

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 28.12.2018

Søknad om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.738, 774, 776, 777, 778 – Lonsvegen/ Langheiane felt B9, Lindås kommune

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.738, 774, 776, 777, 778 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder etablering av til sammen 76 boenheter med tilhørende tilkomstvei, garasjeanlegg og utomhusområder i utbyggingsfelt B9 langs Lonsvegen i Knarvik.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvar for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

Tomt/område

Tomten ligger sentralt i utbyggingsområdet like ved idretts-/stadionanlegget i Knarvik. Området er under utvikling, og preges av større pågående og nyetablerte boligprosjekter. Lonstunet, som ligger like vest for tiltaket, er under oppføring, mens Langheiane B10 er nærmeste etablerte bebyggelse mot øst. I gjeldende reguleringsplan er det lagt opp til naturlige grøntområder som sikrer visuell og fysisk avstand mellom byggefeltene. Det aktuelle tiltaket er planlagt i en sør-vestvendt skråning med gode sol -og utsiktsforhold, i et område som ligger strategisk plassert i forhold til skole, barnehager og idrettsanlegg.

Planmessige forhold

Området omfattes av områdeplan for Knarvik Aust, del av gnr.188, Gjervik. Av planbestemmelsene fremgår det bl.a. at det skal utarbeides en utbyggingsplan/detaljert reguleringsplan for byggeområdene i planen. Det er derfor laget en felles detaljplan for felt B8 (Lonstunet/BKS1-3) og felt B9 (Langheiane B9/BBB), som er basert på rammer gitt av områdeplanen. Planlagt tiltak er løst iht. innholdet i denne detaljplanen.

Planlagt tiltak

B9 er i detaljplanen gitt boligformål «blokkbebyggelse» (BBB), hvor det bl.a. angis rammer for arealutnyttelse og byggehøyde. Til sammen er det planlagt å etablere 76 boenheter fordelt på 4 bygg (A, B, C og D). Man ser for seg en trinnvis utbygging hvor 2 bygg blir oppført om gangen. Det er tilrettelagt for dette i planleggingsfasen, der de 4 bygningene er parvis knyttet sammen med felles garasjeanlegg og gangbroer (A og B/C og D). I tillegg til bygningene skal det etableres tilkomstvei/interne veier og felles uteoppholdsareal. Selve bygningsmassen er konsentrert på eiendom med gnr.188/bnr.776, mens deler av felles uteoppholdsareal og gangveier/stier løses på tilstøtende tomter som byggherre besitter. All opparbeiding og tilrettelegging følger overordnet og godkjent reguleringsplan.

Det er lagt stor vekt på at flest mulig av boenhetene skal få best mulig sol -og utsiktsforhold. Derfor er bygningene i hovedsak løst med front langs den vestvendte skråningen, mens tilkomst til boligene skjer via gang/svalgang på nord-øst siden.

Konstruksjonsmessig vil bygningene bli oppført i stål og betong, mens fasader/lette konstruksjoner utføres i trematerialer og glass.



Illustrasjonen over ble laget ifbm. utarbeiding av detaljreguleringsplanen for området. Selv om tiltaket er endret siden illustrasjonen ble laget, samsvarer både volum, materialitet og arkitektonisk uttrykk bra med tiltaket det nå søkes rammetillatelse for.

Totalt etableres det 103 parkeringsplasser for bil. 77 av disse ligger i felles garasjeanlegg under boligene (Bygg A + B: 38stk. / Bygg C + D: 39 stk). I tillegg er det lagt til rette for 26 utendørs p-plasser, hvor 12 av disse er under tak. Garasjeetasjene er lagt inn i terrenget, slik at anlegget ikke fremstår med synlig høy og avvisende sokkel.

Tiltaket genererer totalt 130 sykkelplasser. Disse er gruppevis plassert ved inngangssoner og ved fellesanlegg på oppsiden av byggene.

