

Alver Kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

Deres ref:	Deres brev av:	Vår ref: GJB	Oppdrag nr: 646	Dato: 17.2.2021
------------	----------------	--------------	-----------------	-----------------

Tilleggsforsendelse – tilpasninger av byggesaksmateriell tillatelse til tiltak gnr. 188 bnr. 136, Kvassnesveien 27.

Vi viser til mottatt tilbakemelding på vår søknad om rammetillatelse. Vi har nå foretatt noen justeringer og oversender dette.

Tiltaket er nå justert i forhold til inngangshøyde mot Kvassnesvegen, byggehøyde med nedtrapping, publikumsrettet fasade mot sør- vest og noen arealtilpasninger. Tiltaket har nå et totalt bruksareal på 18.521 m2. Bruksareal på etasjer over terreng fra 1. etasje har et areal på 10.501 m2 som skal legges til grunn for utbyggingsavtalen. Utbyggingen tilsier en utnyttning på ca. 206 % BRA.

Krav om detaljplan.

Det er et pågående arbeid med tilpasning av reguleringsbestemmelser til områdeplan for Knarvik Sentrum. Som følge av saksbehandlingstid foreligger det mulighet for at vedtak for rammetillatelse ikke vil foreligge innen vedtak av nye bestemmelser til områdeplan for Knarvik Sentrum. Som følge av dette søkes det om dispensasjon fra nye planbestemmelser i forhold til detaljregulering av BS13. Dispensasjonssøknad følger vedlagt.

Tiltak over 30.000m2

Det er søkt om dispensasjon for tiltak over 30.000m2 i tråd med gjeldende bestemmelser til områdereguleringsplan for Knarvik Sentrum ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Innenfor gjeldende bestemmelser tillates det ikke gitt vedtatt ramme for tiltak utover 30.000m2 før oval rundkjøring er ferdigstilt. Bestemmelsen foreslås endret til at det ikke kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse før oval rundkjøring er ferdigstilt. Vår dispensasjonssøknad og rammesøknad er utformet slik at det alternativt kan gis rammetillatelse for to byggetrinn, hvor første byggetrinn ligger innenfor arealbegrensningen. Vi har forstått det slik at Alver kommune stiller seg positivt til at tiltaket kan vedtas rammegodkjent som et byggetrinn på dette grunnlaget og at regionale styresmakter gis anledning til å klage på et positivt vedtak.

Dispensasjon fra bestemmelsene §4.5.1, 4.5.2 og 4.5.6

Det er ved innsendelse av rammesøknad søkt om dispensasjon fra bestemmelsene på nevnte punkt. Tiltaket ligger i skrånende terreng som gjør det umulig å etterkomme bestemmelsenes intensjoner om publikumsrettet fasade og innganger hver 10-15 meter mot Bruvegen. Det er lagt krav om at varelevering og adkomst til parkeringsanlegg skal foretas fra o_SKV11. Dette vil da legge føringer for utforming av fasade mot denne gaten. Det er foretatt en endring av tiltaket i hjørnet mellom o_SKV11 og Bruvegen ved tilrettelegging av et næringsareal og mer publikumsrettet fasade i dette området. Bygningen er trukket tilbake fra byggegrense og danner en sone som kan danne et positivt uterom som inngangsparti for en ny sykkelbutikk eller verksted. Alver kommune stiller seg positiv til denne endringen og anser justeringen av mindre karakter og vurderer som følge av dette at endringen kan fritas fra nabovarsling.

Permeabelt dekke

Dette har vi søkt om dispensasjon for tidligere, men har fått bekreftet at vår løsning kan forstås som i tråd med overordnet plan. Det tilrettelegges for et permeabelt dekke i sonen mellom BS13 og BS14 for å imøtekomme planbestemmelsen og det er avklart med Alver kommune at behovet for dispensasjon i forhold til dette punktet bortfaller.

Dispensasjon fra byggehøyde relatert til heving av Kvassnesvegen

Alver kommune har informert om at man anser det som nødvendig å heve Kvassnesvegen med 1 meter i krysset Kvassnesvegen / Bruvegen. Som følge av dette er tiltaket hevet med en meter for å være i samsvar med planlagte høyder mot Kvassnesvegen. De øverste etasjehøyder er justert slik at den totale høyden kommer innenfor gjeldende høydebestemmelser i områdeplan for Knarvik Sentrum. Det vil ikke være nødvendig med dispensasjon for dette forholdet.

Nedtrapping mot syd o_SKV11

Det er i overordnet plan angitt en maksimal høyde på +48 mot Kvassnesvegen og +45 mot o_SKV11. Bygget er trukket tilbake fra o_SKV11 og det er etablert en nedtrapping ved vareleveringen. Vi forstår det slik at Alver kommune ønsker en tilpasning som bedre synliggjør en nedtrapping. I reviderte tegninger er bebyggelsen nå trappet ned fra +48 mot Kvassnesvegen, til +45 i en midtsone og ned til +42.2 ved byggets hjørne mot Bruvegen/ o_SKV11 og ved vareleveringen.



Figur 1: Illustrasjon byggehøyder

Utbyggingsavtale

Det er et pågående arbeid med utforming av utbyggingsavtale for BS13 som har pågått over en periode på ett år. Dette forventes å være ferdigstilt i tilstrekkelig grad slik at vedtak om rammetillatelse kan gis.

