

Alver kommune
v/ saksbehandler Anne Lise Molvik

Kommune ref.:
21/10680
22/48989

vår ref.:
21190-21195

dato:
Trondheim, 30.06.22

F1 Følgebrev, søknad om tillatelse til tiltak Oppføring av nytt bolig- og forretningsbygg med kjellere

1. Søknad

På vegne av Alverporten AS søkes det om oppføring av ny bolig- og handelsbebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 188/137 m.fl. i Alver kommune. Tiltaket utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, del av Lyngvegen og forlengelse av Kvassnesvegen i områdeplan for Knarvik sentrum. Rivning av eksisterende bebyggelse på eiendommene er ikke en del av denne søknaden. Det vil bli utarbeidet egen rivesøknad.

Adresse: Lyngvegen 2, 4 og Bruvegen 3 - 5914 Isdalstø
Eierforhold: Gnr. 188 bnr. 385, 116, 194, 75, 137, 407, 187 og 283.
Tiltakshaver: Alverporten AS
Ansvarlig søker: ARC Arkitekter AS

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt 24.01.2020 og 18.03.2022, samt oppfølgingsmøte 21.06.2022
Referat fra møtene er vedlagt søknaden, vedlegg Q1-3.

2. Tiltaket

2.1 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket er en kombinasjon av forretning- og boligbygg med parkering i kjeller.

Regulert byggate - forlengelse av Kvassnesvegen deler tiltaket i to:

- Bygg A, nord for Kvassnesvegen
- Bygg B+C, sør for Kvassnesvegen

Bygg A

Bygg A består av en base med to forretningsetasjer. Forretningsbasen tar opp høydeforskjellen på 4,5 meter mellom Lyngvegen (kote +35,5) og Kvassnesvegen (kote +31). Høydeforskjellen gir trinnfri, adkomst til forretninger fra Lyngvegen til basens 2. etasje og trinnfri adkomst til forretninger i Kvassnesvegen til basens 1. etasje.

Hovedinnganger for forretningene på både øvre og nedre nivå ligger midt på bygget og muliggjør gangforbindelse og snarvei via rulletrapp og heis mellom Lyngvegen og Kvassnesvegen.

På toppen av basen er det planlagt to boliglameller i fire etasjer, bygning A1 og A2. Boliglamellene er lagt mot Lyngvegen, tilbaketrukket fra Kvassnesvegen, for å gi god plass til felles uteareal mot sør. Boliger mot vest (A2) er trappet ned til tre etasjer mot Bruvegen(vest) og småhusbebyggelsen. For å bryte opp lengden på kvartalet og for å gi adkomst til uteareal og takhage er det etablert en bred trappeforbindelse fra Lyngvegen opp til boligenes uteareal. Uteoppholdsarealet har en størrelse på totalt 1400 m² som opparbeides med gangforbindelser til boliginnganger, beplantning, lekesoner og samlingsplasser for beboerne. Boliginngangene nås fra gateplan i Lyngvegen og fra parkeringskjeller.

Bygg B+C

Bygg B+C består av en base i to etasjer. En etasje med forretninger mot Kvassnesvegen og en sokkeletasje med parkeringskjeller og forretninger mot Bruvegen i sør (o_SKV10). Høydeforskjell mellom Kvassnesvegen og Bruvegen(sør) er 4,2 meter.

Boligbygg i tre etasjer på tak av forretningene er lagt i en vinkel mot Kvassnesvegen i nord og Bruvegen i øst for å gi mer avstand til småhusbebyggelsen i vest og mer sol på uteoppholdsarealet. Bebyggelsen mot Kvassnesvegen er delt i to bygg (B1 og B2), der det mellom byggene er lagt til rette for en bred trappeforbindelse. Trappen fører opp til takhage og felles opparbeidet uteareal (1450 m²). Boliglamell B2 trappes ned med en etasje mot småhusbebyggelse i vest. Boliger mot bruvegen, (bygg C) er bundet sammen i hjørnet med et lavere bygningsvolum som rommer glassoverdekket vinterhage / fellesrom for beboerne.

Parkering i kjeller

Det er planlagt kjeller under hele bygg A og hele B+C, (plan U1). De to kjellerne forbindes med kulvert under Kvassnesvegen. Under bygg B+C er det planlagt en ekstra kjelleretasje (plan U2). Innkjøring til parkeringskjellere skjer fra Bruvegen i sør. Innkjøringen etableres med to løp, et løp med rampe til plan U1 og et løp med rampe til plan U2.

