

deres ref.:

vår ref.:
19000

dato:
02.09.2020 Trondheim

NOTAT Konsekvenser ved heving av Kvassnessvegen

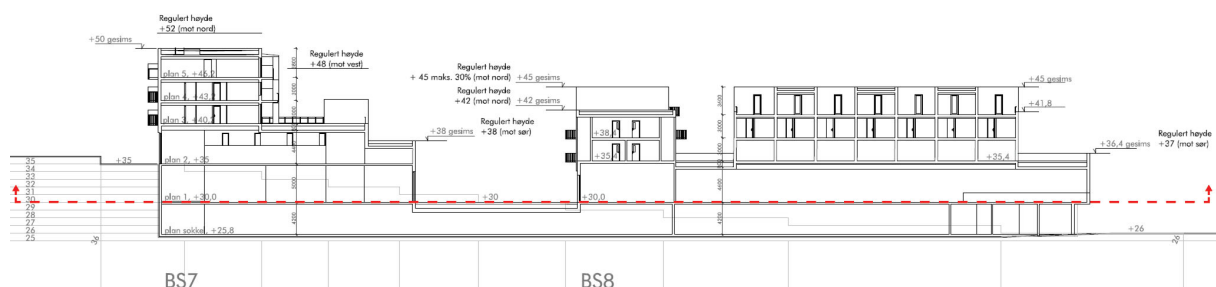
Bakgrunn for notatet

Erik Sterner ved NorConsult informerte i møtet, 01.09.2020, ang. utvikling av Alverporten at de jobber med å se på kotehøyder for Kvassnessvegen og tilgrensede veger og at det i krysset med Bruvegen vurderes at vegen legges noe høyere, ca. 800mm over kotesettingen i illustrasjonsplanen som følger gjeldende sentrumsplan. Arc Arkitekter er bedt om å belyse hvilke konsekvenser dette har for prosjektet Alverporten.

Konsekvenser

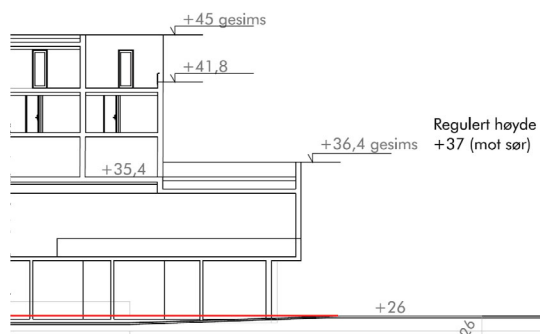
Vi er i utgangspunktet enige i at stigningsforholdene i Bruvegen er uheldige slik som gjeldende plan legger opp til, og vi ser også at hevingen av Kvassnessvegen mellom BS7 og BS8 bedrer stigningsforholdet der regulert veg møter eksisterende veg videre vestover.

Hevingen får imidlertid en rekke følger for vårt prosjekt når vi går nærmere inn i snitt-tegningene.



Gatenivå for Kvassnessvegen markert i snitt.

Den umiddelbare følgen vi ser er at om vegen heves må innganger på gateplan (plan 1) heves tilsvarende, som igjen medfører at hele dekket for etasjene må heves om vi ikke ønsker å ta nivåforskjellen innvendig i bygget (noe som er uaktuelt for leietakerne som skal inn i bygget). For parkeringskjelleren er dette derimot en fordel siden behovet for rampe ved innkjøring bortfaller.

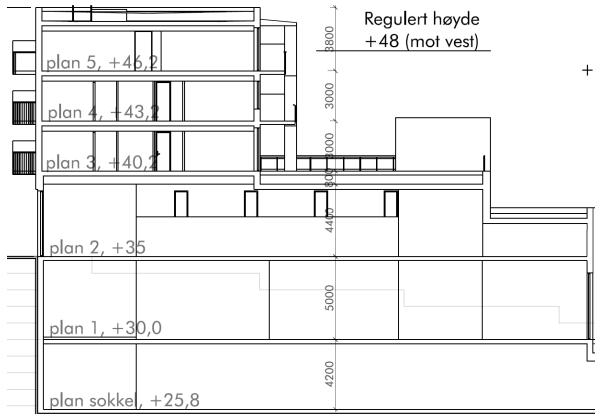


Rampe ved innkjøring bortfaller

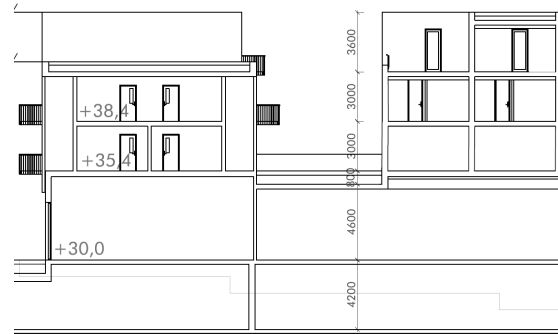
En heving av dekke i plan 1 gir to muligheter for øvrige etasjer:

1. Innvendig etasjehøyde på gateplanet reduseres
2. Innvendig etasjehøyde opprettholdes og etasjene over forskyves

Slik vi har forstått det er det problematisk å redusere etasjehøyden med tanke på ønsker fra leietakere i byggene. Det virker derfor lite hensiktsmessig å redusere innvendig høyde, spesielt for BS8 som allerede har lavere takhøyde på store deler av arealene på grunn av uteoppholdsareal på tak. For BS7 ser vi at det kan være mulig å kombinere pkt.1 og 2, men det vil ikke være mulig å ta hele forskyvningen.

