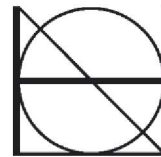


HOLON



Notat

Planforslag for Kvassnesbakken, gnr. 188, bnr. 701, mfl., Alver kommune

Innleiing

I det følgande skildrar vi forslag til plangrep og løysning for bustadprosjektet i Kvassnesvegen. Vi argumenterer for det planlagt prosjektet, bygningsbredde, takform og byggjehøgder. Vi skildrar og illustrerer alternativ til foreslått plangrep. Dette gjer vi for å kunne samanlikne planforslaget med alternative plangrep på tomta.

Etter vårt syn er ikkje alternativa gode nok, og det vi ser er at uteareala og bukvaliteten vil bli dårlegare ved alternative forslag. Vårt plangrep utfordrar områdeplanen noko, blant anna byggjehøgde på ein del av bygget, men det sikrar eit terrengtilpassa bustadprosjekt som legg til rette for å nytte dei beste uteareala på tomta. Avslutningsvis argumenterer vi for planforslaget i høve til områdeplanen. Det har vært eit mål i planlegginga å finne den beste bukvaliteten og dei beste uteareala når vi fyrst skal leggje til rette for eit bustadprosjekt.

Bukvalitet, terreng og uteareal

Planforslaget gjev fleire leilegheiter med god bukvalitet. Prosjektet slik det no visast vil auke tal på leilegheiter med optimale sol- og lystilhøve. Fleire leilegheiter vil vere plassert over bakken – i Kvassnesvegen nivå. Kvassnesvegen har eit gateløp som eignar seg godt for urbane kvalitetar med nybygg tett på vegen.

Planforslaget legg til rette for eit bustadprosjekt som er plassert inntil terreng, men og tilpassa den bakanforliggende vegen, Kvassnesvegen. Ved å plassere bygninga inntil terreng får vi nytta arealet i forkant til uteareal. Utearealet er solrikt, har ein storleik som er større ein kravet, og har universell utforming. Utearealet er ope mot sør og vest, og gir mest sol og utsikt.

Planforslaget og dei nye bustadane som illustrert er knytt til og tilpassa vegar og omgjevnadene. Plassering av bustadprosjektet inntil vegen dannar ein naturleg skjerm mot støy frå Kvassnesvegen. Ei slik utforming av bustadprosjektet skjermar og utearealet mot vind.

Eit alternativ er å flytte bustadane ut på tomta. Ved å plassere bygningane lenger ut frå terrenget bak, vil ein samtidig nytta noko av det arealet som egner seg best til uteareal og erstatte det med eit skuggeslett areal bak bustadane. Det er ikkje eit godt alternativ, det er ikkje tilpassa terrenget og vil ikkje gje den beste bukvaliteten.

Planforslaget legg blant anna til rette for at alle leilegheitene frå tredje etasje og opp er gjennomgåande, og med gjennomgåande lys. Private uteareal er lagt til solrike sider. Det er lagt opp til direkte inngang til tolv av leilegheitene, og det vil også gje liv på gateplan.



Planforslaget med variasjon i takform, høgder og fasadekledning



Alternativ med flatt tak

Bygningsbredde

Prosjektet har slått saman tre volum. Prosjektet har ein form som einebustadar med saltak, sett frå Kvassnesvegen. Mange ulike bygg slått saman gjer variasjon og spennande fasadar. Eit lågare bygg med flatt tak vil oppfattast lengre. Ein bør ha ulike bygningskroppar og ulike volum. Maksimal fasadelengde er sett til 35 meter i områdeplanen. Planlagt prosjekt har ein fasadelengde på 40 meter, men med brot og variasjon. Planlagt prosjekt er slik vi ser det skreddarsydd for tomta.

Takform og byggjehøgder

Planforslaget er godt tilpassa høgdena til nabobygg. Byggjehøgden trappast ned frå aust mot vest. Prosjektet er tilpassa naboar og kastar ikkje skugge på dei. Byggjehøgda i områdeplanen er satt til kote +35. Det er berre 6 meter over nivå på Kvassnesvegen på kote +29. Dette gjer knapt to bustadetasjar. Andre etasje mot Kvassnesvegen vil ha ein innvendig høgde på ca. 2,1-2,2 m. Dette er ikkje nok for å kunne bruke denne etasjen for varig opphald. TEK17 stiller krav til minimum høyde i rom for varig opphold se §12-7 pkt.2:

(2) For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

Det betyr at denne etasjen utelukka kan nyttas som lager eller bod, sjølv om det er denne etasjen som egner seg best for gode gjennomgåande leilegheiter.