Fremtidig parkering under føresegnområde FO #12

Området er avsatt til anleggs- og riggområde knyttet til endringer av E39. For å ivareta adkomst til fremtidig garasje under føresegnområdet forberedes det tiltak i Lyngvegen for å muliggjøre forbindelsen. Det legges også til rette for fremtidig port fra kjeller U1. Portadkomst er vis på kjellerplan U1, vedlegg Q4.

2.4 Utomhusplan, MUA-plan, grønn overflatefaktor (GOF), grønne punkt (GP)

Utomhusplan

Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 er utarbeidet av landskapsarkitekt. Utomhusplanen viser i tillegg til de to takhagene, foreslått opparbeiding av Bygata-Kvassnesvegen, Lyngveien og tilstøtende fortau og gangveier langs tiltaket. Det er kommet frem noe avvik mellom gatebruksplan og sentrumsplanen. I dialog med kommunen er det avklart at gatebruksplanen skal legges til grunn. Se snitt Bygata-Kvassnesvegen, vedlegg Q5.

Felles uteareal

Det er lagt til rette for felles uteareal for bolig på tak av forretningsbasene i felt BS7 og BS8 - bygg A og B.
Prosjektert felles uteareal BS7 = 1400 m² (krav 1358 m²)
Prosjektert felles uteareal BS8 = 1450 m² (krav 1363 m²)
Landskapsarkitekt TAG har vist felles uteareal og beregning på egen tegning, se vedlegg Q6 – L1002 MUA-plan.

Privat uteareal

I tillegg til felles uteareal har alle leilighetene privat uteareal i form av balkong, takterrasse, eller terrasse i forlengelse av leilighetene i på «bakkenivå». Balkongene har en god størrelse og de fleste ligger mellom 11-14 m². Samlet privat uteareal er på 1230 m².

Grønn overflatefaktor (GOF)

Dokumentasjon på krav til grønn overflatefaktor, GOF er prosjektert og innarbeidet i utomhusplanen iht. planbestemmelse pkt. 3.1.16 og vedlegg A. Landskapsarkitekt (TAG) har vist prosjekterte beregninger og verdier i tabell og markert flater med påført areal for delfaktorer på tegning. Beregningene viser at GOF (krav) på 0,6 er ivaretatt. Se vedlegg Q7 – L10-03 Grønn overflate faktor.

Grønne punkt (GP)

Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP er prosjektert og innarbeidet i utomhusplanen iht. planbestemmelse pkt. 3.1.17 og vedlegg B. Landskapsarkitekt (TAG) har merket av grønne punkt på utomhusplanen. Grønne punkt er hentet fra plukkliste i vedlegg B og tallfestet og beskrevet i tegnforklaringen på utomhusplanen. Planen har ti grønne punkt og er iht. krav i reguleringsbestemmelsene. Se vedlegg D2 - L1001 Utomhusplan

2.5 Materialpallett og estetisk utforming

Konsept og materialbruk fasader – base

Terrenget faller to etasjer fra nord til sør innenfor berørte eiendommer. Bygningenes baser er skjøvet inn i terrenget og gir en synlig forretningsetasje over terreng mot Lyngvegen og mot Kvassnesvegen for bygg A. På sørsiden av Kvassnesvegen fremstår basen med to synlige etasjer, det samme gjelder for basen mot Bruvegen i sør.

Grunnprinsippet for materialvalg på fasader er bruk av teglsten (eller tilsvarende) i basens første etasje, der bygningen møter terrenget, og horisontale plater med relieff i basens 2. etasje. Det tenkes overflater som gir tyngde, tekstur og robusthet, og farger som holdes i mørke farger – jordfarger. Første etasje er delt opp i en jevn rytme med vindus- og dørfelt, med like brede pilastere mellom vinduene. Det samme prinsippet følges rundt hele bygget, men med tilpasninger på teglpartier i overgang mellom første og andre etasjer på fasader mot vest og øst.

Det er ønskelig at basene fremstår som en del av terrenget og naturen, og at basenes andre etasje ikke skiller seg for mye fra første etasje. Valg av farge, relieff og tekstur vil knytte de to etasjene sammen. Det er planlagt fibersementplater med horisontalt bølgerelieff i mørk farge. Smale vertikale vindusslisser, plassert med innbyrdes lik avstand, bryter opp de horisontale fasadene.

