

Frå: Pål <paal@arkbc.no>
Sendt: onsdag 4. mai 2022 15:47
Til: Siril Therese Sylta; Are Frøysland Grande; Larissa Dahl
Kopi: Kurt Henning Oppedal
Emne: SV: SAK 18/3923 - Gbnr.188/776, Gjervik ytre. Langheiane B9/Lonsåsen

Hei!

Da tror jeg vi har tolket dette riktig ved at det i detaljplanen var stilt rekkefølgekrav til at uteoppholdsareal skulle være løst innenfor f_BUT ved brukstillatelse for 1. byggetrinn, mens vi kan inkludere alle tidligere angitte uteområder ved kommende søknad om brukstillatelse for byggetrinn 2 - og ferdigattest for hele tiltaket.

Takk for godt svar!

Vennlig hilsen
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen

Fra: Siril Therese Sylta <siril.therese.sylta@alver.kommune.no>
Sendt: onsdag 4. mai 2022 15.17
Til: Pål <paal@arkbc.no>; Are Frøysland Grande <are.froysland.grande@alver.kommune.no>; Larissa Dahl <larissa.dahl@alver.kommune.no>
Kopi: Kurt Henning Oppedal <kurt@orionprosjekt.no>
Emne: SV: SAK 18/3923 - Gbnr.188/776, Gjervik ytre. Langheiane B9/Lonsåsen

Hei.

Viser til din e-post under, og beklagar verkeleg seint svar.

Om eg forstår e-posten din rett, så vil de i prosjektet oppfylle krava til felles uteopphaldsareal for prosjektet i samsvar med føresegn 6.3.3. (godkjent i planendringa i 2020), både når det gjeld kravet til 25 m² per bueining og områda som felles uteopphaldsareal kan fordelast på:

«Det skal setjast av 25m² felles uteopphaldsareal per eining. Uteopphalds-areala 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 2 daa og FGA2 er på 0,9 daa. Det skal vidare setjast av min. 7m² til privat uteareal per bueinig. Dette vil bli dekkja ved altanar/balkongar/privat sone på bakkeplan.»

Slik som du skriv under så betyr det at delar av felles uteopphaldsareal vil ligge fordelt på fleire av dei områda som går fram av føresegna over, og ikkje berre innanfor f_BUT. Det er i tråd med føresegna for uteopphaldsareal i reguleringsplanen og det kan leggjast til grunn for vidare søknad om bruksløyve og ferdigattest.

Håper dette er svar på spørsmålet ditt. Om du har behov for meir avklaring, så kan du ta kontakt på telefon eller e-post.

Mvh

Siril Therese Sylta | Tenesteleiar Arealforvaltning

Telefon: 409 108 80

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



Frå: Pål <paal@arkbc.no>

Send: onsdag 9. mars 2022 12:50

Til: Are Frøysland Grande <are.froysland.grande@alver.kommune.no>; Larissa Dahl <larissa.dahl@alver.kommune.no>; Siril Therese Sylta <siril.therese.sylta@alver.kommune.no>; Hans Kristian Dolmen <hans.kristian.dolmen@alver.kommune.no>

Kopi: Kurt Henning Oppedal <kurt@orionprosjekt.no>

Emne: SAK 18/3923 - Gbnr.188/776, Gjervik ytre. Langheiane B9/Lonsåsen

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 2473m² + areal for lekeplass innenfor byggeområdet, noe vi mente var rikelig margin mtp. at 76 boliger utløser et minstekrav til felles uteoppholdsareal på 1900m² (76 boliger á 25m² 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 500m² for kvar 20. bustadeining innanfor f_BUT».** (...) Vi klarer ikke å oppfylle alt felles uteoppholdsareal innanfor 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



Hagellia 6
5914 Isdalstø

Pål-Jøran Carlsen
Tlf: 400 41 614
Epost: paal@arkbc.no