
Fra: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>
Sendt: fredag 5. februar 2021 07:53
Til: Anne Lise Molvik
Kopi: Siril Therese Sylta; Stig Eide
Emne: VS: 21/5633 Vi treng fleire opplysningar før vi kan behandla søknaden - gbnr 188/136 Gjervik Ytre
Vedlegg: 646 20210203 Illustrasjon 3d.JPG; 647-Kvassnesveien27-modellfil skisse gro - Sheet - A2-20-OP01 - Plan parkering 01.pdf; 647-Kvassnesveien27-modellfil skisse gro - Sheet - A2-40-01 - Snitt A-A, B-B.pdf; 647-Kvassnesveien27-modellfil skisse gro - Sheet - A2-41-01 - Fasade mot nord-vest, sør-vest 01, sør-vest 02.pdf; 647-Kvassnesveien27-modellfil skisse gro - Sheet - A2-41-02 - Fasadene mot sør-øst, nord-øst 01, nord-øst 02.pdf; 646 20210203 Vedlegg utbyggingsavtale B Importer layoutmal (1).pdf

Heisan 😊

Viser til vår rammesøknad med dispensasjonssøknader for Kvassnesveien 27.

I den forbindelse har vi mottatt signaler om at om antall dispensasjonssøknader muligens er for mange slik at de må sendes på høring til fylkesmannen. Flere av de tiltakene vi har søkt om dispensasjon for ligger inne i endringsforslaget til ny områdeplan. Etter det vi forstår har fylkesmannen ikke hatt innsigelser på planendringene.

Vi ønsker derfor en tilbakemelding på hvordan kommunen stiller seg til de omsøkte dispensasjoner som samsvarer med nytt planforslag. Det er særs viktig at rammesøknaden kan vedtas før krav til detaljregulering innføres noe som ellers vil forsinke oppstart og ferdigstillelse av det nye Coop Huset. Vi ønsker derfor å tilpasse rammesøknaden for bygget slik at den kan godkjennes.

Her er våre spørsmål opp mot dispensasjonssøknadene:

Krav om detaljplan.

Dagens plan tilsier at vi kan bygge uten detaljreguleringsplan, mens ny plan tilsier at vi får krav om detaljregulering. Hvordan vil kommunen forholde seg til en eventuell to trinns byggesøknad om vi ikke får dispensasjon til å bygge begge trinn nå? Vil et byggetrinn 2 eller en endring av byggesøknaden tilsi at vi da må utforme en detaljreguleringsplan?

Tiltak over 30.000 m².

Dispensasjon i forhold til oval rundkjøring og rammesøknad for tiltak over 30.000m² kravet. Ny plan tilsier at kravet endres fra rammesøknad til ferdigstillelse/ midlertidig brukstillatelse. Om fylkesmannen ikke har hatt merknader til dette forholdet, kan vi da anse dette som akseptert fra fylkesmannen? Selv om det formelt må søkes om dispensasjon, er det da nødvendig at fylkesmannen må ha dette forholdet til uttalelse?

Dispensasjon fra bestemmelsen pkt. 4.5.1, 4.5.2, 4.5.6

Bygningsstruktur skal henvende seg aktivt mot alle gater og byrom, samt kvalitetsprogrammets henvisning til innganger pr 10-15 meter.

Vi har søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen da bygget mot Bruvegen ligger i en skrå bakke og bakenforliggende etasjer ikke ligger høydemessig som muliggjør innganger og publikumsrettet aktivitet. I områdeplanen er det fastsatt kun en mulig adkomst til varelevering og parkering. Dette vil i stor grad legge føringer for arealbruk mot o_SKV11 og kun et mindre areal kan tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet.

Vi har sett på muligheten for at hjørnet inn mot Bruvegen / o_SKV 11 utformes mer publikumsrettet. Om vi tilrettelegger en mer åpen fasade og utformer et næringsareal/ kontor her, vil dette innfri kravet til publikumsrettet virksomhet samtidig som det kan fritas fra nabovarsling?

Permeabelt dekke pkt. 4.11.5

Vi har i dette punktet lagt til grunn forståelsen i illustrasjonsplanen som viser et felles uterom som strekker seg gjennom BS13 og BS14. Slik vi ser det kan man også forstå bestemmelsen ivare tatt ved å legge et permeabelt dekke i sonen mellom byggene. Dette vil da tilsi at vi ikke har behov for en dispensasjon for dette punktet.

Byggehøyde i forhold til heving av Kvassnesvegen

Det vurderes å justere romhøyder i byggesaken slik at vi kommer inn under gjeldende høydebestemmelser i områdeplanen. Dette er da ikke en dispensasjon. Vi ønsker imidlertid en tilbakemelding på om kommunen kan stille seg positiv til å behandle en eventuell dispensasjon fra høydebestemmelsen på selvstendig grunnlag med tanke på at fylkesmannen ikke har stilt seg negativ til øket høyde i revidert områdeplan.

Forholdet til nedtrapping mot syd o_SKV11

Det er i gjeldende områdeplan ikke fastsatt en grense for hvor overgangen fra høydebestemmelser mot Kvassnesvegen og mot o_SKV11 er satt. Vi har i vårt tiltak trukket oss tilbake fra fortausgrense mot syd og etablert en varelevering som kan vurderes som en nedtrapping.

Vi viser til vedlagte foreløpige reviderte tegninger og 3d illustrasjon.

Vi skal ha et avklarende møte på mandag med utbyggingsavtaler og Siril Sylta og vil etter det sende inn endelige og reviderte byggesakstegninger.

Det er ønskelig at dere tar en vurdering av vedlagte tegninger og spørsmål slik at vi har et best mulig grunnlag for avklaringer på mandag. Fint om dere avklarer med Sylta slik at vi kan få tilbakemelding mandag 😊

Mvh

Gro Borkner

Fra: Gro Borkner

Sendt: tirsdag 26. januar 2021 13:19

Til: Anne Lise Molvik <anne.lise.molvik@alver.kommune.no>

Kopi: Stig Eide <stig@se-arkitektur.no>

Emne: SV: 21/5633 Vi treng fleire opplysningar før vi kan behandla søknaden - gbnr 188/136 Gjervik Ytre

Heisan 😊

Vi arbeider nå med å fastsette ulike forhold i relasjon til utbyggingsavtalen. En del av de forholdene som dere ønsker informasjon om må avklares der. Kommer med en samlet tilbakemelding til deg så snart vi har fått noen avklaringer.

Kommer tilbake til deg 😊

Mvh

Gro

Fra: Anne Lise Molvik <anne.lise.molvik@alver.kommune.no>

Sendt: tirsdag 26. januar 2021 08:43

Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>

Emne: 21/5633 Vi treng fleire opplysningar før vi kan behandla søknaden - gbnr 188/136 Gjervik Ytre

Se vedlegg