Arealoppsett/vurdering av tiltaket i forhold til overordnet plan

Overordnet plan stiller krav til at minst 70% av planlagte boliger skal være universelt utformet. Bygg A og B har totalt 37 boenheter, mens bygg C og D har 39 boliger fordelt på 5 etasjer over garasjeanlegget. Alle boligene er tilknyttet heisforbindelse fra garasje i underetasje. For planlagt tiltak gjelder følgende:

Bygg A og B: 31 av 37 boenheter har universell utforming.
Bygg C og D: 31 av 39 boenheter har universell utforming.

SUM: 62 av 76 boenheter er universelt utformet (81,5%).

Arealoppsett, bruksareal (BRA)

Krav iht. reguleringsplan:

Tomt/område: 7,44daa

%-BRA (maks) = 115%. Dette tilsvarer samlet BRA (maks) = 8556,0m².

Bygningshøyde (maks) tilsvarende kote + 88,0moh.

Planlagt tiltak:

BRA = 8554,0m².

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Gesimshøyde for bygg A og B er satt til kote + 85,5moh.
Gesimshøyde for bygg C og D er satt til kote + 84,5moh.

Planlagt tiltak er innenfor arealrammer/bygningshøyde gitt av overordnet plan.

Uteoppholdsareal

Krav i reguleringsplan:

Det skal beregnes minst 25,0m² felles uteoppholdsareal –og minst 7,0m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet. Felles uteoppholdsareal for bebyggelsen skal løses innenfor utbyggingsfeltet, samt i fellesområder angitt som f_BUT/FL2 og 3 i plankartet.

76 boenheter utløser et samlet krav på 1900m² felles uteoppholdsareal for B9. I tillegg skal det etableres 2 lekeplasser på minst 100m² hver (lekeplass nr.3 opparbeides ifbm. Lonstunet/B8). Totalt for omsøkt tiltak utgjør dette et areal på 2100m².

Planlagt tiltak:

Privat uteoppholdsareal løses ved privat terrasse/balkong, og kravet er dekket med god margin for samtlige boenheter.

I forbindelse med boligbyggene, etableres 2 opparbeidede lekeplasser på henholdsvis 100 -og 145m². Det anlegges områder for naturlek i f_BUT/FL2 og FL3 på til sammen 2735m². I tillegg tilrettelegges et naturområde på 520m² nord for f_BUT som er felles for boligene i felt B9. Vi er usikre på kvaliteten for dette området med tanke på helning/sikringssone ned mot bekken, og har derfor valgt å ikke inkludere arealet i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Totalt utgjør områdene avsatt for naturlek et felles uteoppholdsareal på 2735m². Arealmessig skal en andel på 262m² av området f_BUT/FL2 tilhøre nabofeltet, Lonstunet (B8), dvs. at omsøkt tiltak «disponerer» et uteområde på 2473m² i tillegg til de to opparbeidede lekeplassene på til sammen 245m². Alle uteområdene, bortsett fra et areal på 225m² som blir liggende på østsiden av bygg D, har gode solforhold.

Dette viser at planlagt utbygging for Langheiane B9 tilfredsstiller krav stilt til felles uteoppholdsareal, på til sammen 2100m² (naturlek/opparbeidet).

Høyspent kraftlinje

Høyspent kraftlinje innenfor H370_1 i gjeldende plankart, skal legges om fra luftspenn til jordkabel. Byggherre har hatt dialog med BKK vedr. dette, og dokumentasjon/prosedyre for løsning legges frem ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket.

Vurdering av skredfare (vedr. krav til byggegrunn pbl § 28-1)

