

Lindås kommune
postmottak@lindas.kommune.no
att.: Christian Reinshol (christian.reinshol@lindas.kommune.no)

Bergen, 21. februar 2014

**Vedr.: Langheiane – B6 og B7, Reguleringsplan (Plan Id_1263_201003)
Merknad i sammenheng med mindre formelle endringer.**

Forum Arkitekter as er engasjert som arkitekt for B6, og plankonsulent for B6 og B7 i sammenheng med detaljregulering. På vegne av utbygger Erstad & Lekven Utbygging as, anmoder vi om at Lindås kommune inkluderer følgende merknad i sammenheng med sluttbehandlingen av plansaken.

Innledning

Som arkitekt og plankonsulent ser vi at dagens krav til detaljregulering ofte medfører rigide rammer der mulighetene for selv mindre endringer, vanskelig lar seg imøtekomme som følge av detaljerte plankrav.

I etterkant av innlevert plan har vi brukt tid på å utvikle bedre løsninger og boligmarkedet har også endret seg. Etterspørselen etter mindre boligtyper er mer aktuelt nå enn før.

En annen konsekvens av å bevege seg fra gjeldende overordnet plan til detaljregulering, er at den tekniske planen redefinerer oppdelingen av planområdet.

Størrelsen på planområdet endrer seg ikke. Den karttekniske areal definisjon av ulike planformål, medfører derimot at arealet som formelt danner grunnlag for beregning av utnyttelse, blir avkortet som følge av at planområdet skal deles opp i ulike funksjoner.

I sammenheng med innlevering av planmaterieell til kommunens sluttbehandling av plansaken, burde vi som følge av dette, gjort en justering av utnyttelsesgraden for å kompensere for et redusert arealgrunnlag.

Vi beklager at denne justeringen ikke kom som egen sak til vår opprinnelige innlevering.

Merknad 1 - utnyttelse og arealbehov til innvendig parkering.

I overordnet plan (Knarvik Aust, del av gnr 188, Gjersvik, datert 21.05.2010) er det gitt tillatelse til et bruksareal tilsvarende 4.800 kvadrat meter BRA for felt B6.

Utarbeidet illustrasjonsplan viser en slik utnyttelse.

For øvrig inneholder også kjøpsavtalen et utnyttelsespotensiale a 4.800 kvadrat meter bruksareal.

Forum Arkitekter as har utarbeidet en nøkkeltall oppstilling i sammenheng med innlevert illustrasjonsmaterieell.

Nøkkeltallene dokumenterer at bygningsvolumene var prosjektert under disse forutsetningene.

Som følge av endringer i boligmarkedet, har vi nå i ettertid endret antall boliger og foretatt en mindre rotering av boligblokkene for å imøtekomme bedre sol- og lysforhold for alle boligene i B6_01.

Endringene gir et samlet bruksareal på 4.798,1 kvadrat meter BRA.

Bruksarealet samsvarer således med målsettingene i overordnet plan.

Som følge av at arealgrunnlaget er avkortet (fra 6008,0 til 5525,2 kvadratmeter), blir den reelle prosentvise utnyttelse derimot øket fra 79,8% (i overordnet plan) til 86,8% (detaljplan).

I sammenheng med endringene i boligmarkedet, ser vi behovet for å bygge flere mindre boliger i forhold til hva illustrasjonsplanen viser. (Boligantallet ligger fortsatt innenfor det antall som vedtektene åpner for).

Økningen i antall boliger medfører behov for flere parkeringsplasser innendørs.

Det er til stor fordel for miljøet at økningen i antall parkeringsplasser ivaretas ved en utvidelse av garasjeanlegget under bakken.

Forslag til endring som følge av merknad 1

Vi anmoder med dette om at kommunen tar stilling til forholdet omkring utnyttelse i sin sluttbehandling av saken. For å sikre at prosjektet ikke overskrider rammene fastsatt i overordnet plan, kan utnyttelsen knyttes til vertikalnivå over bakken og vertikalnivå under bakken.

Vi anbefaler at planens definisjon av utnyttelse omformuleres til følgende:

TU 70%-BRA for vertikalnivå over bakken.

TU 25%-BRA for vertikalnivå under bakken.

Alternativt, kan utnyttelsesgraden økes fra 80% til 90% såfremt dette ikke stiller krav om ytterligere saksgang utover planlagt sluttbehandling.

Merknad 2 – byggegrenser for vertikalnivå under bakken.

Detaljutviklingen av prosjektet har medført en anbefaling om å foreta en mindre rotering av boligblokk bebyggelsen over bakken i boligfelt B6_1. Nevnte rotering i horisontalplanet kommer ikke i konflikt med byggegrensene som detaljplanen fastsetter for bebyggelsen i vertikalnivå over bakken.

I detaljplanen ligger det derimot rigide byggegrenser for vertikalnivå under bakken. Byggegrensene under bakken gir lite rom for muligheter til å rotere eller gjøre mindre justeringer av garasjeanleggets plassering og størrelse.

Forslag til endring som følge av merknad 2

Vi anmoder om at kommunen tar stilling til og gjør endringer av byggegrensene i vertikalnivå under bakken, for å ivareta målsetningen om å utarbeide rammer som gir større fleksibilitet for arbeidet med detaljplanleggingen av garasjeanleggets størrelse og plassering. Endringen vil ikke få konsekvenser for den synlige delen av bebyggelsen i vertikalnivå over bakken.

Merknad 3 – tilkomst for brannbil med stigemateriell.

Som følge av anbefalt løsning fra branntekniske rådgiver ønsker vi å supplere vedtektene med tilkomst/kjørbarhet for brannbil på interne gangveger i felt B6. Den anbefalte løsningen ligger innenfor gjeldende Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Forslag til endring som følge av merknad 3

Vi anbefaler kommunen å legge frem forslag om at vedtektene suppleres med et punkt 2.7.4 under kapittel «Branssikring»: «Det kan etablerast kjørbare gangvegar og oppstillingsplassar for brannbil innanfor uteareal i felt B6. Taket på underliggjande garasjeanlegg skal dimensjonerast for kjøring. Oppstillingsplassar for brannbilar kan utformast som ein integrert del av grøntanlegget.»

Spørsmål i sammenheng med merknaden kan rettes til Forum Arkitekter as, ved partner/siv ark MNAL Per Hammer, telefon 41 23 48 42. Dersom kommunen ønsker ytterligere dokumentasjon i sammenheng med våre merknader, kan dette ettersendes ved behov.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS



Partner / siv ark MNAL