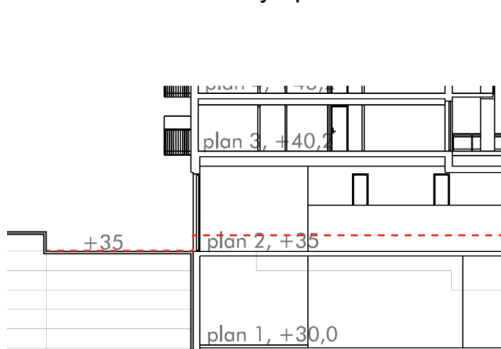


BS7: 5000mm etasjehøyde i plan 1

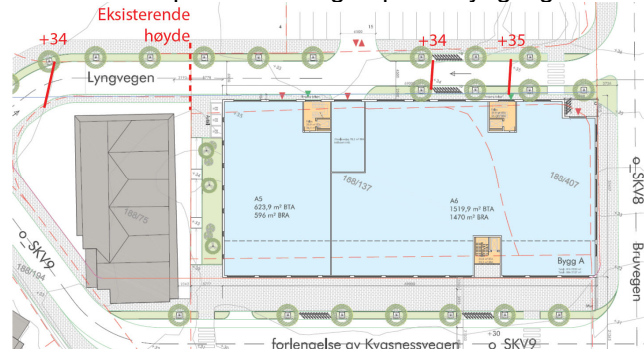


BS8: 5000mm/4600mm etasjehøyde i plan 1

For BS8 får vi da et nytt problem med hvordan virksomheter i plan 2 møter gateplan i Lyngvegen.

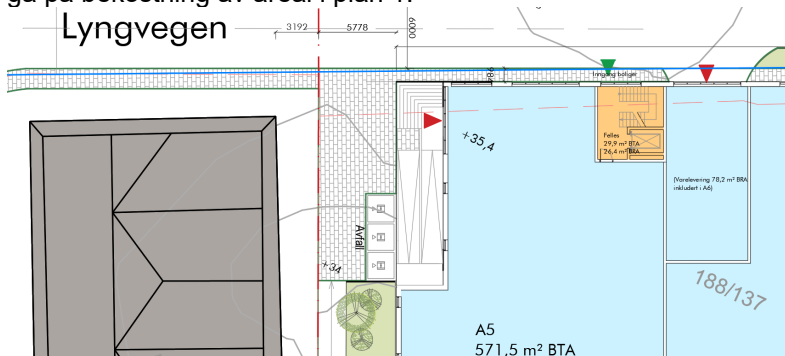


Nivåforskjell mot gate i Lyngvegen



Fall på Lyngvegen

Vi har allerede forutsatt at Lyngvegen heves noe for å redusere stigning fra avkjørsel på Bruvegen, men vi er fortsatt avhengig av å møte nivå på eksisterende veg av hensyn til naboeiendom. Det er derfor utfordrende å få til en god inngangssituasjon for virksomhetene som blir liggende mot Lyngvegen. En mulighet er å forskyve inngangssoner i nybygget østover slik at det blir et lengre strekke for å ta opp fall mot eksisterende veg, men dette begrenser fleksibilitet i forhold til leietakere. Også på lang sikt med tanke på utskiftinger. En annen mulighet er å ta nivåforskjellen i bygget, som vil gå på bekostning av areal i plan 1.



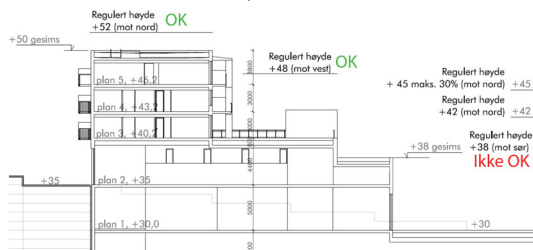
Alternativ inngangssituasjon mot Lyngvegen

Naboeiendommen har gulvnivå som ligger noe over dagens gatenivå, så det kan være mulig at de også vil være tjent med at vegen heves noe, men da må vi forutsette at det er villighet til dette og at overgangen mellom bygg og terreng lar seg gjennomføres byggteknisk.



