

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 09.01.2023

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 09.12.2022, der det blir bedt om flere opplysninger om tiltaket før søknad om rammetillatelse kan behandles.

Følgende dokumentasjon blir etterspurt:

- Parkeringsdekninga skal reknast ut med bakgrunn i bygget sitt bruksareal, ikkje buareal slik det går fram av mottatt parkeringsrekneskap. Ope overbygd areal skal ikkje takast med, heller ikkje areal under bakken. Det må sendast inn nytt parkeringsrekneskap som viser at krava i føresegn 3.1.9 er oppfylt, og oppdaterte teikningar i den grad det er nødvendig.
- Det går fram av arealrekneskapen for uteopphaldsareal at det er buareal som er lagt til grunn. Det er vår vurdering av det er bygget sitt bruksareal som må leggjast til grunn for uteopphaldsarealet på same måte som for parkeringskravet. Ut i frå dei opplysningar som er kjend ser det ut for oss som at det er tilstrekkeleg uteopphaldsareal. Det bør likevel sendast inn ny dokumentasjon til kommunen på at kravet er oppfylt, seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.
- I den grad forhold som nemnd over vil medføra endringar i tiltaket må det sendast inn oppdaterte teikningar før det vert gitt rammeløyve. Oppdatering i forhold til rombruk og storleik må seinast liggja føre ved innsending av igangsetjingsløyve.

Kommunen har satt frist for tilbakemelding til 10.01.2023.

Svar fra søker

1. Parkeringsdekning

Vi har hatt en ny gjennomgang av arealene for tiltaket, og har nå vurdert parkeringsdekningen iht. bruksareal (BRA).

Følgende arealopplysninger (hentet fra ARK-modell), er lagt til grunn:

| BRA bolig (m ²) | BRA bygning (m ²) | BRA åpent overdekket (m ²) | SUM målbart BRA (m ²) |
|-----------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| 7070 | 8490 | 1616 | 11909 |

NB! Avvik fra tidligere oppgitt areal skyldes mindre justeringer/tilpasninger iht. salg.

NORM: Det skal legges til grunn en parkeringsdekning for bil tilsvarende 1,2 pr. 100m² BRA. 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: 8490m²/100m² x 1,2 = 101,9 p-plasser – dvs. 102 p-plasser. Omfordeling av areal og funksjoner i garasjeetasjen viser nå en løsning med til sammen 102 p-plasser, hvor 5 av disse plassene er universelt utformet. Det vises til vedlagt oppdatert versjon av garasjeplan/plan for underetasje.*

***Sykkelplasser:** BRA/100 x 2 gir: 8490m²/100m² x 2 = 169,8 sykkelplasser – dvs. 170 sykkelplasser. Sykkelplassene er fordelt rundt i felles uteområde tilknyttet anleggets 1.etasje. Det vises til vedlagt oppdatert versjon av plantegning for 1.etasje.*

2. Krav til uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal fremgår av tabell 4 under punkt 3.1.7 i planbestemmelsene.

Privat uteoppholdsareal

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.

Med dette oppfatter vi at krav til privat uteoppholdsareal pr. bolig er ivaretatt i tiltaket.

Felles uteoppholdsareal

Krav til felles uteoppholdsareal beregnes ut fra følgende norm:

- Pr. 100m² BRA
- Ekskl. parkeringsareal (parkeringsareal skal ikke inkluderes i beregningsgrunnlaget)
- 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 = 8490,0m².

*Dette genererer krav til et samlet felles uteoppholdsareal tilsvarende:
8490,0m²/100m² x 25,0m² = 2122,5m².*

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 25,0m² felles uteoppholdsareal kan dekkes inn av de offentlige byrommene, som bl.a. «Leikeløypa» (o_SGT3) er en del av. Dette utgjør totalt: 8490,0m²/100m² x 10,0m² = 849,0m². (T.o., så har del av leikeløypa tilhørende dette tiltaket et areal på ca.1850m²).

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

*Dette gir følgende oppsett for felles uteoppholdsareal:
2122,5m² - 279,0m² - 849,0m² - 1100,0m² = -105,5m²*

Oppsettet viser at krav til felles uteoppholdsareal for tiltaket, er dekket med en margin på i overkant av 100m².

Øvrige tilbakemeldinger

Det er lagt ved et sett med oppdaterte plantegninger, samt en egen arealoversikt som viser leilighetsareal og antall rom for hver enkelt bolig. Angitt antall rom tilsvarer sum av boligens soverom + ett oppholdsrom.

38 av i alt 93 boliger har bruksareal BRA tilsvarende -eller over, 80m². Dette tilsvarer i overkant av 40% av boligene. Pkt. 3.2.2 i planbestemmelsene stiller krav til at minst 25% av boligene skal være større eller lik 80m².

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