

Avklaringer for plan BKB2 - Lindås kommune



Mulighetsstudie "Der sjø møter land" utviklet av arkitektkontoret STAV AS

1. Kotehøyder på Kvassnesveien.

I henhold til illustrasjonsplanen er veien høydesatt på østre side med +33.

Den reelle vei høyden er på dette punktet +33.5 og stiger opp til +33.8 i det nordøstre delen av tomten. Fellesområdet i planen skal ligge på +33.

Hvilke vei høyder skal det tas utgangspunkt i ?



2. Høyder for nabobebyggelsen BKB 4 og BKB 5

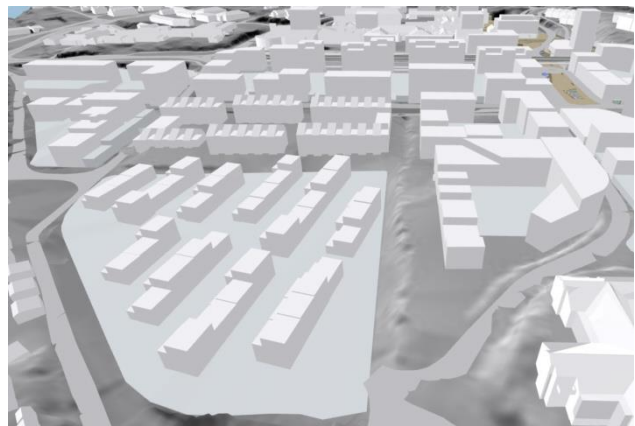
Det er ikke fastsatt kotehøyde på tomtene slik det er gjort på BKB 5. (+33)

Det er fastsatt i reguleringsbestemmelsene at husene kan ha 3-4 etasjer. Disse husene har en topp tak kotehøyde på +42 og +48. Hvis man tar utgangspunkt i en etasjehøyde på 3.5m vil disse husene ligge på kote +34.

Tomtene vil da få en relativt høy sokkeletasje mot felles gate mot øst o_ SGT3 som stiger fra +29 og opp til +30 og veien i sørvest som ligger på + 25 og stiger opp til +26.

Dette stemmer ikke helt med illustrasjonen til områdeplanen. Her ligger nabobebyggelsen lavere.

Hvordan er disse tomtene tenkt planert ?



3. Midlertidig rampe til sokkeletasje.

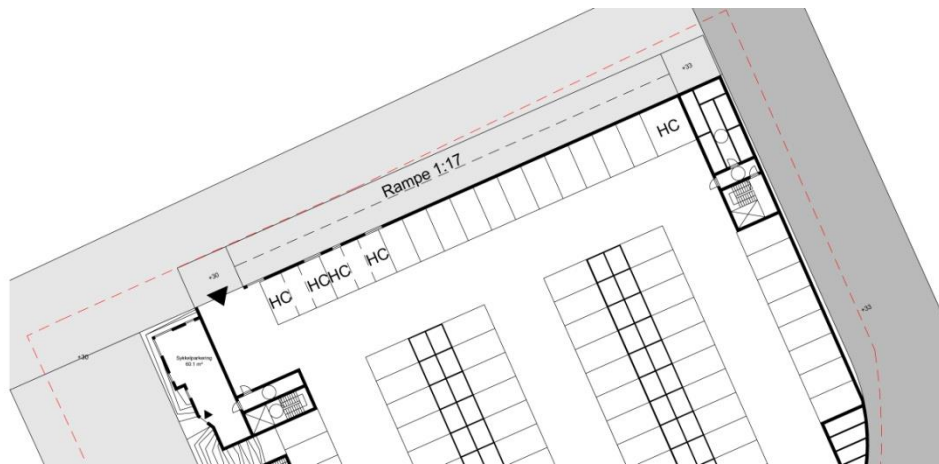
Topp gulv på sokkeletasjen for bebyggelsen ligger på ca +30 , som er samme kotehøyde på veien SKV 12 i det nordvestre hjørne av tomten.

For å skape en rasjonell bebyggelse med

utfordrende vei høyder rundt tomten med tanke på adkomst til sokkeletasjen, er det tenkt en midlertidig rampe lagt på nordre del av tomten, fra øst mot vest ned til kote +30.