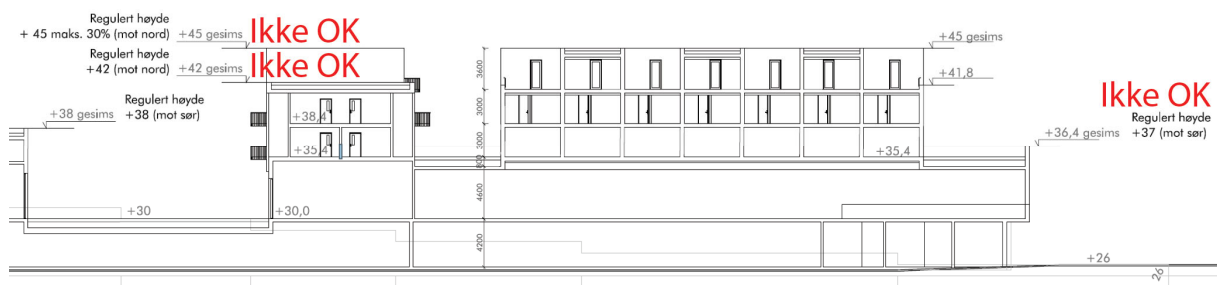
Inngangsparti mot Lyngvegen på naboeiendom

Ringvirkningene av heving av vegen vil også påvirke forholdet til regulerte byggehøyder i sentrumsplanen. For BS7 er vi godt innenfor byggehøyde mot nord og vest, men vil slite med å få brukbart areal mot sør.



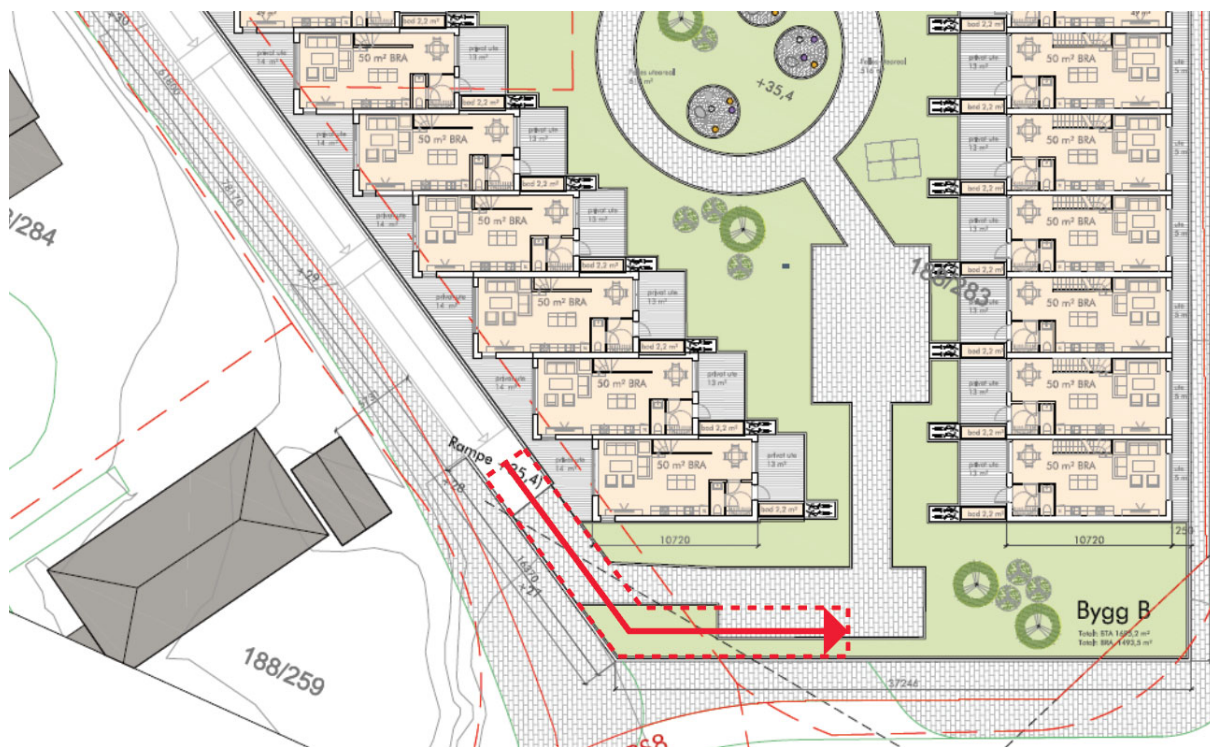
Byggehøyder BS7

For BS8 er det lite rom for justering av etasjehøyder og resultatet blir at samtlige byggehøyder blir forskjøvet tilsvarende hevingen av Kvasnessvegen. Dette medfører også at regulerte byggehøyder overskrides.



Byggehøyder BS8

Forutsatt at Kvasnessvegen ikke heves noe i vest der den møter eksisterende veg vil også rampen opp til takhagen i BS8 måtte forlenges for å ta opp økt kotehøyde, som igjen vil få enkelte konsekvenser for arealene under i plan 1.



Forlengt rampe til takhagen i BS8

Arc Arkitekter AS

Håkon Hasslan Skarshaug
Arkitekt MNAL

vedlegg:

kopi: