

Til Alver kommune
v/byggesak

Følgrebrev Kvassneskvartalet - BS18

Oppdragsnummer	Dato
10238947	31.10.23
Gårds- og bruksnummer	
188/66 i Alver kommune	

Innledning

Vi har, på vegne av tiltakshaver, søkt om tillatelse til tiltak på gbnr. 188/66 i Alver kommune. Tiltakene omfatter riving av eksisterende bygningsmasse, etablering av infrastruktur (som veg, fortau og va) og utomhusarealer, samt oppføring av nye boligblokker med næringsarealer.

Kommunen sendte ut brev hvor det bes om tilleggsopplysninger den 18.09.2023. Fristen for supplering ble satt til 31.10.23. Vi sender herved inn det etterspurte og innsendingen er således rettidig.

Tiltakshaver

Tiltakshaver er Kvassnesvegen 32 ASA, org.nr. 994516612.

Kommentarer til kommunens merknader

Kommunen har følgende kommentarer til søknaden (se punktvis opplisting under). Vi kommenterer de ulike punktene fortløpende:

- «Tiltaket sitt omfang. Vi forstår at tiltaket omfatter riving av eksisterende byningsmasse og oppføring av 3 nye bustadbygg med parkeringskjellar og lokale for næring i delar av 1. plan på BS18, samt etablering av innkøyring til parkeringskjellar, renovasjonlegg og varemottak på BS17.
 - Dersom tiltaket også skal omfatta etablering av tilhøyrande infrastruktur som vegar og fortau, ber vi om at dette vert spesifisert særskilt, jf. realytealsar i utbyggingsavtale».

Vår kommentar: Tiltaket omfatter også etablering av veger og fortau. Vi viser til oppdaterte vegtekniske tegninger som er sendt til Alver kommune for godkjenning, se vedlegg E1 – E9.

- «Det er kommunen si vurdering at det kan vera føremålstenleg å behandla riving av eksisterande bygningsmasse i eigen søknad. Dersom det er aktuelt bør det sendast inn oppdatert gjennomføringsplan for riving».

Vår kommentar: Vi viser til at det søkt om rammetillatelse for riving og oppføring av nye

boligblokker m.m. Tiltakshaver har ikke noe imot at dette behandles som to rammesøknader, men foreløpig er det ikke valgt foretak for PRO/UTF riving.

Hvis kommunen mener det er formålstjenlig at disse søknadene deles opp, ber vi om at det utstedes to vedtak, hvor en rammetillatelse omhandler riving og en rammetillatelse omhandler de nye tiltakene. Vi vil så oppdatere de ulike sakene med nye gjennomføringsplaner til relevante igangsettingssøknader.

- *«Nabovarsel. Vi kan ikke sjå at Statens vegvesen er varsla som eigar av gbnr. 188/741. Dokumentasjon på at dei er varsla må sendas inn»*

Vår kommentar: Vi har sendt ut nytt nabovarsel den 10.10.23. Det er mottatt 2 merknader. Merknadene er kommentert i eget skriv, se vedlegg C05 – Kommentarer til nabomerknader.

Som det fremgår av kvitteringslisten, er Statens vegvesen varslet. Vi har også varslet panthaver ettersom tiltaket omfatter rivingsarbeider.

- *«Teknisk plan for veg er ikkje godkjend. Før kommunen kan gje rammeløyve må det liggja føre godkjend teknisk plan for veg, jf. føresegn 2.3.1 b). Vi viser her brev frå Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning datert 14.08.2023. Det må også søkjast om og liggja føre avkjøringsløyve til kommunal veg».*

Vår kommentar: Oppdaterte vegtekniske planer ble sendt til Alver kommune for godkjenning den 17.09.2023.

Når det gjelder avkjørsel viser vi til at dette er håndtert i plan. Vi viser også til veglova § 40 første og andre ledd.

«Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.

Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta.»

Vi tolker dette dit hen at det ikke er nødvendig med en egen søknad om avkjørsel så lenge tiltaket er avklart gjennom plan, noe vi mener det er i denne saken. Til støtte for denne tolkningen viser vi til Sivilombudets vurdering i SOM [2020/4411](#);

