

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 07.07.2022

Gnr.188/bnr.384, 416, 421 m.fl. – Alver kommune Kvassnesvegen 33 (BKB2)

Søknad om rammetillatelse - følgeskriv

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendommer med gbnr.188/384, 416, 421 m.fl. Tiltaket omfatter etablering av boliger innenfor delfelt BKB2, samt tilstøtende felles-/offentlige veger, fortau og «leikeløype» iht. områdeplanen for Knarvik sentrum (planID: 1263-201002).

Innledning

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert av Orion Prosjekt AS for å utvikle et nytt boligprosjekt sentralt i Knarvik. Det aktuelle området består av Kvassnesvegen 33, 35 og 37 (gbnr.188/384, 416 og 421), som til sammen utgjør felt BKB2 i områdeplanen for Knarvik sentrum. Vi har samarbeidet med Alver kommune og planleggere/konsulenter om utformingen av felles -og offentlige områder rundt BKB2, og vi søker nå også tillatelse til etablering av fortau, veganlegg og ikke minst «leikeløypa» parallelt med den nye bebyggelsen innenfor BKB2.

Til orientering så er det tidligere gitt dispensasjon for %-vis arealutnyttelse og bygningshøyde, godkjent av Alver kommune den 09.05.2022. Kopi av vedtaket er vedlagt søknaden.

Tiltak

Bygning med tilhørende utomhus -og parkeringsanlegg

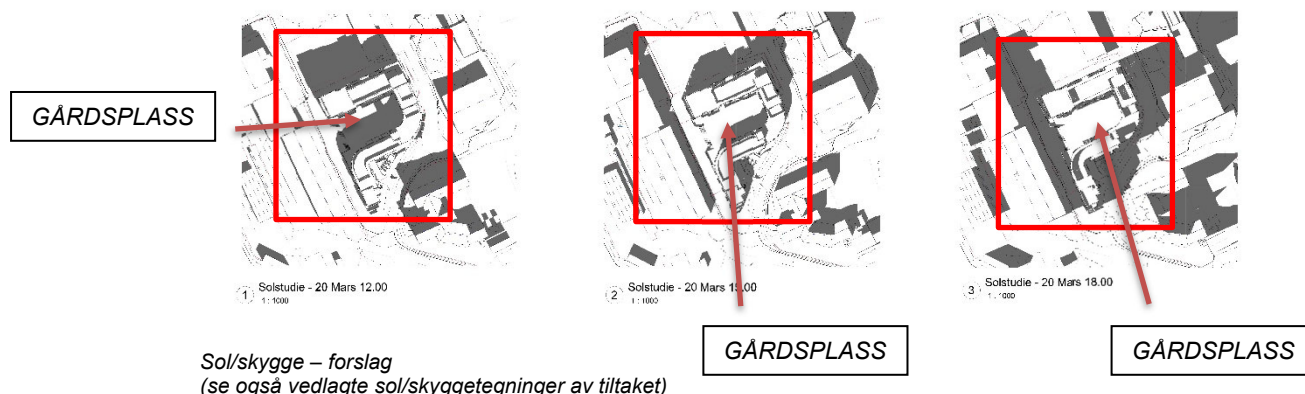
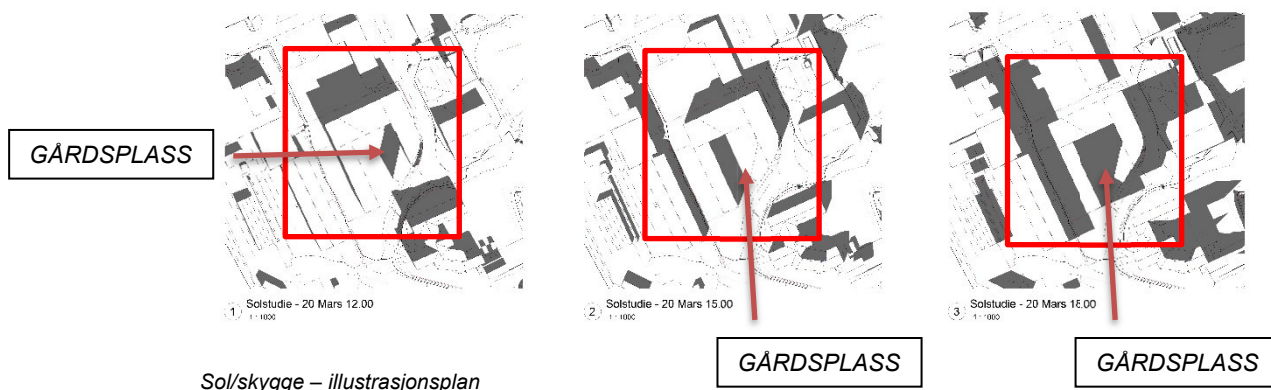
Felt BKB2 er regulert til formål for bolig og kontor, og tiltakshaver ønsker å bygge 93 boliger innenfor dette området. I dag preges Kvassnesvegen 33 og 35 av enkle kontorbygninger med stort utendørs parkerings -og lagringsareal, mens Kvassnesvegen 37 er tilhold for kjøreskoler. De aktuelle eiendommene er kjøpt opp av utbygger, og kan således utvikles iht. formål gitt av områdeplanen.