Når SKV 12 blir opparbeidet blir dette adkomstveien til sokkeletasjen med parkering.

Hvordan stiller kommunen seg til dette?



4. Utnyttelse , rom høyder og etasjeantall

Planen legger opp til en bebyggelse med kombinert bolig og næringsformål med en utnyttelse på 200% BRA . Bebyggelsen skal være fra 3-4 etasjer.

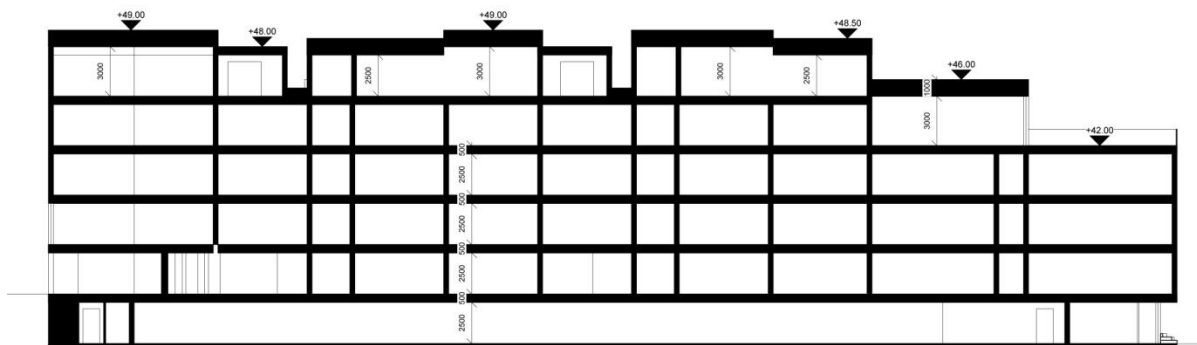
I mulighetsstudiet som er laget for tomten er det bebyggelse med kombinert bolig og næring med 3-4 etasjer. Det er 91 boenheter derav 84 leiligheter og 7 rekkehus. Næringsarealet er på ca 200m². Utnyttelsen er på 186% BRA

For å få til et godt uteareal på tomten samtidig med å få maks antall leiligheter med varierende størrelser ble det i det mulighetsstudiet vanskelig å komme opp i 200%.

Mot nord og øst er det tillatt med en bebyggelse på 4 etasjer med en topp kote høyde på +48. Dette gir en netto etasje høyde på ca 3.75m.

For å øke % BRA til 200% er det høydemessig rom for en ekstra etasje mot nord og øst. Da vil etasjehøyden bli i gjennomsnitt 3m netto.

Hvordan stiller kommunen seg til å dispensere fra etasjeantallet og evt. høyden for å oppnå spill i høyden for bebyggelsen ?



5. Lekeplasser på tomten

Har kommunen noen krav på antall lekeplasser på felles uteareal og størrelser på disse?

6. Bebyggelse lagt mot sør

Bebyggelse som legges mot sør skal ha 3 etasjer i henhold til reguleringsbestemmelsene med topp gulvhøyde på + 33 og topp takhøyde på + 42. Dette gir en etasje høyde på netto 3 m. Konstruksjonsmessig med tanke på dimensjonering av gulv og flate tak blir denne netto etasjehøyden en utfordring da det i mulighetsstudiet er tiltenkt en felles takterrasse på denne delen av bebyggelsen. Konstruksjonsmessig vil takterrasser ha en kraftigere dimensjon enn flate tak.

Er det mulig å få dispensasjon for å øke topp takhøyde for denne delen av bebyggelsen?

7. Byggegrense mot sør

Sørlig del av tomten har en byggegrense hvor deler av tomten ikke kan ha bebyggelse. Det er store høydeforskjeller mellom kvassnesveien og felles gate o_SGT3 på denne delen av tomten. I mulighetsstudiet er det foreslått en stor felles trapp som tar opp denne høydeforskjellen som samtidig blir et møtepunkt/ oppholdssone og en kommunikasjon mellom o_SGT3 og Bebyggelsen på BKB 5.

Er dette en løsning som kan gjennomføres selv om trappen går utenfor byggegrensen?