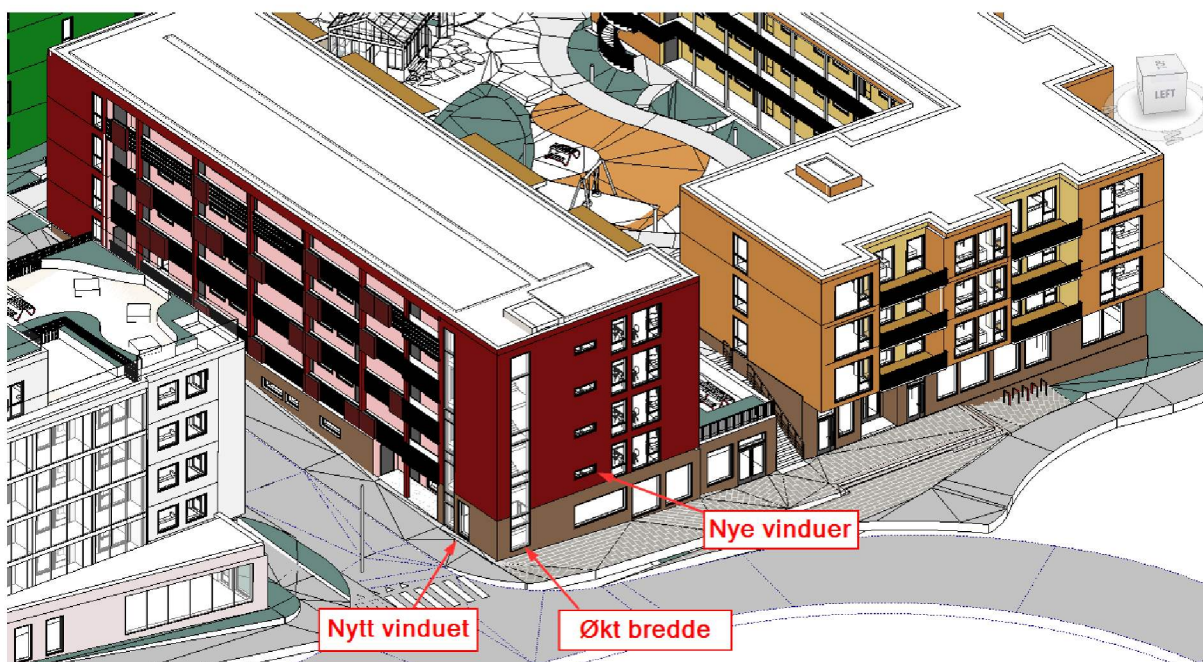
«Etter ombudsmannens syn er det naturleg å forstå bestemmelsene slik at det kun er nødvendig med særskilt tillatelse fra veimyndighetene dersom den omsøkte avkjørselen ikke er regulert i plan».

- «Plassering av nettstasjon krev dispensasjon. Det går fram av føresegn 3.1.18 at nettstasjonar skal byggjast som ein integrert del av bygg. Vi forstår søknaden at planen sin intensjon er vanskeleg å oppfylle. Planlagt plassering av nettstasjon er ikkje i samsvar med plan og krev at det vert søkt om dispensasjon».

Vår kommentar: Vi mener at nettstasjonen er integrert i bygningsmassen, noe som er nærmere forklart i vedlagte, subsidiære dispensasjonssøknad (vedlegg B01), samt vedlegg E10 og E11. Dersom kommunen fortsatt er uenig i dette, anmodes det om at den subsidiære dispensasjonen behandles, se vedlegg B01.

- «Fasadar mot o_SKV6 og o_SKV17. Områdeplanen legg opp til aktive fasadar mot o_SKV6 og o_SKV17, jf. føresegn 3.2.6. Det er søkt om dispensasjon for aktive fasadar i tråd med føresegna for fasade mot o_SKV17. Det er kommunen si vurdering at det er utfordringar knytt til utforming av fasade i tråd med plan langs denne fasaden. Vi ønskjer likevel at utbyggjar ser på om det er mogleg å opna fasaden mot o_SKV6 og delar av fasade langs o_SKV17, som ligg nærmast o_SKV6, i større grad som eit kompenserande tiltak».

Vår kommentar: Vi har gjort endringer på fasaden, se oppdaterte fasadetegninger vedlagt. Det som er gjort er følgende, se figur 1:



Figur 1

Som det fremgår av tegningen, har man både økt noen vindusbredder og lagt inn nye vinduer. Dette for å gi et mer åpent uttrykk mot gatene.

