

Alver kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Deres ref.:

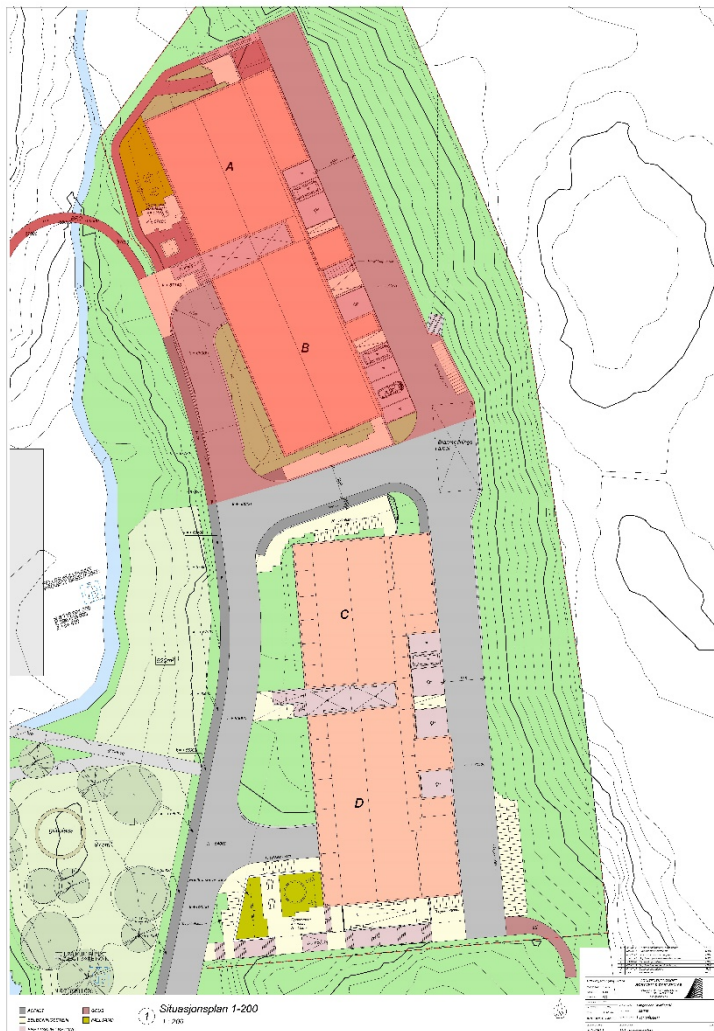
Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 01.09.2022

Saksnr: 18/3923

Søknad om midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket som utgjør bygg A & B / byggetrinn 2, på eiendom med gnr.188/bnr.778 – Langheiane B9/Lonsåsen, Alver kommune

På vegne av tiltakshaver, Langheiane Utvikling AS, vil vi med dette søke om midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket som omfatter bygg A og B i boligfeltet Langheiane B9/ «Lonsåsen». Bygg A og B utgjør andre og siste trinn i utbyggingen av Langheiane B9.



Området som omfattes av søknaden er markert med rødt

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

Status

Alle bygningsmessige arbeider tilknyttet boligene og tilhørende adkomst/uteareal vil bli ferdigstilt innen mandag 16/9. P.t. gjenstår noe tømrerarbeid i forbindelse med slutføring av fasadekledning og utvendig himlingsarbeid, samt montering av enkelte dører i byggenes 1.etasje. Det mangler rekkverk på 3 av balkongene, samt på enkelte strekk på rømningstrapp. Disse områdene er sikret midlertidig, og vil bli ferdigstilt seinest 13/9 (resterende rekkverk i rømningstrapp monteres 5/9).

Av utomhusarbeid, gjenstår noen områder der det skal legges belegningsstein, samt utlegging av jord for tilsåing og generell tilstelning av nåværende rigg-område. Dette vurderes å være av «estetisk/visuell» karakter, og vil være ferdigstilt før innflytting i boligene. Ferdigstillelse av disse områdene avhenger av at anleggsriggen fjernes fra byggeplass. Riggeren er plassert slik at den hindrer ferdigstillelse i nordre del av tomten. Deler av riggen vil bli fjernet i nær fremtid, men det må beholdes i et visst omfang inntil alle arbeidene er ferdigstilt (arbeidsmiljøkrav). Dette påvirker følgelig istandsetting av området der riggen er plassert, men arbeidet skal være utført innen innflytningsdato for boligene.

Prosjektet har vært tett fulgt opp av geolog under hele byggeperioden, der utførte sikringstiltak for fjell, skjæring og fylling både for byggetrinn 1 og 2, er nøye gjennomgått. Sikringsarbeidet er utført av grunntreprenør og godkjent av geolog.

Ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæring/kontrollerklæring fra aktuelle aktører iht. vedlagt gjennomføringsplan, versjon 09. T.o. så ble rammesøknad for byggetrinn 1 (Bygg C & D) og trinn 2 (Bygg A & B), sendt samlet som ett tiltak, mens igangsetting av utbyggingen naturlig nok ble omsøkt separat for hvert trinn. Dette er også grunnen til at det er separate gjennomføringsplaner for feltet. Planen er å søke om ferdigattest for hele tiltaket samlet - seinest innen 1. desember 2022. Mest sannsynlig blir søknaden sendt tidligere enn dette, da vi allerede har mottatt det meste av sluttokumentasjonen som skal til for å avslutte byggesaken.

