

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 31.10.2022

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

Supplering av søknad om rammetillatelse

Vi viser til brev fra Alver kommune datert 22.09.2022, der det blir bedt om flere opplysninger om tiltaket før søknad om rammetillatelse kan behandles.

Følgende blir etterspurt:

1. Erklæring med samtykke frå heimelshavar.
Orion Prosjekt AS er tiltakshavar. Det ligg føre erklæring med samtykke frå eigar av gbnr 188/421 til å planlegga og gjennomføra tiltak på eigedomen. Det må også innhenta samtykke frå eigar av gbnr 188/384 og 188/416, der Kvassnesvegen 33 AS er eigar.
2. Dokumentasjon på om parkeringskravet er oppfylt.
Det går fram av føresegn 3.1.9 at parkeringskravet for bustadar er 1,2 for bil og 2 for sykkel per 100 m2 bruksareal. Det er oppgitt i søknaden at det er etablert 87 parkeringsplassar for bil og 140 sykkelplassar. Vi er usikre på om parkeringskravet er oppfylt og ber om at det vert send inn ei oppstilling som dokumenterer dette.
3. Dokumentasjon på at krav til lyskjelder på fasade, fortau/garer og uterom er oppfylt.
Det går fram av føresegn 1.8.1 at det er krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, fortau/gater og uterom, jf. Gatebruks- og lysplan i pkt 1.9.4 og utforming gav offentlege byrom i pkt 1.95 ved innsending av søknad om rammeløyve. Vi kan ikkje sjå å ha mottatt slik dokumentasjon og ber om at den vert ettersend.
4. Arealrekneskap for bustadar og uteopphaldsareal.
Kommunen legg til grunn at krava til storleik på bustad og uteopphaldsareal er oppfylt slik det er opplyst i søknaden, men ber om at det vert send inn arealrekneskap som dokumenterer dette.
5. Det går fram av reguleringsplanen pkt. 2.3.1 b) at det må liggja føre godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp før det kan gjevast rammeløyve, jf. pkt. 1.9.2. Vi forstår at tekniske vegplan ikkje er godkjend per no. Søknaden kan ikkje takast til behandling før teknisk vegplan ligg føre.

Kommunen har bedt om at tilleggsinformasjonen blir sendt samlet innen 20.10.2022. Det ble søkt om utvidet svarfrist til 31.10.2022, og dette er innvilget.

Svar fra søker

1. Signert erklæring

Signert erklæring som dokumenterer samtykke fra Kvassnesvegen 33 AS for planlegging og tiltak på deres eiendommer med gbnr.188/384 og 416, er fremskaffet og vedlagt.

2. Krav til parkering:

BRA bolig (m ²)	BRA bygning (m ²)	BRA åpent overdekket (m ²)	BRA garasje m ² (målbart)	Sum BRA (m ²)
7009	8690	1615	1659	11964

Forklaring til arealtabellen over:

BRA bolig viser samlet boligareal ekskl. felles gang og trapperom/heis.

BRA bygning er totalt bygningsareal over garasje – ekskl. åpent overdekket areal.

BRA garasje er målbar del av garasjeanlegg iht. beregningsregler gitt i planbestemmelsene.

Sum BRA er summen av BRA bygning, åpent overdekket areal og målbart garasjeareal.

Vi beklager at grunnlaget som antall parkeringsplasser er beregnet ut fra, ikke er tilstrekkelig synliggjort i søknaden. Av tabell 5 under pkt.3.1.9 i planbestemmelsene, står det at det skal legges til grunn en parkeringsdekning for bil tilsvarende 1,2 pr. 100m² BRA - bolig («Eining»). 5% av plassene skal holde universell standard. For sykkel er det oppgitt et minimumskrav på 2 pr. 100m² BRA.

P-plasser bil: BRA/100 x 1,2 gir: 7009m²/100m² x 1,2 = 84,1 p-plasser – dvs. 85 p-plasser. Garasjeanlegget er tegnet med totalt 87 p-plasser, hvor 9 av disse plassene er universelt utformet.

Sykkelplasser: BRA/100 x 2 gir: 7009m²/100m² x 2 = 140,2 sykkelplasser – dvs. 141 sykkelplasser. I søknad om rammetillatelse har vi skrevet 140 sykkelplasser, men det er tegnet 144 plasser (58 plasser i garasje + 86 plasser fordelt rundt i felles uteområde).

3. Lyskilder i utemiljø

Det er lagt ved belyningsplan som viser oppsett/plassering i plan. Tegning N100 fra Norconsult viser hvor de enkelte armaturtyper er tenkt plassert. Generelt gjelder det at lampe-type «Metronomis» er planlagt brukt langs SKV12, mens EWO FN1000 er planlagt langs SKV13.

METRONOMIS



EWO FN1000



Lyskilde på byggets fasader som vender ut mot felles fortau/gate, er planlagt løst med vegghengt armatur i samme serie som lampene mot SKV13.

EWO FN



Det vises til vedlagte fasadetegninger for (foreløpig) markering/plassering av fasadebelysning. I tillegg vil gjennomganger/åpninger i bygget mellom gate og gårdsrom, få en ekstra belysning. Generelt vil belysningen inne i anlegget (gårds plass/tun) være en kombinasjon av vegghengt -og stolpe-belysning – evt. pullert. Lysforurensning og forstyrrende effekter både utside (gate) og innside (tun), skal unngås.

4. Bolig/uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal fremgår av tabell 4 under punkt 3.1.7 i planbestemmelsene. Ut fra tabellen ser vi at det skal tilrettelegges for minst 7,0m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor BKB2. Alle private balkonger/terrasser i prosjektet får areal på minst 7,0m². De fleste uteplassene er fra 10,0m² og oppover, og flere av boligene får mer enn én privat uteplass der summen av privat uteoppholdsareal er godt over 7,0m².

Krav til felles uteoppholdsareal beregnes ut fra følgende norm:

- Pr. 100m² BRA bolig
- Ekskl. parkeringsareal (parkeringsareal skal ikke inkluderes i beregningsgrunnlaget)

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

- Inntil 3,0m² pr. bolig kan legges på tak
- Inntil 10,0m² kan dekkes inn som en del av de offentlige byrommene; o_SGT, o.PRK, o_GF

BRA bolig = 7009,0m².

Dette genererer et samlet felles uteoppholdsareal på:

$7009,0m^2/100m^2 \times 25,0m^2 = 1752,3m^2$.

Det er tilrettelagt for totalt 93 boliger i prosjektet. Dvs. at en andel på maks. 279,0m² kan anlegges på tak (som takterrasse).

Inntil 10,0m² av felles uteoppholdsareal kan dekkes inn av de offentlige byrommene, som bl.a. «Leikeløypa» (o_SGT3) er en del av. Dette utgjør totalt: $7009,0m^2/100m^2 \times 10,0m^2 = 700,9m^2$.

Felles gårdstun har et samlet areal på 1100,0m².

Dette gir følgende oppsett for felles uteoppholdsareal:

$1752,3m^2 - 279,0m^2 - 700,9m^2 - 1100,0m^2 = -372,6m^2$

Oppsettet viser at krav til felles uteoppholdsareal for tiltaket, er dekket.

5. Godkjenning av teknisk plan

Slik vi forstår det på Haugen VVA AS, så skal tilfredsstillende grunnlag være sendt inn til teknisk avdeling for vurdering.

Øvrige tilbakemeldinger

Til denne suppleringen av søknad om rammetillatelse, så har vi lagt ved skriftlig tilbakemelding fra hhv. brannvesenet og NGIR. Det har blitt gjennomført informasjonsmøter med begge, og det er gitt tilbakemeldinger som vi tolker er i tråd med det som er fulgt opp i den videre detaljeringen av tiltaket.

Vedlegg

- Erklæring med samtykke fra Kvassnesvegen 33 AS
- Kopi av e-post fra brannvesenet (bekreftelse på hva man ble enige om i møtet)
- Kopi av e-post fra NGIR der de bekrefter møtet/gjennomgangen som ble avholdt den 7/10.
- Belysningsplan (Norconsult)
- Fasadetegninger med markering av fasadebelysning
- Tekniske planer (Haugen VVA AS)

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon 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