

Til naboer,
Berørte parter,
Offentlige og private høringsinstanser.

Deres ref: -

Vår ref: TM-1811-01

Oslo den 29.5.2018

OFFENTLIG INNSPILL REGULERING NANNESTAD KOMMUNE – HØRINGSSVAR VEDR GNR 131/18 – LAUVÅSLIA MAURA- ILLUSTRASJONSPLAN

Forslagsstiller og grunneier er Bjørn Dæhlie, Besseggen arkitekter AS er utførende konsulent. Vi har laget en illustrasjonsplan som viser foreslått utbygging:



Figur 1 Perspektiv mot Nord

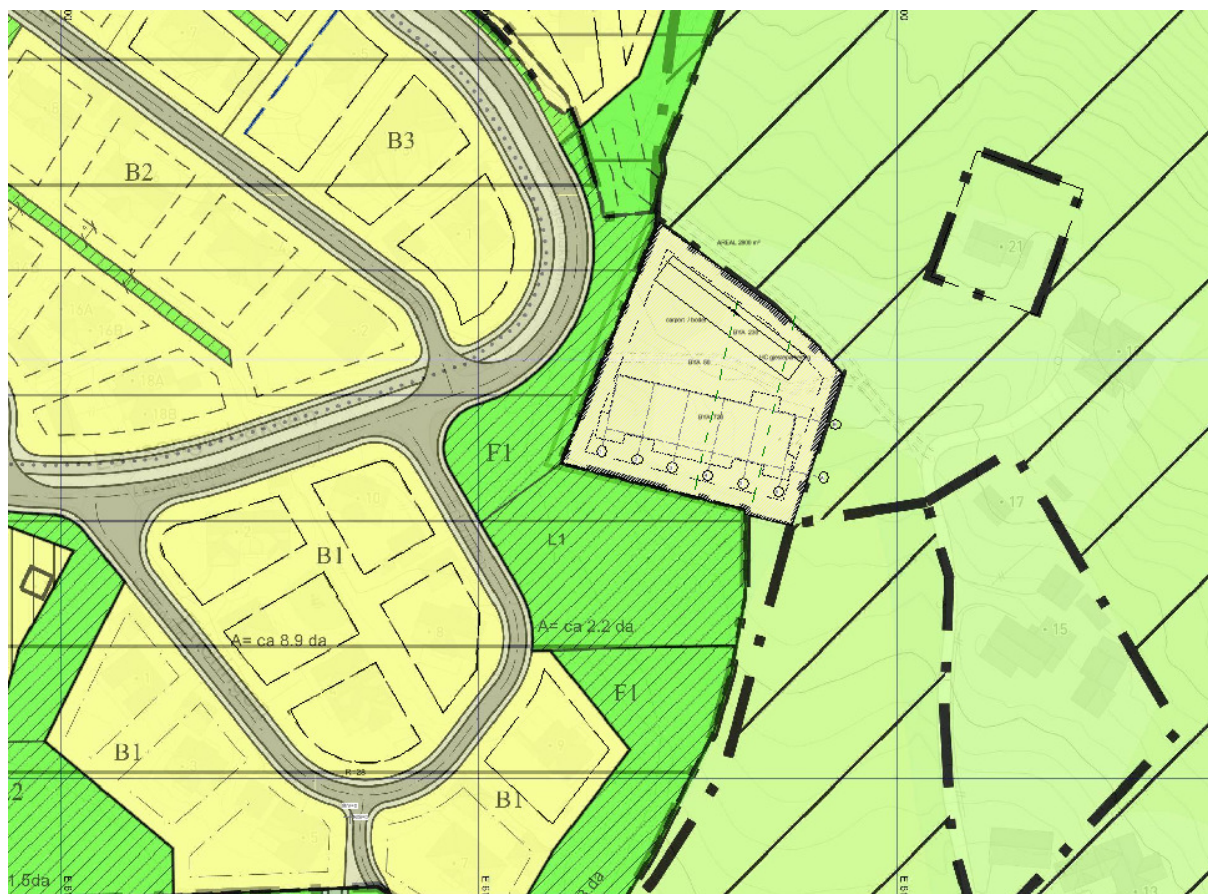
Det er prosjektert 10 leiligheter med høy arkitektonisk standard og store balkonger. Disse omslutter et tun som avgrenses av carporter med boder i Nord og Skiløypen i Vest. Det er prosjektert 4 store leiligheter med ca 120 m² og 6 leiligheter a ca. 90 m².



