

Knarvik B5 Kvassnesvegen

GNR/BNR 188/757, SAK 15/3276

Beskrivelse av tiltaket:

Prosjektet er planlagt som et vinkel-formet 4 etasjer boligbygg med 36 stk leiligheter av varierende størrelse fra 2- roms leiligheter på 54m² til større 4 roms leiligheter på 112m². Alle leiligheter er orientert mot sør og vest og hovedparten av leilighetene vil få utsikt til Osterfjorden. Alle parkeringsplasser er plassert i kjeller for å sikre godt bilfri utemiljø.

Det sentrale tun som er orientert mot sør og vest gir plass til fellesarealer og lekeplass. Mot nord og mot øst er bygget delvis under terreng. Bygget er organisert rundt 2 uavhengige trapperom som begge fører til felles parkeringskjeller. Hovedinngang er plassert i 1. etasje hvorfra det er forbindelse til byggets to trapperom.

Prosjektet B5 skal inngå i sameiet Knarvik Terrasse fellesområde.

Det er avholdt forhåndskonferanse med byggesaksavd. i Lindås kommune d. 28/09.2015. Kopi av referat er vedlagt, vedlegg Q1.

Forhold til overordnede planer:

Tiltaket vil bli oppført i samsvar med overordnede planer, herunder reguleringsplan Knarvik Terrasse Plan ID 1263-200203, mindre endring godkjent i kommunestyret 18.06.2015 sak 061/15. Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjoner fra plankrav.

Forhold til Pbl:

Tiltaket vil bli omsøkt og gjennomført ihht krav i pbl. Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjoner fra krav i pbl. Krav i TEK 10 ligger til grunn for planlegging av bygget. Krav knyttet til energiløsning/fleksibilitet, termisk isolasjon og tetthet er ihht nåværende krav (overgangsordning frem til 2017). Vedr. avstandskrav til eiendomsgrensen mot sør foreligger det en gjensidig avtale mellom Stoltz Bolig AS og Sameiet Knarvik Terrasse fellesområde vedr. bygging inntil 4m fra eiendomsgrense for boligblokken og avtale om bygging av 50m² bosshus inntil eiendomsgrensen.

Arkitektur:

Byggets eksteriør er moderne og inspirert av nåtidig arkitektur og internasjonale trender.

Fasader er dominert av horisontale element som tydeliggjør byggets etasjer. Sammenhengende vertikale elementer er unngått for å styrke oppfattelsen av fasadens horisontale linjer. Vinduer definerer visuelt enten flater i fasaden eller understøtter fasadens horisontallinjer.

Altaner oppfattes ikke som et påhengt element, men snarere som en inntrukket deler av fasaden. Byggets fasader mot nord og mot øst er lavere henholdsvis 2 og 3 etasjer og har mindre vindusflate. Her benyttes høye smale vinduer som antyder byggets etasjer. Disse er forskutt for å unngå vertikale linjer.

Som fasademateriale tenkes impregnert skråskåret liggende kledning i to farger i kombinasjon med lyse/hvite plater. Vindusrammer og -karmen vil bli avdekt med aluminiumprofiler. Alle utvendige overflater vil være vedlikeholdsvennlige materialer med forventet lang levetid.

Bygget skal fremstå stramt og moderne med presis detaljering som understreket byggets enkelte elementer.

Boligblokken byggets i kombinasjon av stål og betong med lette ytterveggskonstruksjoner.

Nabovarsel:

Det er sendt rekommandert nabovarsel d. 11.01.16 og d. 19.01.16.

Kvittering, gjenpart av nabovarsel og vedlegg til nabovarsel er vedlagt i vedlegg C3 og C4.

Mottatte merknader er vedlagt saken og merknadene er behandlet i eget skriv kfr. vedlegg C13.

3 stk rek. nabovarsler var ikke avhentet og er sendt retur til søker: Lerum Daniel Tennefoss, Mørch Olav Emil Steen og Skomsøy John Børge.