Vi fremmer i planforslaget variasjon i byggjehøgde som frå vest mot aust vil gå to og tre etasjar over Kvassnesvegen. Dette vil harmonere med omgjevnadene og sikre nye bustadar dagslys og sol. Gesimshøgda sikra i plankartet er frå vest mot aust k + 30, k+35, k+36, k +35, k + 36 og k+37,5.

Eit alternativ er å redusere byggjehøgda i aust, og redusere her med éin etasje. Det vil mellom anna føre til at proporsjonane i prosjektet blir redusert og endra. Det er lagt stor vekt på proporsjoner, og variasjon i takform, høgder, fasadekledning og vindaugsformar i planforslaget.

Planforslaget som fremmast er tilpassa staden. Prosjektet er inspirert av takform og fotavtrykk til nabobygg. Ein variasjon i byggjehøgdar, og materialbruk i fasadane vil bryte med verknaden av høgden i prosjektet på ein effektiv måte. Den varierte strukturen i byggjehøgdar støttes og i kvalitetsprogrammet for Knarvik.



Planforslaget inspirert av takform og fotavtrykk til nabobygg



Alternativ med flatt tak

Planlagt prosjekt har ein variert gesimshøgd og trappast ned mot vest. Sikringa av desse høgdene gjev ein dynamikk og rytme som er betre terrengtilpassa og betre visuelt for dei som ferdast i Kvassnesvegen.



Planforslaget med variasjon i struktur og byggjehøgder tilpassa Kvassnesvegen og nabobygg

Nabobygget Kvassnesvegen 61 lengre inn i vegen ligg på eit lågare terreng enn vårt bygg, men har tilnærma same kote for gesims og møne som vårt bygg.



Alternativ med flatt tak



Planforslaget



Alternativ med flatt tak

Planforslaget i høve til områdeplanen

Dei andre tomtane i områdeplanen er supplert med ein illustrasjonsplan der ein har vist bygningar og høgder i høve til omgjevnadene. Denne tomte er ikkje vurdert i områdeplanen på lik linje som andre areal, det er kun laga eit plankart. Vi meiner difor at det bør kunne opnast for ei vurdering knytt til terrengtilpassing og tilkomsttilhøve, høgder og fasadelengder. Planlegging av byggjehøgder ut frå etasjar som ein kan byggje i Kvassnesvegen med samtidig tilpassing av volum i høve til nabobygg.

Utnyttingsgraden held seg innanfor BRA sett i områdeplanen.

Etter vår oppfatning gir ikkje områdeplanen eit godt grunnlag for å definera byggjehøgda. Tomta er ikkje vurdert særskilt i områdeplanen slik som andre tomter, og det er etter vår oppfatning berre satt tal ut frå skjøen. Terrengtilhøva på tomte og omgjevnadane har ikkje vore grundig vurdert i arbeidet med områdeplanen.

I detaljarbeidet med planen har vi gått grundig inn i dette og meiner at det forslaget vi legg fram er gjennomarbeida og godt grunngjeve. Det logiske er å knyta seg tett til den horisontale delen av Kvassnesvegen og har dette som hovudtilkomst til bygget for dei gåande. Dette grepet gjev eit klart definert gateløp for den framtidige Knarvik-byen i Kvassnesvegen. Samstundes medfører dette at eldre og rullestolbrukarar lett kan koma seg til og frå bygget og til dømes til daglegvarebutikken på ein tilnærma horisontal veg (i motsetnad til via ein bratt bakke dersom hovudinngangen vert plassert nede i bakken ved garasjeinngangen). Plangrepet gjer at det ikkje vert ei fjellskjering mellom Kvassnesvegen og nybygget og dermed finare terrengtilpassing.

Planforslaget har eit bygningskropp med ein etasje mot baksida og to etasjar mot «hagen» i midten. Dette grepet gjer at vestsola på fine sommardagar får komma fritt inn i hagen og mot fasaden til nabobygget nedanfor.

Vi meiner at det plangrepet som er vist i planforslaget er godt tilpassa Knarvik sin byggeskikk. Bygningsstrukturen er variert og skapar liv i bygnaden i høve til den einsarta forma på bustadblokka nedanfor.

Vi ber om at planforslaget slik det no er utarbeida blir førelagt politisk handsaming til offentleg ettersyn, med bakgrunn i utgreiinga over.

Holon Bergen, 20.04.2021