Områdeplanen er ambisiøs og fremtidsrettet på flere felt, og den åpner for en interessant utvikling av Knarvik som bystruktur, der ulike delfelt og formål/områder i planen arrangeres i kvartaler og knyttes sammen med gangakser og plassdannelser. Den aktuelle tomten (BKB2) ligger sentralt i søndre del av planområdet, der boligbebyggelse overtar mer av sentrums -og næringsformålet langs -og like sør for E39. Feltet er omkranset av offentlig veg og gangveg i nord, øst og sør, mens «leikeløypa» (SGT3) avgrenser byggeområdet mot vest. Tidligere eiendomsgrenser er justert for å få til gode og balanserte bredder på den nye infrastrukturen i området, og byggelinjer er lagt helt inn mot tilstøtende veg-/gatestruktur på alle sider. Dette er viktige grep for å få til en ønsket sentrumsbebyggelse og definert kvartalsstruktur.

Illustrasjonsplanen tilhørende områdeplanen for Knarvik sentrum, skisserer en mulig bebyggelsesstruktur på BKB2, der bebyggelsen er lagt langs områdetets nordre, østre,

vestre -og til dels søndre grense. Videre regulerer planen bygningshøydene slik at de laveste bygningene blir plassert mot sør og vest, mens den høyeste delen av anlegget ligger i nord og øst. Sentralt i feltet er det lagt opp til en felles, skjermet gårdsplass.

Vi synes illustrasjonsplanen er god på flere felt – spesielt i forhold til disponering av bygningshøyder mtp. sollys og utsyn. I vårt prosjekt foreslår vi imidlertid en noe annen løsning enn det som er vist i illustrasjonsplanen, der bebyggelsen åpnes mer mot vest (mot leikeløypa), slik at solen kommer dypere inn i anlegget enn tilfellet er ved grepet som er vist i illustrasjonsplanen (se figurtegninger under). Det legges dermed også bedre til rette for kontakt mellom leikeløypa og gårdsplassen, slik at man i prinsippet får en aktiv plassdannelse som vil oppleves mye romsligere enn hvis man løser leikeløypa og den interne gårdsplassen hver for seg.



Anlegget vil få en urban struktur som gjenspeiles både i form, uttrykk - og ikke minst i materialbruk. Mot nord og nord-øst er det lagt til rette for 5 boligetasjer, mens det er 3 boligetasjer mot øst og 4 etasjer mot sør/sør-vest. Det er terrengforskjeller og ulike høyder på omkringliggende veg og gate som muliggjør 4 boligetasjer i den søndre delen av anlegget. Det er planlagt 93 boliger i prosjektet, med varierende størrelser fra ca. 40 til i overkant av 160m² (BRA).