Figur 2 Situasjonsplan

Planområdet

Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnittet nedenfor, og faller sammen med tomt 131/18 som er ca 2,8 daa. Det ligger inn mot F1 området i vest.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan

Vi har illustrert foreslått utbygging med BYA 50% og boligformål i 2 etasjer med en felles takterrasse på toppen. Det er prosjektert et lite trappehus med heis opp til takterrassen det vil si det er lokalt 3 etasjer.

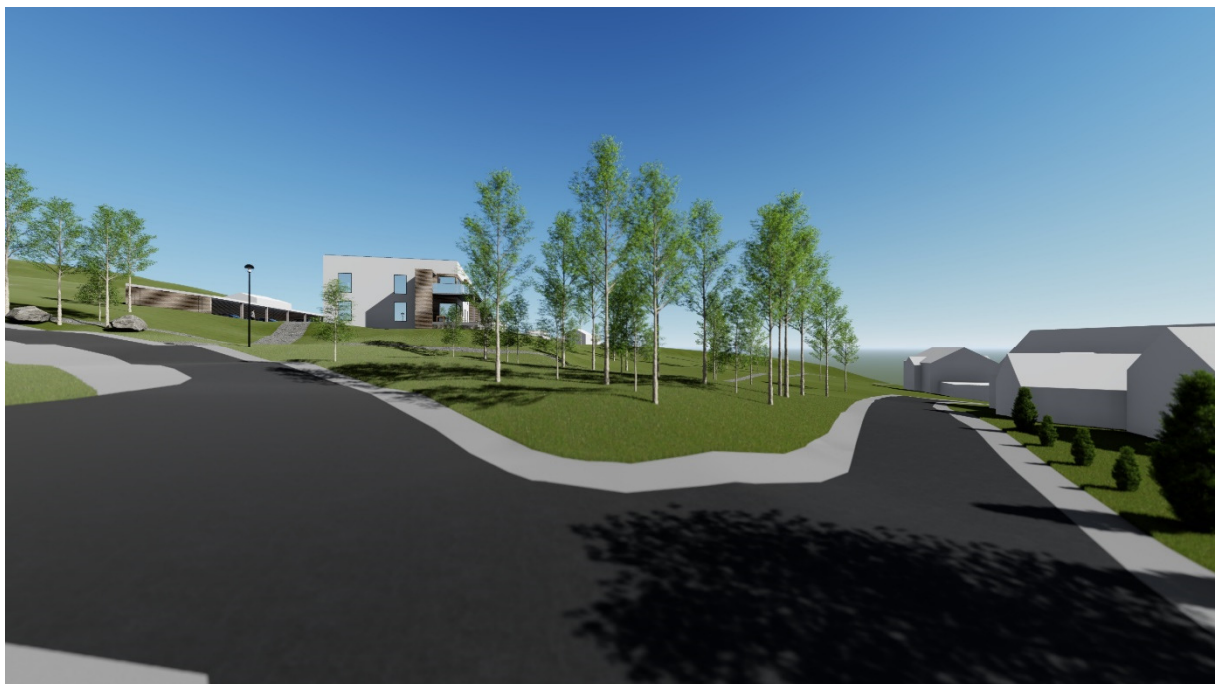
Prosjektet vist i illustrasjonsplanen har en noe lavere utnyttelse, ca 40%. Men det er ønskelig å ha litt slingringsmonn i videre prosjektering.



Figur 4 Perspektiv fra vest

Terrenginngrep og byggehøyder

Inngangsplan til bygget er satt til +264,0. Gesimshøyde takterrasse blir +271,2, mens adkomsten via heis og trapp har +274,6 maksimalt. Det legges opp til massebalanse på tomten.



Figur 5 Perspektiv fra Løvsangerbakken

Skiløypen vest for tomten beholdes og krysses av adkomsten fra Løvsangerbakken. Bjerke IL Ski stiller seg positiv til forslaget med noen forutsetninger som tydelig merking av kryssingen av skiløype / turvei. Se vedlagt avtale mellom Bjørn Dæhlie og skiklubben, datert 28.5.18.