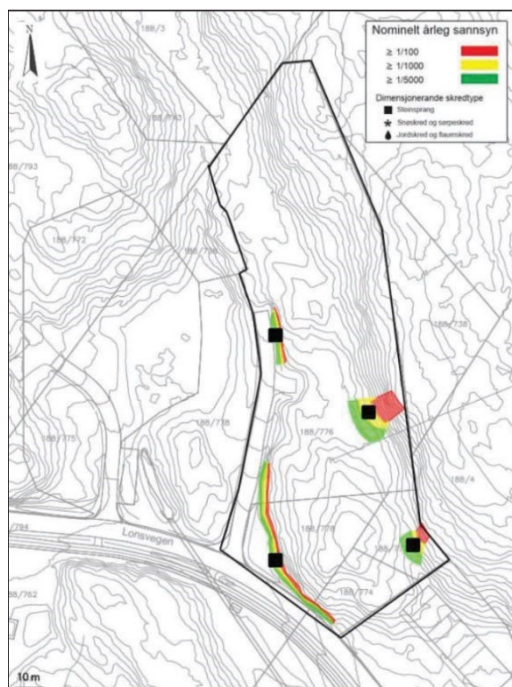
Det ble gjennomført en skredfarevurdering i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplanen for området (vedlagt rapport). Denne vurderingen omhandler naturlig nok dagens situasjon (før tiltak), og viser at det ikke er fare for flom, løsmasseskred eller snø-/sørpeskred i utbyggingsfeltet. Undersøkelsen avdekket imidlertid fare for steinsprang i fire lokale områder/soner på selve byggetomten. For alle fire lokasjoner er det angitt; liten konsekvens (S1), middels konsekvens (S2) og stor konsekvens (S3). To av de fire områdene ligger slik til at grunnarbeidene ved planlagt bebyggelse vil fjerne de aktuelle fjellskråningene med påpekte sprekkdannelse. De resterende to områdene vil bli rensket/sikret ifbm. grunnarbeidet for vei og bygninger.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no



Kartutsnitt fra utført skredfarevurdering

Avfallshåndtering/miljøstasjon

I reguleringsplanen er det ikke markert et eksakt område for avfallsrom/miljøstasjon. Ved utarbeiding av detaljplanen, valgte vi heller å legge til rette for dette med hensiktsmessige veibredder og flere alternative områder hvor bl.a. renovasjonsbilen kan snu. Etter hvert som prosjektering og planlegging av prosjektet har blitt mer konkret, er det kommet frem til en løsning hvor det etableres et felles avfallsrom ved innkjøring til garasjeanlegget under bygg C og D. Avkjørsel til garasje fra tilkomstvei er dimensjonert slik at renovasjonsbilen kan snu i dette området (hvis ønskelig). Alternativt kan snuhammer ved tilkomstvei opp mellom bygg B og C benyttes. Avfallsløsningen ligger godt tilgjengelig for boligene - i et område hvor alle passerer daglig. Plasseringen muliggjør også ventilering av avfallsrommet via kanal som leder bort fra leilighetene, slik at man unngår sjenerende lukt. Taket på avfallsrommet er tenkt benyttet til opparbeidet lekeplass, da området ligger fint til med tanke på tilkomst, solforhold og utsikt.

Til orientering var det vist en annen plassering av dette avfallsrommet på tegningene som var vedlagt nabovarsel for tiltaket. Plasseringen ble endret i samråd med byggherre og ansvarlig prosjekterende for veianlegg/grunnarbeid, da vi så at angitt plassering bl.a. kunne komme i konflikt med mulig utbyggingstakt (byggetrinn). Fordelen med å flytte avfallsløsningen til nedre del av utbyggingsområdet var også at man unngår unødvendig trafikk med store kjøretøy på oppsiden av husene.

Utrykning/brann

Det er avholdt egne særmøter med brannvesenet, både i forbindelse med reguleringsarbeidet og underveis i prosjekteringsarbeidet. Det er utarbeidet tegningsgrunnlag som ble benyttet i dialogen med brannvesenet, hvor hydrantplassering og oppstillingsplass for brannbil var markert. Arkitekt og prosjektleder hadde eget møte med brannvesenet den 30/10-18 hvor prosjektgrunnlaget ble gjennomgått. I etterkant av dette møtet ble grunnlaget supplert med skisseforslag og kommentarer – bl.a. i samarbeid med ansvarlig brannkonsulent for prosjektet. Brannvesenet ga positiv bekreftelse på forelagt løsning pr. e-post den 21/12-18.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Nabovarsel

Omsøkt tiltak ble nabovarslet pr. rekommandert postsending den 13/12-18. Det er ikke mottatt kommentarer/merknader/spørsmål til varselet innenfor angitt frist (27/12-18).