Det foreligger innmålingsdata fra landmåler inkl. SOSI-fil (eget vedlegg til denne søknaden). Tilsvarende data for byggetrinn 1 er levert tidligere (søknad om midl. brukstillatelse). Komplette filer for hele tiltaket leveres ved søknad om ferdigattest.

Avfallsplan for byggetrinn 2 er ajour-ført underveis i byggeprosessen, og viser en sorteringsgrad på 81% for byggetrinn 2. Vi tenker å sende sluttrapport for avfall samlet for hele tiltaket i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Utomhusanlegg

Grunnet uklarheter vedr. areal for utomhusanlegget ved søknad om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1 (bygg C/D), så vil vi gjerne forklare hvordan vi oppfatter «arealregnskapet» for samlet, felles uteoppholdsareal når vi nå søker om brukstillatelse for siste del av utbyggingen på Langheiane B9.

Vår beregning/vurdering av felles uteoppholdsareal tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan. Av planbestemmelsene fremgår det at det skal settes av 25m² felles uteoppholdsareal pr. bolig, og at disse arealene kan løses innenfor (BKS1-3), BBB og f_BUT, samt innenfor FL3 og FGA2 i tilgrensende plan for Knarvik Aust (planID 1263-25092003). FL3 er på 2 daa, og FGA2 er angitt til 0,9 daa. Det skal i tillegg legges til rette for minst 7,0m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse).

Privat uteoppholdsareal er ivaretatt med god margin for samtlige av de 75 boligene i prosjektet (bygg A, B, C og D). Når det gjelder felles uteoppholdsareal, så viser vi også til vedlagt «kart-figur» som viser det vi her beskriver i tekst.

75 boliger utgjør et samlet krav til felles uteoppholdsareal på; 1875m^2 ($75 \times 25\text{m}^2$). Innenfor f_BUT er det et samlet areal på 975m^2 (naturlek) + $520\text{m}^2 = 1495\text{m}^2$. Naboprojektet «Lonstunet» (BKS1-3) har en «andel» innenfor f_BUT som tilsvarer 262m^2 . Dvs. at 1233m^2 av arealet er «tilgjengelig» for Lonsåsen. Innenfor området avsatt til boligformål i plankartet (BBB), er det etablert 2 lekeplasser på hhv. 132m^2 og 135m^2 (totalt 267m^2). Området FGA2 i områdeplanen, er ikke inkludert i vår beregning av felles uteoppholdsareal. Dette fordi området ikke er bearbeidet, og fremstår som bratt og utilgjengelig. «Brukbar» del av FL3 er målt til 1760m^2 , og dette området er felles med nabofeltet B10 – sør for Lonsåsen/B9. I byggesaken for B10 (rammesøknad) er det opplyst at de 44 boligenes felles uteoppholdsareal er løst på eget område. Til tross for dette, legger vi til grunn at B10/andre har en viss «andel» i fellesområdet FL3. Hvis vi trekker fra 600m^2 av totalarealet for FL3, så gjenstår 1160m^2 som etter vår vurdering kan regnes med som tilgjengelig areal for Lonsåsen/B9. I sum har vi etter denne vurderingen følgende uteoppholdsareal som er tilgjengelig for de 75 boligene på Lonsåsen; 1233m^2 (f_BUT) + 267m^2 (lekeplasser innenfor BBB) + 1160m^2 (andel innenfor FL3) = 2660m^2 .

Vi er klar over at det har vært en viss diskusjon om hvor mye uteoppholdsareal innenfor f_BUT som skulle legges til grunn for utbyggingen på Lonstunet (Langheiane B8). Her kan man tolke planbestemmelsene dithen at 400m^2 av f_BUT skal «tilhøre» Lonstunet. Uansett så viser beregningen i avsnittet over at felles uteoppholdsareal for Lonsåsen/Langheiane B9, er dekket iht. kravet i reguleringsplanen.

Vedlegg

- Søknad om midlertidig brukstillatelse, byggetrinn 2 (bygg A og B)
- Gjennomføringsplan, versjon 09
- Situasjonsplan / kartfigur
- Innmålingsdata (pdf). Sosi-fil som digitalt vedlegg
- Avfallsplan og sluttrapport for byggetrinn 2 (bygg A/B)
- Dokumentasjon på sikringstiltak (geolog)

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger til at søknad om midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 2 (Bygg A & B), kan behandles. Innflytting er planlagt 26/9, og dette har vi stort fokus på å klare. Vi håper derfor at kommunen kan prioritere denne søknaden slik at brukstillatelsen foreligger før dato for planlagt innflytting. Kom gjerne med forslag til dato for tilsynsbefering, hvis dette vurderes nødvendig.

Vennlig hilsen

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

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no