I tillegg til felles uteoppholdsareal på den sentrale gårdsplassen, vil vi også tilrettelegge takflatene for grøntareal og takterrasser. Det arbeides bl.a. med «grønne tak» med innslag av lyng, siden lynghei er typisk for området vårt, og også ett av de «grønne punktene» i områdeplanen. Hver enkelt bolig vil få minst 10m² privat uteareal i form av terrasse eller balkong, mens de største enhetene gjerne får privat uteareal på godt over 20m². Varierte områder/soner for uteopphold medvirker til økt bokvalitet, og det er viktig at alle boligene får tilgang til flott utsikt og gode solforhold – også på takterrassene. Den sentrale

gårdsplassen vil få åpninger ut mot tilstøtende områder på bakkeplan, og dette håper vi bidrar til et urbant anlegg med allment brukspotensiale. Bildene under viser hva vi ser for oss i forhold til uttrykk og materialitet for bygningene. Prosjektet er ikke ferdig detaljert, men illustrasjonene viser forhåpentligvis hvordan vi ser for oss uteområder og bygningenes form/uttrykk. Det vises også til vedlagte situasjons- og landskapsplaner i forhold til kvaliteter i utomhusanlegg og gangforbindelse mellom bl.a. leikeløypa og den sentrale gårdsplassen i anlegget.



Sentral gårdsplasse/tun (foreløpig illustrasjon)



Anlegget sett fra nord-vest (foreløpig illustrasjon)

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no



Sett fra sør-vest/leikeløypa (foreløpig illustrasjon)

Som det fremgår av de foreløpige illustrasjonene, så ser vi for oss utstrakt bruk av murverk i byggets fasader. Dette er bestandige og solide materialer som vi mener bidrar til det urbane preget vi ønsker at bygningene skal ha. Ulikt format og farge på murstein, kombinert med sprang og «påhengte» elementer i fasadene, gir variasjon og gjør at vi unngår lange og monotone veggflater.

All bilparkering tilhørende boligene løses i felles garasjeanlegg under/delvis under terreng. Dette gjelder også i hovedsak tekniske rom og sportsboder, samt noe sykkelparkering. Resterende del av sykkelplassene løses under tak i forbindelse med felles utomhusanlegg på terrengnivå. Det er beregnet til sammen 140 sykkelplasser og 87 biloppstillingsplasser for tiltaket iht. norm. Tilkomst til garasjen skjer via avkjørsel og nedkjøringsrampe fra «Lonagata» (SKV13). I dette området er også renovasjonsløsningen plassert, der det tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere og hentepunkt ved egen oppstillingsplass. Håndtering av avfall skal løses på egen grunn for hvert tiltak, og siden tomten er omgitt av fortau og gangveger/lekeareal, så medfører dette at renovasjonsbilen må krysse gangareal uansett hvor vi plasserer anlegget. Vår vurdering er at stedet vi foreslår gir den beste løsningen for tiltaket vårt. Området ligger sentralt til mtp. inn/utkjørsel til -og fra garasje, og i forhold til åpne forbindelser til den sentrale uteplassen i prosjektet. Søknad for etablering av avkjørsel til kommunal veg er sendt digitalt til kommunen via Vegvesenet sin nettside (07.07.2022).

Felles/offentlige fortau og gater, inkl. «leikeløypa»

Etablering av fortau og gater rundt boligprosjektet (BKB2), omfatter tiltak også på andre eiendommer enn de som tiltakshaver har hånd om. Signert erklæring fra aktuelle grunneiere om arbeid på deres eiendom, er vedlagt denne søknaden.

Tiltak på fellesområder løses i tråd med områdeplanen, og er planlagt i samarbeid med Alver kommune. Leikeløypa (SGT3) er et spesielt viktig element, og skal på sikt binde nordre -og søndre del av området sammen i en gjennomgående gangakse. Gangforbindelsen er gitt en tilleggsfunksjon som aktivitets -/lekeområde, med en fin blanding av natur/beplantning, oppholdssoner og lekeapparat av ulike typer. Det legges også til rette for bruk av eldre barn/ungdom med f.eks. skate-rampe.

Alle offentlige fellesareal er prosjektert av landskapsarkitekt i samarbeid med arkitekt, der kvaliteter på overflater og utstyr er diskutert med Alver kommune. Dette gjelder også utendørs belysning. Pga. langsiktig utvikling av området, vil arbeidet med leikeløypa bli

delt i 2 faser, der siste fase løses i forbindelse med utviklingen av resterende del av «Geco-tomten» (Kvassnesvegen 39, gbnr.188/240 m.fl.).