Det er gjort noen justeringer på tegningsgrunnlaget etter at nabovarselet ble sendt. Disse justeringene vurderes som mindre vesentlige i forhold til omfang/generelt inntrykk av tiltaket, og gjelder i hovedsak endret plassering av avfallsrom/miljøstasjon (nevnt over), samt utforming/bruk/fordeling av felles uteområder (BUT/FL3).

På situasjonsplanen som var vedlagt nabovarselet, hadde vi angitt en større andel bearbeidet terreng i nordre del av BUT. I siste prosjekteringsmøte før jul (etter at nabovarselet var sendt), viste det seg at innmålingsdata for anlagt bekk i forhold til høydeplassering av tilkomstvei til de nye boligene, ga større utfordringer med tanke på støttemurer og sikring enn først antatt. I tillegg er det hensiktsmessig for byggherre å ha anleggsriggen stående med samme plassering som i dag, da man trenger mest mulig frigjort areal for lagring/leveranser underveis i byggeperioden for de nye husene. På bakgrunn av dette kom vi frem til en løsning hvor vi endret fordelingen av felles uteoppholdsareal til det som fremgår av vedlagte tegninger og tekst i denne søknaden. I korte trekk går endringene ut på at andel opparbeidet lekeareal økes ved å ta i bruk takflaten over avfallsrommet, samtidig som markert areal i FL3 økes. Beregningene som fremgår under avsnitt; «Uteoppholdsareal» i teksten over, viser at gitte krav for tiltaket er løst med positiv margin.

Utover dette er tegningsgrunnlaget som følger søknaden kun bearbeidet grafisk i forhold til tegningene som var vedlagt nabovarselet. Omfang/volum/bygningshøyder er selvsagt ikke endret, og vi har vurdert de justeringene som er gjort som mindre vesentlige i forhold til informasjonen som ble gitt ved varsling.

Generelt

Søknad om rammetillatelse omfatter planlagte bygninger, tilkomstveier, fortau og opparbeidede lekeplasser innenfor eiendom med gnr.188/bnr.776, samt felles uteoppholdsareal og tilhørende turveier innenfor gnr.188/bnr.738, 774, 777 og 778. Tegningsgrunnlaget i forhold til lekeområder, landskapsutforming/beplantning vil bli ytterligere detaljert i samarbeid med landskapsarkitekt forut for søknad om igangsettingstillatelse.

Til søknaden er det lagt ved kopi av prosjekteringsgrunnlag/søknad til teknisk drift i Lindås kommune, utført av Haugen VVA AS. Søknad om godkjenning av tekniske planer for vann/avløp ble sendt fra Haugen pr. e-post til postmottak den 21/12-18.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Vedlegg

- Søknad om tillatelse til tiltak
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer
- Opplysninger gitt i nabovarsel, inkl. kvitteringer
- Erklæring om ansvarsretter/gjennomføringsplan
- Plankart, basiskart og situasjonsplan
- Tegninger av planlagt tiltak
- Kopi av teknisk prosjekteringsgrunnlag
- Notat fra brannrådgiver
- Kopi av skredfarevurdering/rapport

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at søknad om rammetillatelse kan behandles.

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

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammertilatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Nullstill



Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidsilsynet for igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25. andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge for igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder						
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	188	738.774.776.777.778				
Adresse	Lonsvegen/Langheiane B9			Postnr.	Poststed	
				5914	Isdalstø	
Planlagt bruk/formål	Beskriv					Bygn.typekode (jf. s. 2)
<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:						143
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Veg <input checked="" type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasadefasade <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift Riving <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon Endring av bruksenhet i bolig <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning Innhegning, skilt <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.					
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjoner ikke er en del av et større tiltak.					

Vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 20	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 3	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Arkitektkontoret Bortveit & Carlsen AS	911678403	ORION PROSJEKT AS	
Adresse		Adresse	
Hagellia 6		PB 449 NESTLUN	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
5914	Isdalstø	5853	BØRGEN
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
Pål-Joran Carlsen	40041614	40041614	996 713 881
E-post	Underskrift		E-post
post@arkbc.no			helge@nestlunguppen.no 9110479
Dato	Underskrift		Dato
19.12.2018			19.12.2018
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver		
PÅL-JORAN CARLSEN	HELGE G. SCHLBERG		