Brudd i basen

Basenes fasader er brutt på midten i form av to brede trappeløp langs Lyngvegen og Kvassnesvegen. I tillegg til spalte for trapper, er tre partier langs fasadene trukket tilbake fra fasadelivet. En syv meter bred inntrekning er lagt midt på bygg A, langs Kvassnesvegen. Innskjæringen markerer inngang til forretningene og gjennomgang fra Kvassnesvegen til Lyngvegen. Den andre innskjæringen ligger i bygg B, langs Bruvegen(øst) og har en bredde på ti meter. Tredje innskjæringen ligger i bygg B, langs gangvei og småhusbebyggelse mot vest. Det er lagt til rette for forbindelse til takhage via rettløpstrapp i det tredje innhakk.

Det er ønskelig at materialbruken i innhakkene skiller seg fra materialvalg i resten av basen, samtidig som relieff, tekstur og farger harmonerer. Grunnprinsippet for innhakkene er at de går i hele basens høyde, at de har vertikale konstruksjoner i tre og at der det er mulig etableres bedd og klatremuligheter for planter.

Konsept og materialbruk fasader – bolig

Bygg A

Fasade mot nord: Rytme fra base, med pilastre og vindusfelt, føres videre i boligfasader. Boligfasade trekkes ut fra fasadeliv på basen. Rytme med terrasseutvidelse på svalganger krager ut fra fasadeliv. Fasade mot sør: Skrå balkonger og karnapper i jevn rytme langs fasade.

Materialer og farger: Vertikale sementbaserte plater som tilpasses vindusåpninger og felt. Hovedfarge i transparent sand-farge, med mørkere fargetone på fasadefelt og vinduer.

Fasademateriale som mot nord, men felter med kledning i tre i innhakk bak balkonger.

Bygg B+C

Rette balkonger og karnapper i jevn rytme langs fasade mot Kvassnesvegen og Bruvegen. Skrå balkonger mot takhage.

Materialer og farger: Vertikale sementbaserte plater som tilpasses vindusåpninger og -felt. Hovedfarge i transparent naturgrønn-farge, med kontrast rød/brunfarge på vindusomramminger. Felt med kledning i tre i innhakk bak balkonger.

Se også vedlegg «Materialpallett og konsept for estetisk utforming», med supplerende tekst, fargeholdning, bilder, samt beskrivelse av skilt og belysning. Vedlegg F2

2.8 Leilighetsfordeling

Prosjektet har totalt 107 leiligheter hvor bygg A inneholder 45 leiligheter og bygg B+C inneholder 62 leiligheter. Prosjektet har en variasjon i 1 roms - 5 roms leiligheter, i størrelser fra 30 m² til 120 m². De fleste av leilighetene ligger mellom 50 - 85 m². 35 av leilighetene er over 80 m², plankravet på 25% tilsvarer 27 leiligheter.

2.9 Arealer og tall

Boligareal BRA

Bygg A:	5415 m ²
Bygg B+C:	5447 m ²
Sum:	10862

Areal handel BRA

Etasje U1:	718 m ²
Etasje 01:	6650 m ²
Etasje 02:	2930 m ²
Sum:	10298 m²

Antall biloppstillingsplasser i kjeller

Plan U1: 189 pl.

Plan U2: 95 pl.

Prosjektert: 284 pl.

Krav 130 + 155 = 285 pl.

Antall HC-plasser

Plan U1: 10 pl.

Plan U2: 4 pl.

Prosjektert: 14 pl.

Krav 15 pl.

Antall sykkelplasser

Ute / bakkeplan: 64 pl.

Plan U1: 108 pl.

Plan U2: 17 pl.

Totalt: 289 pl.

Krav: 217 + 62 = 279 pl.

Se også arealoppsett, vedlegg Q8.

Grad av utnyttning

%BRA Bygg A – tomt BS7: 288% (maks 300%)

%BRA Bygg B+C – tomt BS8: 210% (maks 300%)

Se også beregning grad av utnyttning, vedlegg Q9.

3. Forhold til reguleringsplan / søknad om dispensasjon

Arealbruken er i tråd med arealformålet «sentrumsformål» og tilhørende bestemmelser om arealbruk i planen. I løpet av prosjekteringen mot rammesøknad er det avdekket behov som betinger dispensasjon fra bestemmelser med tanke på utforming i gjeldende reguleringsplan. Se vedlegg B1, 2022-06-27 Dispensasjonssøknad

4. Nabovarsel

Det ble sendt ut nabovarsel for tiltaket 13. mai 2022. Gjenpart og kvittering for nabovarsel følger søknaden, se vedlegg gruppe C.

Arc Arkitekter har mottatt to merknader til tiltaket:

- Haugvegen 7
- Rabben velforening

Merknadene er kommenter i eget vedlegg. Se vedlegg C3.