Tiltak i forbindelse med felles/offentlige fortau og gater inkluderer også etablering av teknisk infrastruktur som f.eks. vann, avløp, håndtering av overflatevann mm. Dette arbeidet er også planlagt og prosjektert i samarbeid med Alver kommune.

Tiltakets forhold til områdeplanen

Maksimal utnyttelsesgrad (%BRA)

Tiltaket er i all hovedsak løst i forhold til områdeplanens bestemmelser. Vi så imidlertid tidlig at utnyttelsesgraden for BKB2 var i knappeste laget siden garasje-/parkeringsareal under bakken delvis skulle inkluderes som målbart bruksareal. Dette forholdet ble løst ved søknad om dispensasjon, der positivt vedtak fra Alver kommune muliggjør en tomteutnyttelse tilsvarende 250% BRA.

Med utgangspunkt i at tomtearealet som utgjør BKB2 tilsvarende 4960,0m² (etter avgitt grunn), så vil en tillatt tomteutnyttelse på inntil 250% gi et samlet bruksareal BRA på 12400m². Tegnet bruksareal for tiltaket utgjør til sammen 11964m². Dvs. at tiltaket er løst innenfor areal-rammer gitt i dispensasjonsvedtaket.

Maksimal gesims-/mønehøyde

Deler av tiltaket er prosjektert med maks gesimshøyde i tråd med bestemmelsene i områdeplanen - dvs. kote + 48,0moh mot nord og øst, og k + 42,0moh mot sør og vest. Samarbeidet med landskapsarkitekt resulterte i at vi søkte om dispensasjon for å heve deler av bygget, slik at forholdet mellom byggets innganger og interne uteplasser blir bedre tilpasset omkringliggende nivå på fortau og gater.

Alver kommune innvilget dispensasjon for endring av bygningshøyder, og ga samtidig tillatelse til økt høyde på trapp -og heisoppbygg. Dispensasjonssaken resulterte i en endring av maks. bygningshøyde fra k + 48,00moh til 49,60moh i nord mot SKV12 (Alléen) og i øst mot SKV13 («Lonagata»), samt en endring av deler av bebyggelsen mot sør fra kote + 42,00moh til kote + 43,60moh. Dette fremgår av vedlagt kopi av dispensasjonsvedtaket, og søknadstegningene viser at tiltaket er løst innenfor disse høydebegrensningene.

Grønne overflater (grønn overflatefaktor/GOF)

Områdeplanen stiller krav til at det skal etableres grønne overflater i et omfang tilsvarende en faktor på 0,5 ganger eiendomsarealet. Grønne overflater (GOF) er en fellesbetegnelse som omfatter alt fra gressplen til ulike typer busker og beplantning, og skal bl.a. sikre god fordrøyning av regnvann og ikke minst en viss grad av grønt innenfor hvert av utbyggingsområdene.

I vårt prosjekt løses GOF-kravet i hovedsak med beplantning og utemiljø på felles gårds plass (se vedlagt landskapsplan), samt på taket av bygningene. I tillegg er det lagt opp til innslag av planter på deler av veggflater mot leikeløypa, samt at vi arbeider med «grønne vegger» på den sentrale gårds plassen. Målet er at den grønne strukturen skal bidra til å høyne bokvaliteten i området, og sørge for et positivt bidrag til miljøregnskapet - sett i en større målestokk. Omsøkt tiltak ligger innenfor kravet stilt i områdeplanen, med en beregnet faktor på 0,51. Det skal arbeides mer med bl.a. plante-planer og veksttyper etter hvert i detaljprosjekteringen.