Tilsvar til merknadsstillere er sendt pr. mail d. 11.02.16.

Søknad om tillatelse til tiltak:

Det søkes om rammetillatelse da ikke alle fagområder er avklart og tiltakshaver ser hermed det formålstjenlig å gjennomfører en trinnvis søknad. I siste revisjon av SAK 10 er dessuten fagområdet overordnet ansvar for utførende fjernet.

Byggets høyde og tomteutnyttelse:

Bygges maks høyde er kote +30,90, hvorimot tak over heissjakt er +31,10. Overskridelse av maks byggehøyde angitt på plankart på kote +31,0 ligger innenfor bestemmelsenes § 3.2.

Byggets samlede areal er 5899,9m², hvilke medfører %TU = ca 180. Tiltaket medfører utnyttelse %TU lavere enn 225 angitt i bestemmelsene som maksimal utnyttelse.

Det vises til vedlegg F2.

Risiko- og brannklasse:

Tiltaket ligger i risikoklasse 4 og brannklasse 2. Byggets planlegges med boligsprinkling.

Tiltaksklasse:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2 ut fra en vurdering av kompleksitet og risiko ved feil og mangler.

Sikkerhet ved brann:

For rammesøknad har brannkonsulent KonseptA utarbeidet en foreløpig brannstrategi. Tiltaket skal sprinkles. Det skal på et senere tidspunkt utarbeides brannkonsept som danner grunnlag for videre prosjektering og utførelse.

Sekundær rømning vei fra boligene skjer via altan og brannvesenets stigebiler. Det er planlagt tilkomst for brannvesenet i fellesområdet. Rømningsvei fra trapperom fører direkte mot det fri.

Ifb med Eiendom i øst gnr/bnr 188/642 er det nødvendig med særlige branntekniske tiltak knyttet til dette tiltak, eksempelvis ved at oppfører yttervegg som brannseksjoneringsvegg eller andre tiltak, da deler av nabos bygg ligger nærmere enn 4m til felles eiendomsgrense.

Sikkerhet mot fare:

Tiltaket medfører ikke fare for skred, flom eller andre naturskader.

Byggets plassering på tomten/avstand til eiendomsgrenser:

Bygget har en høyde på 9,4m mot nord beregnet fra planert terreng til teoretisk skjæring mellom takflate og yttervegg jf. definisjon av gesimshøyde i TEK10 § 6-2 og veiledningens fig. 4-11b (gesims er under 30cm). Det påpekes at byggets høyde er beregnet ut fra et planert terreng som er lavere enn eksisterende terreng. Bygget plasseres 4,7m fra eiendomsgrense gnr/bnr 188/701 ihht regler om min. avstand til eiendomsgrense. Mot eiendom mot øst gnr/bnr 188/642 er byggets høyde under 8m på grunn av et høyereliggende terreng. Bygget er her plassert min. 4m fra eiendomsgrensen. Nabobyggets plassering nærmere enn 4m i nordøstlige hjørne av eiendommen medfører branntekniske tiltak som må implementeres i omsøkte tiltak, nærmere beskrevet under sikkerhet ved brann.

Bygget plasseres 4m fra grense mot eiendom mot sør gnr/bnr 188/335. Pga av bygget høyde overstiger 8m mot denne eiendom er det innhentet samtykke til plassering 4m fra grense jf. vedlegg Q3. Konstruksjoner ifb med nedkjørsel til kjeller ligger 4m fra eiendomsgrense. Ved innkjørsel er det avsatt tilstrekkelig plass for avfallscontainer i et planlagt bosshus. Bosshuset er plassert mot eiendomsgrense mot gnr/bnr 188335 mot sør. Det er innhentet samtykke fra nabo til denne plassering, kfr. vedlegg Q4.