Formålet med reguleringsendringen

Forutsetninger er omregulering til boligformål i 2 etasjer (3 etasjer kun til adkomst takterrasse).

Prosjektering av opptil 10 leiligheter.

Utbyggingen er trolig ikke stor nok til at planen skal konsekvensutredes. Den antas heller ikke å ha så vesentlige virkninger på miljø og samfunn at konsekvensutredning er nødvendig.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med gjeldende kommunedelplan og andre overordnede planer, retningslinjer og veiledere i Nannestad kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av lavblokker i 2 etasjer med tilhørende parkeringsareal, skistall, infrastruktur, gangforbindelser, samt felles uteoppholds- og lekeareal. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning iht. pbl. § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 26. juni 2009.

Eventuelle merknader og uttalelser til innspillet sendes til: Besseggen arkitekter AS, Postboks 3048, 0132 Oslo eller post@besseggenarkitekter.no. Kontaktperson Thomas Marschall er tilgjengelig på 472 89 559 / tbm@besseggenarkitekter.no.

Det vil legges ut en 3d animasjon av illustrasjonsplanen på www.besseggenarkitekter.no under meny AKTUELT. Vi ettersender skjema/ tegninger per post, men disse kan også lastes ned som pdf fra websiden.

Med vennlig hilsen

Besseggen arkitekter AS



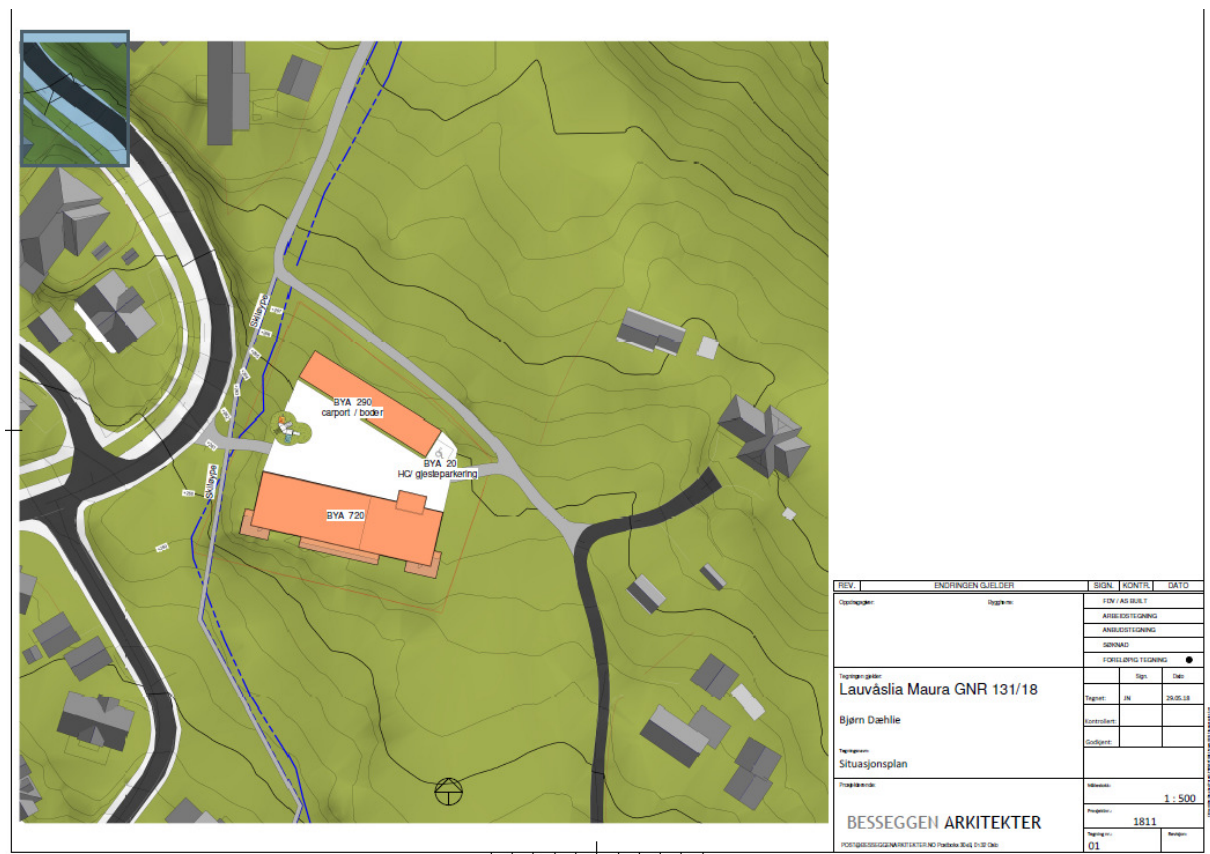
Thomas Bjørn Marschall

Master i Arkitektur

Vedlegg 1 Situasjonsplan 1811-01,29.05.18

Vedlegg 2 Avtale BD / Bjerke IL Ski

Vedlegg 1 Situasjonsplan 1811-01,29.05.18



Vedlegg 2 Avtale BD / Bjerke IL Ski

Til Bjerke Idrettslag Ski
V/ leder Kjartan Roland
PB 99
2032 Maura

Nannestad 28. Mai 2018

Avtale mellom Bjerke Idrettslag Ski og Bjørn Dæhlie, eier av Gnr 131, bnr 18, vedrørende kryssing av skiløype/turvei i Lauvåslia Maura.

Undertegnede er eier av gnr 131 bnr 18 i Maura, eiendommen har i sin tid fått tillatelse for oppføring av enebolig. Undertegnede ønsker å utvikle eiendommen med totalt 10 leiligheter over to etasjer, prosjektet vil kreve en aksept fra Nannestad Kommune for en utnyttelse av tomten på ca 50% (BYA).

Det er opprettet kontakt mellom Bjerke IL Ski for å sikre en fremtidig god løsning for kryssing av skiløype i forbindelse med et fremtidig prosjekt. Eiendommen har i dag tillatelse for kryssing av skiløype/turvei for en enebolig.