Samtykke Knarvikgården

Knarvikgården AS, grunneier av naboeiendommen gnr./bnr. 188/75, har erklært samtykke til at det søkes om tiltak på deres eiendom. Se vedlagt signert samtykke Q4.

5. Andre forhold som gjelder selve tiltaket

5.1 Adkomst- kjøremønster

Tiltaket har fire adkomstmuligheter fra tilstøtende gatenett.

Tre adkomster fra Bruvegen (o_SKV8):

1. Fra Bruvegen til Lyngveien fra øst, (nord for bygg A). Kun tillat å kjøre av fra høyre felt i Bruvegen inn i Lyngveien (høyre av).
2. Fra kryss Bruvegen – Kvassnesvegen (o_SKV9). Fullverdig kryss med alle kjøre bevegelser.
3. Fra Bruvegen sør for bygg B til Bruvegen (O_SKV10). Ordinært T-kryss.

Adkomst fra forlengelse Kvassnesvegen (o_SKV9):

1. Fra Kvassnesvegen (o_SKV9), til Lyngveien fra vest. Ordinært T-kryss med lite trafikk.

All inn og utkjøring til bolig- og handlingsparkering skjer fra Bruvegen (o_SKV10), i sørvestlig hjørne av bygg B (BS8).

Lyngvegen:

Vestre del av Lyngveien er toveiskjørt. Toveiskjøringen er i hovedsak tiltenkt persontrafikk og adkomst til eiendommene nord for Lyngvegen. Østre del av Lyngveien er enveiskjørt frem til avkjørsel til eiendom nord for Lyngveien (FO #12).

Kjøremønster varetransport:

Varebiler kjører høyre-av fra Bruvegen og inn i den enveiskjørt delen av Lyngvegen. Videre skjer vareleveringen fra oppmerkede felt langs fortau i Lyngvegen. Varebilene fortsetter videre i samme kjøreretning i Lyngvegen inn på forlengelsen av Kvassnesvegen (o_SKV9) der varelevering til tilstøtende forretninger skjer på oppmerkede plasser. Deretter kjører varebilene videre til Bruvegen og ut på hovedveinet.

5.1 Varelevering

Det er vist fire vareleveringssoner i Kvassnesvegen og to i Lyngvegen.

Adkomst til varelevering for forretningslokale i sokkeletasje mot Bruvegen sør (o_SKV10) er planlagt med adkomst innvendig fra innkjøringsløp til parkeringskjeller. Det er også tatt høyde for hvordan varer skal forflyttes inn til forretningene. Oppstillingsplasser er vist i utomhusplan og situasjonsplan, vedlegg D1 og D2.

5.2 Avfallshåndtering

Renovasjonsanlegg for boligene består av nedgravde containere med nedkast for papp/papir, plast, restavfall og matavfall. Renovasjonsløsningen er delt i to anlegg. Ett anlegg, med fire containere er plassert i vestre del av Kvassnesvegen på nordsiden av bygg B. Det andre anlegget med tre nedkast er plassert ved innkjøring til parkeringskjeller mot Bruvegen(sør).

Det har blitt gjennomført flere møter med NGIR – der plassering, kjøremønster og fallforhold har blitt gjennomgått. Foreslått plassering kommer frem av utomhusplan og renovasjonstegning se vedlegg D2 og Q10.

Avfall for forretningene håndteres inne i hvert enkelt forretningslokale og kjøres ut på tralle ved hentetidspunkt.

5.3 Brannkonsept

Brannrådgiver (Firesafe AS) har utarbeidet notat for branntekniske hovedføringer, med tilhørende brannplaner. Det er også utarbeidet notat for brannvesenets innsats og foreløpige skisser som viser angrepsveier og uttak for slokkevann inne og ute.

Det har vært avholdt avklaringsmøte med brannvesenet, og rådgiver for VA har kontrollert at brannkummer/-hydranter stemmer overens med VA-planer. Det er også avklart at det blir lagt til rette for slukkevann på takhager.

Se vedlegg:

Q11 Notat branntekniske hovedføringer

Q12 Brannplaner

Q13 Notat brannvesenets innsats

Q14 Foreløpige skisser – tilrettelegging innsats brannvesen

5.4 Utvendig støy

Støyrapport og støymålinger, utarbeidet av akustiker (Asplan Viak), viser at bygg A ligger i rød støysone (maks. 68 dB). Dette gjelder øvre del av fasade nord og deler av fasade øst nord i Bruveien. Støyberegninger viser også at gul støysone (maks 63 dB) inntreng langs Bruveien i øst og langs Kvassnesvegen for fasader på bygg B og C.