Grønne punkt

Vedlegg B til områdeplanen omhandler temaet «Grønne punkt», der intensjonen er å sikre et biologisk mangfold og lokal identitet som medvirker til at Knarvik utvikles i retning av en blå-grønn by med kobling mot sjø og natur. I dette planvedlegget er det laget en liste med i alt 38 punkt, der utbyggere/planleggere kan velge (minst) 10 som de ønsker å inkludere i sitt prosjekt. Punktene omhandler biologisk mangfold, tekniske installasjoner som bl.a. bidrar til naturlig fordrøyning av vann, ulike matvekster og eksempel på lokale vekster. Av disse 38 punktene har vi foreløpig valgt ut 14 som vi ønsker å arbeide videre med. Som eksempel kan vi nevne insekthotell, bikube, bærbusker og frukttrær.

Planleggingen av de grønne punktene henger tett sammen med utformingen av utomhusanlegget som helhet, og ikke minst gode løsninger for de grønne overflatene. Arbeidet med dette er ikke ferdigstilt, men vi ser allerede nå at vi klarer å få til gode løsninger i prosjektet som også svarer bra til kravene som stilles i områdeplanen.

Kvalitetsprogram

Områdeplanen har også et vedlegg som tar opp temaet «kvalitet» i forhold til planlegging/utforming og gjennomføring av tiltak i Knarvik. Kvalitetsprogrammet er på en måte altomfattende i forhold til planen, og skal bidra til en bevisstgjøring omkring viktige valg som blir tatt av planleggere og utbyggere i en bygge -og planleggingsprosess. Grønn overflatefaktor og grønne punkt er også del av dette kvalitetsprogrammet. Videre er miljøaspektet viet stor oppmerksomhet på et mer generelt plan. Kvalitetsprogrammet skal fungere som et styringsverktøy for å sikre ønsket funksjonalitet og kvalitet i de nye byrommene i Knarvik. Kvalitetsprogrammet inneholder også en sjekklister som skal være til hjelp i forhold til avsjekk mellom prosjekt og overordnet plan/ «spilleregler».

Uten å gå inn på kvalitetsprogrammet i detalj, da dette er et relativt omfattende dokument, så kan vi generelt si at tiltaket vi nå søker om rammetillatelse for, etter vår vurdering overholder intensjonene i områdeplanen for Knarvik sentrum. I de tilfellene der vi har vært «uenig» med kommunen i forhold til vedtatt illustrasjonsplan (ref. arrangement av bygninger/orientering av felles gårds plass), så har vi begrunnet dette i tekst og tegning på en slik måte at vi mener vi får forklart hvorfor vi avviker fra deler av illustrasjonsmaterialet i planen. Spesielt gjelder dette vårt syn på åpen vs. lukket bygningsstruktur mot leikeløypa, der tegninger og digitale 3d-modeller har vært brukt for å teste ulike bygningsstrukturer i forhold til sol og utsyn. I sum mener vi altså å kunne presentere et godt prosjekt som har en fornuftig og realiserbar tilnærming til rammene i områdeplanen.

Nabovarsel

Søknad om rammetillatelse for planlagt bebyggelse innenfor delfelt BKB2 i områdeplanen for Knarvik sentrum, samt etablering av tilstøtende gate/fortau og leikeløype, ble sendt via Altinn den 22.06.2022. Det er ikke mottatt spørsmål eller merknader til sendt varsel.

Søknad

Det erklæres foreløpig ansvarsrett for arkitekt, landskapsarkitekt og prosjekterende for VVA-anlegg. I prosjekteringsfasen så langt har vi også samarbeidet tett med bygningsingeniør (RIB), miljøkonsulent og brannrådgiver. Gjennomføringsplanen og nødvendige ansvarsforhold suppleres følgelig ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vedlegg

- *Situasjonsplan*
- *Landskapsplan*
- *GOF-regnskap*
- *Overordnet vegplan*
- *Vann/avløpsplan*
- *Plan og landskapsnitt for leikeløypa*
- *Etasjeplaner for bygning (BKB2)*
- *Snitt*
- *Fasader*
- *Illustrasjoner*
- *Sol/skyggeplaner*
- *Signerte erklæringer for planlegging og gjennomføring av tiltak på annen eiers grunn*
- *Referat fra forhåndskonferanse*
- *Kopi av innvilget dispensasjon*
- *Bekreftelse på innsendt søknad vedr. ny avkjørsel*

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon 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*