Bjerke Idrettslag Ski er sammen med løypekjørerlaget sentrale i forvaltning og drift av skiløyper i Maura/Nordåsen.

Bjerke Idrettslag Ski har hatt saken om kryssing av skiløype ved gnr 131 bnr 18 opp til vurdering i styret.

Skiklubben stiller seg positiv til løsningen forutsatt følgende:

- At kryssing av skiløype og turvei sommerstid merkes på begge sider på en tydelig måte og at denne merkingen med skilt vedlikeholdes av gårdeier.
- At overgangen/skråning fra skiløype ned mot asfaltert overgang, bakes og ryddes begge veier.
- At et fremtidig sameie legger inn i byggets vedtekter at alle beboere skal være forpliktet seg til å være orientert om kryssende skiløype og turvei med hensyn til hastighet.
- Sameie forplikter seg til å holde vegetasjon nede slik at maksimal siktsone ved kryssing, dette skal legges inn som eget punkt under vedlikeholdsansvar/ kostnad i prosjektets sameie på 131/18. Forpliktelsen skal tinglyses på gnr 131/18.
- Bjørn Dæhlie betaler Bjerke IL Ski et engangshonorar på kroner 500 000,- når EN eventuell rammetillatelse for prosjektet på 10 leiligheter foreligger fra Nannestad kommune. Pengene blir å anse som et bidrag til skiklubben for den eventuelle ulempe

overgangen vil kunne påføre skiløpere og turfolk. Pengene skal øremerkes til skiaktivitet og løypekjøring i denne delen av bygda. Pengene skal også utbetales dersom en velger å legge om skiløypa.

- Det er en forutsetning for denne avtale at Nannestad Kommune tillater en utnyttelse av tomten med BYA på ca 50%, slik at prosjektet kan realiseres.
- Dersom Nannestad kommune ikke tillater en tilstrekkelig utnyttelsesgrad for å kunne realisere et attraktiv boligprosjekt for 10 leiligheter av høy standard på eiendommen med min BYA på ca 50%, vil BD ikke være forpliktet til å betale skiklubben omtalte beløp på kroner 500 000,-

Vedlegg til denne avtale skisseprosjekt for utnyttelse av boligprosjektet, samt løypekart.

Bjørn Dæhlie eier foreløpig denne avtale privat, avtalen vil kunne transporteres til selskap eiet av Bjørn Dæhlie.

For Bjerke Idrettslag Ski

Jørgen Roland

For Bjørn Dæhlie

Bjørn Dæhlie