Planbestemmelse 3.1.14, tillater boliger med støynivå på en fasade mellom Lden 65-70dBA langs E39.

Vi viser til Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-142/2021), punkt 4.1:

Hvis kommunen tillater boliger i rød støysone anbefales det å stille krav i bestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Leiligheter i støyutsatt sone er utformet med gjennomgående leiligheter, med minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Se utarbeidet støyvurdering, vedlegg Q15 og trafikk tall (grunnlag for støyvurderinger) vedlegg Q16.

5.5 Energi

Energikonsept for tiltaket vil bli utarbeidet ved søknad om IG.

5.6 Forurensning i grunn

Miljøteknikk-rapport og tiltaksplan vil bli utarbeidet etter at rivearbeider er utført. Søknad om rivetillatelse utarbeides som egen søknad.

5.7 Bygningens plassering og høyde

Innmåling av høyder på omkringliggende terreng og tilstøtende gater vil bli foretatt så snart rivearbeidene er utført.

6. Plan for veg, vann og avløp

6.1 Teknisk vegplan

Vegplanlegger (Asplan Viak) har utarbeidet vegplan (veg 10000 og 20000). Planen har blitt gjennomgått i flere koordineringsmøter med kommunens vegavdeling. Utarbeidet vegplan forholder seg til linjeføring i reguleringsplanen, men grunnet avvik fra faktisk veglinje (ved blant annet Bruvegen) er både tiltakshaver og kommune innforstått med at det er behov for detaljering i

detaljprosjekteringsfasen før planen kan godkjennes. Videre avklaringer gjøres i tett samarbeid med kommunens vegavdeling.

Se vedlegg:

Q17_Vegplan TB001

Q18_Plan og profil TC001

6.2 VAO-plan

Asplan Viak har utarbeidet VAO-plan for søknad om forhåndsuttalelse fra VA-etaten. Det vil være behov for noen avklaringer sammen med kommunen, blant annet med tanke på grensesnitt. Planen tar for seg eksisterende situasjon for vannforsyning, spillvannforsyning, overvann og tilstøtende reguleringsplaner, samt planlagt situasjon for vannforsyning, spillvann, overvannshåndtering, forurensing, grønne tak, fordrøyning til regnbedd og fordrøyning i grunn

Se vedlegg:

Q19 VAO-plan

Q20 HB001 Oversiktstegning eksisterende VAO

Q21 HB002 Oversiktstegning planlagt VAO

Q22 HB003 Oversikt eksisterende avrenning og flomvei

Q23 HB004 Oversikt fremtidig avrenning og flomvei

6.3 Nettstasjon / høyspent

Prosjektet viser to nettstasjoner, én i bygg A og én i bygg B. Begge stasjonene ligger lett tilgjengelig med direkte adkomst fra gatenivå – vest i Kvassnesvegen. Effektbehov er oppgitt til ca. 2,5 MW. Nettleverandør BKK Nett AS, har gitt en foreløpig godkjenning av plassering og det er utvekslet veiledere for videre prosjektering.

7. Andre instanser som bør få saken til uttalelse

7.1 Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynets samtykke utarbeides ved relevant igangsettingssøknad.

8. Gjennomføring

1. IG på grunnarbeid og fundamentering – Grunnundersøkelse, miljø-teknisk rapport og tiltaksplan klargjøres før søknad sendes.
2. IG på råbygg – Uavhengig kontroll brannsikkerhet utføres før søknad sendes.
3. Uavhengig kontroll, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og geoteknikk skal foreligge før brukstillatelse blir gitt pr delfelt.
4. Infrastrukturkrav veg, vann, avløp og grøntareal sikres gjennom utbyggingsavtalen, og på den måten ivaretas rekkefølgekrav.

8.2 Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er opprettet og følger søknaden.

8.3 Erklæring om ansvar

Følgende foretak erklærer ansvar:

SØK og PRO arkitektur – Arc Arkitekter AS

Vennlig hilsen
Arc Arkitekter AS



Kjersti Hilde
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

B1 dispensasjonssøknad
C1-3 gjenpart nabovarsel, kvittering nabovarsel, kommentarer til merknader
C merknader fra naboer
D1-2 situasjon- og utomhusplan
E1-15 planer
E16-18 fasader
E19-20 snitt
F1-2 følgebrev, materialpalett og estetisk utforming
Q1-23 referater, samtykke, snitt, MUA, GOF, arealer, %BRA, renovasjon, brann, støy, vei, VAO

kopi:

Alverporten AS v/ Laila Tvedt
Radøyvegen 239
5911 ALVERSUND