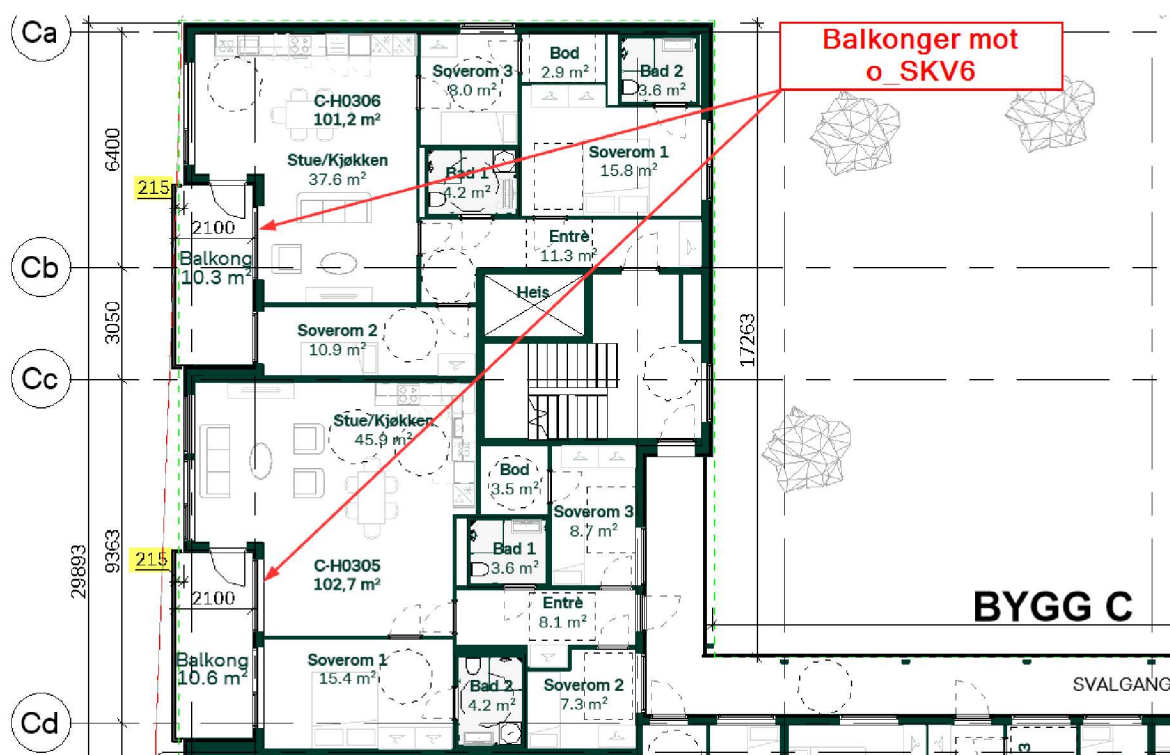
Kvassneskvartalet

BS18



- «Balkonger mot o_SKV6. Det går fram av føresegn 3.2.6 at balkonger mot o_SKV6 skal vera inntrekt i fasaden og /eller innglassing er utforma som ein integrert del av fasaden. Av mottatt teikningar ser det ut som om balkong stikk delvis ut av fasade. Vi ber om tilbakemelding og at vi får oversendt detaljteikning som vise utforming».

Vår kommentar: Balkongene er i all hovedsak trukket inn i fasaden, men en liten del, dvs. 21,5 cm, bryter ut. Dette er et arkitektonisk grep for å bryte opp fasaden, samtidig som det sikrer mer brukervennlige balkonger. Vi legger med et utklipp fra plantegning, se vedlegg E15, samt figur 2:



Figur 2

Det er ikke gjort noen endringer på plantegningene sammenlignet med det som ble sendt inn til rammesøknad.

- «Utbyggingsavtale.. Godkjent utbyggingsavtale må liggja føre før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltak».

Vår kommentar: Dette vil bli ivaretatt til IG.

- «Krav til grunnundersøkingar.. Med bakgrunn i den verksemd som har vore på eigedomen er det kommunen si vurdering at det må gjerast ei vurdering av om grunnundersøkingar er nødvendig, eventuelt dokumentert med undersøkingar, før tiltaket vert sett i gang.

Vår kommentar: Dette vil bli ivaretatt til IG.

Vedlegg til innsending

Følgende dokumenter er vedlagt nabovarselet:

- B01 – Dispensasjonssøknad
- C01 – Gjenpart nabovarsel
- C02 – Kvittering nabovarsel
- C03 – Kvittering nabovarsel panthaver
- C04 – Følgebrev nabovarsel
- C05 – Kommentar til nabomerknader
- C06 – Nabomerknad 1
- C07 – Vedlegg til nabomerknad 1
- C08 – Nabomerknad 2
- C09 – Vedlegg til nabomerknad 2
- C10 – Vedlegg til nabomerknad 2
- E1 – E9 – Vegtekniske tegninger rev B
- E10 – Snitt trafo 1
- E11 – Snitt trafo 2
- E12 – 3D fasade mot SKV6 og SKV17 nå
- E13 – 3D fasade mot SKV6 og SKV17 endret
- E14 – 3D fasade mot SKV6 og SKV17 endret med forklaring
- E15 – Balkonger mot o_SKV6
- E16 – E19 – Oppdaterte fasadetegninger

Kontaktinformasjon

Vi håper dette gav tilstrekkelig svar på det som kommunen etterspør.

Vennligst ta kontakt med undertegnede dersom det oppstår spørsmål eller behov for avklaringer; enten på tlf. 922 97 292 eller via e-postadressen.

Med vennlig hilsen,



Tom Andre Sivertsen
Jurist/ Seniorrådgiver/ Fagspesialist byggesak
SWECO Norge AS