dette skulle vi selvsagt ha tatt opp/diskutert når vi fikk rammetillatelsen, men vi har ikke ansett dette som noe problem før det dukket opp i prosessen med midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1.

Vi strever altså med å oppfylle arealkrav til felles uteoppholdsareal hvis ikke vi får inkludere deler av FL3 (fellesområde mellom felt B9 og B10) i beregningen, slik intensjonen vår har vært helt siden vi søkte om rammetillatelse for tiltaket i 2018. Vi skulle veldig gjerne fått mulighet til å diskutere denne saken med kommunen før vi søker om brukstillatelse for byggetrinn 2 – med påfølgende søknad om ferdigattest for hele utbyggingen i felt B9.

Setter stor pris på en tilbakemelding fra kommunen i forhold til denne problemstillingen. På forhånd – takk for hjelpen!

Vennlig hilsen

ARKITEKTKONTORET  
**BØRTVEIT & CARLSEN AS**



Hagellia 6  
5914 Isdalstø

Pål-Jøran Carlsen  
Tlf: 400 41 614  
Epost: [paal@arkbc.no](mailto:paal@arkbc.no)