

Vedlegg til nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse til oppføring av en boligblokk i Kvassnessvegen i Knarvik.

Redegjørelse til naboer vedr. søknaden.

Eiendom Gnr/Bnr 88/757, Lindås kommune nr. 15/3276. Undertegnede er engasjert av tiltakshaver Stolz Bolig AS som arkitekt og søker.

Beskrivelse av tiltaket

Prosjektet er planlagt som et vinkel-formet 4 etasjer boligbygg med 36 familieleiligheter av varierende størrelse. 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. Det er avholdt forhåndskonferanse med Lindås kommune d. 28/09.2015.

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 Plan og bygningsloven:

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.

Arkitektur:

Byggets eksteriør er moderne og inspirert av nåtidig arkitektur og internasjonale trender. Som fasademateriale tenkes impregnert skråskåret liggende kledning i to farger i kombinasjon med lyse plater. Vindusrammer og -karmen vil bli avdekt med aluminiumprofiler. Bygget skal fremstå stramt og moderne med presis detaljering som understreket byggets enkelte elementer.

Byggets høyde:

Bygges høyde er kote +30,90, hvorimot tak over heissjakt er +31,10.

Byggets plassering på tomten:

Bygget har en høyde på 9,40m 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). Som konsekvens er byggets høyde mot nord er bygget plassert 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 (7,9m) på grunn av et høyereliggende terreng. Bygget er her plassert min. 4m fra eiendomsgrensen. Nabobyggets plassering nærmere enn 4m medfører branntekniske tiltak som må implementeres i omsøkte tiltak.

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. Konstruksjoner ifb med nedkjørsel til kjeller ligger 4m fra eiendomsgrense. Ved innkjørsel er det avsatt tilstrekkelig plass for avfallscontainer. Plassen avgrenses med et gjerde av spiler.

Avkjørsel og parkering:

Avkjørsel skje vi Kvassnesvegen via nedkjørsels rampe til felles parkeringsanlegg. 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.

Terrengbearbeidelse, befestede områder, beplanting mm:

Mot eiendom mot nord gnr/bnr 188/701 vil det bli etablert skråning med fall inntil 1: 1½. 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 beplantes med busker og treer for å etablere en grønn buffersone.

Oppstart:

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

Vedlegg til nabovarsel:

Situasjonsplan, snitt, fasader, sol-/skyggediagram kl. 1500 jevndøgn og illustrasjoner.

Frist for merknader:

Frist for merknader er d. 25.01.16

Nabomerknader:

Evt nabomerknader skal sendes til ansvarlig søker:

Bo Arkitekter AS, Pb 53 Fantoft, 5899 Bergen eller mail post@boarkitekter.no

Ansvarlig søker skal i søknad vedlegge innkomne nabomerknader, kommenterer disse og evt.

redegjør for endringer i tiltaket etter innkomne merknader. En kan dersom det er ønskelig sende kopi av merknader til Lindås Kommune.

Spørsmål kan rettes til undertegnede på mail post@boarkitekter.no eller tlf 91687569.

Med vennlig hilsen



Klaus Bo Christensen