Rivningssøknad

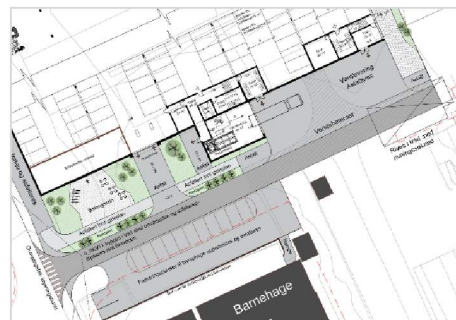
Det er i forbindelse med utforming av utbyggingsavtalen fremkommet behov for at et mindre bygg som ligger anlagt på o_SKV11 må rives. Rivningssøknaden er justert slik at denne også inkluderer dette bygget. Forholdet til ivaretagelse av nødvendige tekniske installasjoner for kunne opprettholde drift av resterende bygninger innenfor Gecotomten avklares tilknyttet søknad om igangsettelsestillatelse.

Tekniske tegninger over o_SKV11 og parkeringsplass for barnehage

Alver kommune har ved Norconsult utformet tegninger for anlegget. Dette legges til grunn for søknaden og følger vedlagt. Det har vært avklarende dialog mellom Alver kommune og tiltakshaver for å sikre en god og omforent løsning. Vi vedlegger notat fra Norconsult som synliggjør dialog og avklaring av forholdet til adkomst til tiltaket og til barnehagen syd for o_SKV11.

O_SKV11

Det foreligger ikke mulighet for å ferdigstille o_SKV11 og fortau helhetlig i tråd med gjeldende områdeplan da eksisterende bebyggelse på Gecotomten er i drift og ikke skal rives på nåværende tidspunkt. Som følge av dette forholdet er det utformet en situasjon som synliggjør hvordan forholdet til o_SKV11, varelevering, adkomst til parkering og barnehage blir ivarettatt. Det vil bli etablert en sone for varelevering som vil dimensjoneres slik at det er tilstrekkelig areal for vending av varebiler. Veggen vil i dette området fremstå som blindveg og ikke ha gjennomgangstrafikk. Adkomst til eksisterende bebyggelse på Gecotomten vil bli opprettholdt ved adkomst til eiendommen via eksisterende vegang fra syd. Det tilrettelegges en parkeringsløsning til barnehagen med plassering tilsvarende som i dag, men med av- og påkjøring fra o_SKV11. Fortau langs sydsiden av veggen bygges ikke i denne fasen. Fortau langs nord mot bygget ferdigstilles fra varelevering til avkjørsel mot Bruvegen. Selve veggen o_SKV11 ferdigstilles i en lengde som er tilsvarende som BS13. Med bakgrunn i at det er noe avvik mellom dagens og ny Bruveg i tråd med områdeplan utformes det en løsning som vil ivareta både kjøretrafikk og myke trafikanter i denne perioden. Det vil være noe tilpasningsareal i overgangssonen mellom den avkjørsel som etableres nå og den regulerte løsningen. Området her asfalteres og det etableres mulighet for krysning fra fortau i syd og videre langs Bruvegen mot nord.



Figur 2: Utklipp fra utomhusplan



Figur 3: Illustrasjon fra o_SKV11

Eksisterende fortau langs Bruvegen og Kvassnesvegen
Fortauet langs Bruvegen skal videreføres som i dag. Sonen mellom eksisterende fortau og inn mot bygget utformes med samme høyde som fortauet og asfalteres. I nord gir fortauet tilgang til krysningspunkt over Kvassnesvegen videre mot nord og øst langs Kvassnesvegen.

Fortau, trapp og rampe- hovedinngang fra Kvassnesvegen
Det opparbeides en løsning med fortau, trapp og rampe som gir adkomst til inngangssone på + 31.5. Fortauet i hjørnet Kvassnesvegen/ Bruvegen opprettholdes på dagen nivå for å sikre tilfredsstillende frisikt. Løsningen forstås som en midlertidig løsning frem til Kvassnesvegen ferdigstilles.

Utomhusplan

Utomhusplanen synliggjør hvordan tiltaket vil forholde seg til omkringliggende veganlegg i perioden frem til omkringliggende veganlegg ferdigstilles i tråd med gjeldende områdeplan.

Det er nedlagt et betydelig samarbeid med Alver kommune for å finne en omforent løsning som kan imøtekomme adkomst til bygget for kjørende og myke trafikanter frem til den endelige løsningen for Kvassnesvegen, Bruvegen og o_SKV11 ferdigstilles i tråd med områdeplan for Knarvik Sentrum. Vi mener situasjonen er tilstrekkelig avklart for å kunne gi vedtak om rammetillatelse. Endelig utførelse vil avklares i detaljfasen og foreligge ved søknad om igangsettelse.

Vi vedlegger oppdatert tegningsgrunnlag for etasjeplaner, snitt og fasader. Utomhusplan synliggjør situasjonen som skal realiseres tilknyttet tiltaket og tekniske vegplaner fra Norconsult synliggjør utforming av omkringliggende veganlegg.

Vi håper vedlagte informasjon og tegninger er tilstrekkelig til å gi rammetillatelse til tiltaket.

Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner
se arkitektur

Vedlegg:

	Rivningssøknad revidert 8.2.2021
	Dispensasjon fra detaljregulering BS13
	Vedlegg til utbyggingsavtale
	Plan og profil omkringliggende veger- Norconsult
	Løsning barnehage- Norconsult
	Notat fra avklaringsmøter - Norconsult
A2-60-03	Arealberegninger
A2-60-01	3d bilder
A2-60-01a	3d bilder
A2-41-01	Fasadetegninger
A2-41-02	Fasadetegninger
A2-40-01	Snitt A-A, B-B
A2-20-01	Plan 1. etasje
A2-20-02	Plan 2. etasje
A2-20-03	Plan 3. etasje
A2-20-04	Plan 4. etasje
A2-20-0P01	Plan parkering 01
A2-20-0P02	Plan parkering 02
A2.10.03	Utomhusplan



Figur 2: Illustrasjon fra Kvassnesvegen- Bruvegen