Det er angitt byggelinje mot kvassnesvegen 8m fra veimidte på godkjent endring av reguleringsplan. Bygningsmessige tiltak inkl. altan i gavlen mot vei ligger utenfor denne grense.

Utstikkende bygningsdeler, herunder altan sør/østlig hjørne, ligger min 3,2m fra eiendomsgrense i overensstemmelse med generelle avstandsregler.

Tiltakets koordinater:

Senter tiltak: x/y koordinater; 6717690.380, 296641.785

Tilkobling til vann og avløp:

Det mangler endelig VA forhåndstilsagn grunnet usikkerhet rundt mulig etablerring brannhydran. Kfr, vedlegg Q5.

Eksisterende tekniske anlegg på eiendom.

Det er tidligere etablert et avløp fra eiendom mot øst gnr/bnr 188/642 over omsøkte eiendom. Tekniske løsninger ifb med denne er avklart.

Det er ikke registrert andre tekniske anlegg som kommer i konflikt med tiltaket.

Avfallshåndtering:

Det er avsatt plass for avfallscontainer ved innkjørsel med plass til i alt 7 stk. 660 L container for restavfall og 7 stk 660 L container for papiravfall + 6 stk 140 L for matavfall, tilstrekkelig for kildesortering. Løsningen er forelagt NGIR som har godkjent denne. Løsning medfører ikke ulemper for almen ferdsel på Kvassnesvegen (front av bossbil er bak linje for fortau og hindre dermed ikke gående trafikanter). Inn og utkjørsel til garasjen vil vært sperret i en kort periode ifb med avfallshenting, men dette vil ikke ha praktisk betydning for beboerne. Sikkerhet ifb med barns lek er ivaretatt med inngjerdet lekeplass.

Kommentar fra NGIR er vedlagt. Vedlegg Q2

Tegninger av bosshuset er vedlagt søknaden.

Det søkes om fritak for nabovarsel av bosshus kfr. vedlegg F2.

Radon:

Risiko for inntrengning av radon fra grunn til boliger ansees for liten/ikke tilstede. Rom for varig opphold ligger over kjeller som vil bli ventilert. Det er derfor ikke foretatt særlige tiltak knyttet til radon.

Daglysforhold og utsikt:

I alle oppholdsrom utgjør vinduers netto glassflate min 10 % av gulvareal. Hvor overliggende konstruksjoner som altaner eller tak forringer dagslysforhold er vindusflaten økt. I stue utgjør glassflate ca 18-25 %.

Hovedparten av boliger vil få sikt mot Osterfjorden. Utsiktsforholdene er noe avhengig av plassering i høyde. Særlig øverste etasje som ligger over taket til nabobygg mot vest vil få meget fin utsikt.

Universell utforming:

Bygget er planlagt ihht krav om tilgjengelighet for alle leiligheter. Snusirkel er angitt på viktige steder i plantegning. Utvendige og innvendige fellesområder er planlagt i henhold til krav om universell utforming mht tilgjengelighet, kontrast, lede- og taktile elementer mm.

Oppvarming/energi:

Bygget planlegges i utgangspunktet ihht TEK 10 innenfor overgangsordning som viderefører nåværende krav til energiforbruk til 2017. Det er ikke mulighet for tilknytting til fjernvarme. Bygget vil bli oppvarmet med el med min 60% energitilførsel fra ikke direktevirkende el-energi via sentralvarmeanlegg (evt desentrale unit i hver bolig, som også inneholder ventilasjonsanlegg, varmeveksler, varmepumpe og bereder).

Samlet vindu og dørareal utgjør ca 15,3 % av oppvarmet areal (fra 1. til 4. etasje).

Heis:

Det er medtatt heis med heisstoldimensjoner ihht TEK10 § 12-3 i begge trapperom. Heisstol planlegges med dim. 1,1x2,1m (type bæreheis).

Avkjørsel:

Avkjørsel skje vi Kvassnesvegen via nedkjørsels rampe til felles parkeringsanlegg. Plassering av avkjørsel er flyttet 18,7m fra avkjørsels pil angitt i reguleringsplan, hvilke er i overensstemmelse med bestemmelsene § 4.4 "*avkjørselspil på BB er rettleiande. Avkjørsel kan justeres med inntil 20meter. Endelig passering vil bli avgjort i byggesak*".

Avkjørsel er planlagt med 4m radius og med veibredde på 4m slik at biler fra og til parkering kan passere hverandre uhindret. Ved bosshus er det laget et forhøyet område og innsnevring av veibane for at reduserer bilenes hastighet og for å gi avstand til inngang til bosshuset. Avkjørsel er horisontal ca 15m fra veikant til nedkjørselsrampe. Maksimal stigning på rampe er ca 1:9. Det er medtatt 0,5m rabatt på begge sider for snørydding.

På plan er vist frisiktlinjer/frisiktsoner (angitt 6m fra vei og 20m siktlinjer til veikant) mot offentlig vei *Kvassnesvegen*. I frisiktzone er kun tillatt med lav beplantning under 0,5m.

Gangvei til byggets inngangsparti er plassert samme sted som avkjørsel. Denne er planlagt ihht krav om universell utforming med stigningsforhold lavere 1:20 unntatt nær inngang hvor denne økes lokalt (med lengde inntil 3m) til 1:12. Gangvei med omkringliggende arealer er befestet for sporadisk bruk (flyttebil) og for utrykningskjøretøy som sykebil, rednings- og brannbil. Innkjøring via planlagt innkjørsel. Kjørbar område er vist på plan, hvorimot evt ikke kjørbare areal eksempelvis pga last på garasjedekket vil bli avsperrert med pullerter eller lign. Drosjer er henvist til parkeringskjeller. Planen vil på et senere tidspunkt bli forelagt brannvesenet for å sikre tilstrekkelig tilkomstmulighet for brann- og redningsbiler.

Fortau:

Det skal etableres et 2m bredt fortau på gnr 188/bnr757 langs Kvassnesvegen langs vestsiden av eiendommen ihht reguleringsplan. Langs fortau avsattes et 1m belte for vedlikehold, hvor det ikke må beplantes. Areal avsatt til fortau inkl. 1m belte inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal.

Parkering:

Parkeringsanlegg er planlagt for nærværende omsøkte prosjekt. Det vises til planbestemmelsenes §4.1 - siste setning. Det er vurdert om parkeringsplass bør/kan utvides i forbindelse utvikling av tilstøtende tomter, men dette ansees ikke relevant for dette tiltak. Nærmeste eiendom mot nord (Ngir- tomten) vil uproblematisk kunne løse behov for parkering på egen tomt med innkjørsel fra Kvassnesvegen langs felles eiendomsgrense (omtrent ved nåværende innkjørsel) vedr evt. fremtidig utbygging.

Parkering i fellesanlegg i garasje med plass til 36 biler hvilke er i overensstemmelse med planbestemmelses § 4.1 om maks 1,2 parkeringsplasser pr. 100m² oppfylt kfr. vedlegg F2. Det er således 1 stk parkeringsplass til hver leilighet i bygget. 2 stk plasser er avsatt til parkerings for bevegelsehemmede jf. bestemmelsene § 4.1 krav om min 5% av parkeringsplasser tilrettelagt for rullestolbrukere. Disse plasser er plassert nær inngang til trapperom/heis og er dimensjonert for større biler med lift (bredde 4,8m x lengde 6m). 2 stk parkeringsplasser er tilrettelagt med lade stasjon for el-biler jf. krav om min 4% av parkeringsplasser er tilrettelagt for nullutslippsbiler. Disse er plassert nær innkjørsel for evt. rask uttransport ifb med bilbrann ihht anbefalinger fra Dibk. Det er vist mulighet for snuplass for personbil jf. krav i veiledning til teknisk forskrift om areal avsatt for å kunne snu på egen eiendom. Parkeringsplasser har min størrelse 2,6m x 5,0m, hvor plasser som er plassert nær veggkonstruksjoner har fått ekstra bredde for å sikre gode forhold for inn- og utkjørsel. Frihøyde er min 2,1m (laveste punkt under dekket, frihøyde i portåpning, lysarmatur, sprinklerhoder mv) er tilstrekkelig til personbiler med takboks og til "kassebiler" med lift for forflytningshemmede. Tilkomst til trapperom og sykkelparkering er klart definert og markert. Det er medtatt dør fra garasje til tilkomststrampe.

Sykkelparkering er plassert i kjeller i egen bod. Det er avsatt plass til 68 stk sykler i tråd med planbestemmelsene § 4.1 om min 2 plasser pr 100m² BRA krf. beregninger i vedlegg F2. Det er tatt med fellesbod til barnevogn/ rullestol nær parkeringsplass for rullestolbrukere.

Som grunnlag for beregning av maksimal antall parkeringsplasser er det benyttet samlet netto BRA leilighetsareal. Bruksareal ifb med korridorer, sportsboder, parkering, tekniske rom, trapperom, heis, inngangsparti og andre fellesrom inngår ikke i beregning. Likeledes inngår ikke leilighetsskiller i beregning.

Sportsboder, fellesbod mm:

Sportsboder er lett tilgjengelig plassert enten i kjeller eller 1. etg.. Samtlige sportsboder er 5m² eller større. Det er medtatt fellesbod for redskaper for utvendig vedlikeholdelse. I kjeller nær port er det avsatt plass til snøfreser ol.

Nær inngang i 1. etasje v/inngang er det medtatt et mindre felles møterom.

Postkasser er i utgangspunktet plassert i inngangspartiet, men plassering ute på bosshuset vurderes. Endelig plassering avklares i samarbeid med postvesenet.

Uteoppholdsarealer:

Hver bolig har min. 7m² privat uteoppholdsareal (terrasser og altaner) og min 25m² felles uteareal per 100m² BRA jf. bestemmelsene §3.2 krf. vedlegg F2 og plan for uteoppholdsarealer. Det er ikke tatt med takterrasse. Bestemmelses tekst vedr uteoppholdsareal på tak forståes i denne sammenheng ikke som tak over nedgravd parkeringsanlegg, men tak øverst på bygget jf § 3.2.

Uteoppholdsarealer oppfyller krav til kvalitet herunder helningsforhold, støy og sol (jf. vedlagte sol/skyggediagrammer). Uteoppholdsarealet er skjermet for vind, er lunt og solrikt. Stigningsforhold er under 1:20 for alle uteoppholdsarealer og gangveier. Lekearealer er planlagt ihht krav i universell utforming og er inngjerdet med 1,2 m høyt gjerde og port med barnesikring.

Belysning:

Gangvei og Inngang til bygget vil bli belyst ihht krav gitt i TEK 10 og Lyskultur sine anbefalinger. Utelys på private terrasser vil bli skjermet/nedad rettet for å unngå lysforurensing av området.

Terrengbearbeidelse, befestede områder, beplanting mm:

Mot eiendom mot nord gnr/bnr 188/701 vil det bli etablert skråning med fall inntil 1: 1½ mot omsøkte eiendom. Denne vil få vekstjord og bli beplantet med lave busker.

I nord/østlige hjørne av eiendommen etableres steinsatt støttemur (avhengig av grunnforhold) og skråning med fall inntil 1: 1½ med hensikt for å lys til inngangspartiet og hjørneleilighetenes "luftealtan". Denne vil få vekstjord og bli beplantet med lave busker.

Området mellom nedkjørselsrampe og eiendom mot sør gnr/bnr 188/255 falder svakt mot naboeiendom og vil beplantes med busker og trer for å etablere en grønn buffersone mot Knarvik Terrasse B1 og fellesområder til Knarvik Terrasse.

Terrengmur mot eiendomsgrense mot sør og øst vil alle ha "negativ" høyde, for å etablere lavere uteområder.

Hvor terrengmurer høyere enn 0,5m vil disse blir sikret med 1m høyt åpent flettverksgjerde eller tilsv.

Avkjørsel fra *Kvassnesvegen* og rampe vil bli asfaltert.

Langs *Kvassnesvegen* vil det bli etablert et plantebelte med busker og trer. I planlegging av dette belte vil det bli tatt hensyn til frisiktsone ifb med avkjørsel og 1m belte til vedlikehold av fortau.

Felles tun med lekeplass vil bli opparbeidet i kombinasjon av gress, singel, støtunderlag og beplanting. Tilrettelegging for tyngre utrykningskjøretøy vil bli medtatt i planlegging av disse områder. Lekplassområde vil bli sikkert inngjerdet og med port med barnesikring.

Håndtering av overflatevann:

Vann fra takflater og terreng vil bli håndtert som beskrevet i VA plan fra konsulent.

Boligspesifikasjon i Matrikkelen:

Denne vil bli sendt når eiendommen har fått endelig adresse.

Oppstart:

Oppstart av grunnarbeider forventes medio 2016, avhengig av salg, med antatt ferdigstillelse et år etter.

I forbindelse med oppstart på byggeplass vil søker sende melding til Lindås kommunen.

Bo Arkitekter AS

Vedlegg til søknad:

A1 Opplysninger om tiltaket.

C1 Naboliste.

C2 Kartvedlegg til naboliste.

C3 Kvittering og opplysninger gitt i nabovarsel nr. 01.

C4 Kvittering og opplysninger gitt i nabovarsel nr. 02.

C5 Basiskart vedlagt nabovarsel.

C6 Fasader vedlagt nabovarsel.

C7 Snitt vedlagt nabovarsel.

C8 Illustrasjon vedlagt nabovarsel.

C9 Sol-studie vedlagt nabovarsel.

C10 Kort beskrivelse av tiltaket vedlagt nabovarsel.

C11 Merknad 1 fra Robert Fredheim styret sameiet KV 63/65.

C12 Merknad 2 fra Arvid Vatnøy styret sameiet Knarvik Terrasse.

C13 Sammendrag av merknader til nabovarsel og søkers kommentar til disse, søknad om fritak for nabovarsel ifb med bosshus.

D1 Basiskart revidert.

D2 U30 Situasjonsplan.

E1 P30 Plan underetasje.

E2 P31 Plan 1. etasje.

E3 P32 Plan 2. etasje.

E4 P33 Plan 3. etasje.

E5 P34 Plan 4. etasje.

E6 S30 Snitt 1 og 2.

E7 T30 Terrengsnitt 1-12.

E8 F30 Fasader mot nord og vest.

E9 F31 Fasader mot sør og øst.

E10 Illustrasjon 1

E11 Illustrasjon 2

E12 Illustrasjon 3

E13 illustrasjon 4 FR

F1 Redegjørelse (nærværende skriv)

F2 Redegjørelse for beregning av utnyttelsesgrad, parkering og uteoppholdsarealer.

G1 Gjennomføringsplan ver. 01 datert 2016.

G2 Erklæring om ansvarsrett Bo arkitekter AS

Q1 Referat fra forhåndskonferanse.

Q2 Uttalelse fra NGIR.

Q3 Nabos samtykke til bygging 4 m fra felles eiendomsgrense.

Q4 Nabos samtykke til plassering av bosshus mot eiendomsgrense.

Q5 Skriv vedr brannvesenets ønske om brannhydrant og manglende VA forhåndstilsagn.

Søknad om forhåndsuttalelse (egen zip-fil)