

Kvassnesvegen 32

Forhåndskonferanse BS17-1 og BS18

Bonava

Målsetting for prosjektet:

- Utvikle et helhetlig, bærekraftig og urbant sentrumsprosjekt for BS17-1 og BS18

Strategi:

- Se BS17-1 og BS18 i sammenheng for å skape et mer helhetlig og gjennomførbart konsept og prosjekt
- Søke endring/ny rammesøknad for BS17-1 og BS18.

Målsetting for forhåndskonferanse

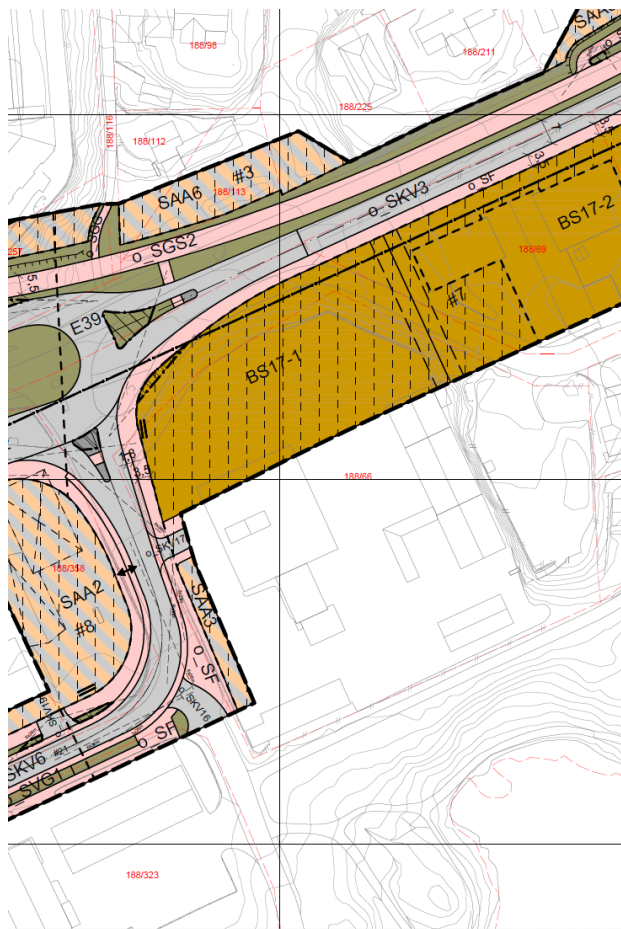
- Ønskelig med Alver kommune sin vurdering av skisseprosjekt opp mot gjeldende bestemmelser for eiendommen.

Tema som ønskes avklart i forhåndskonferanse

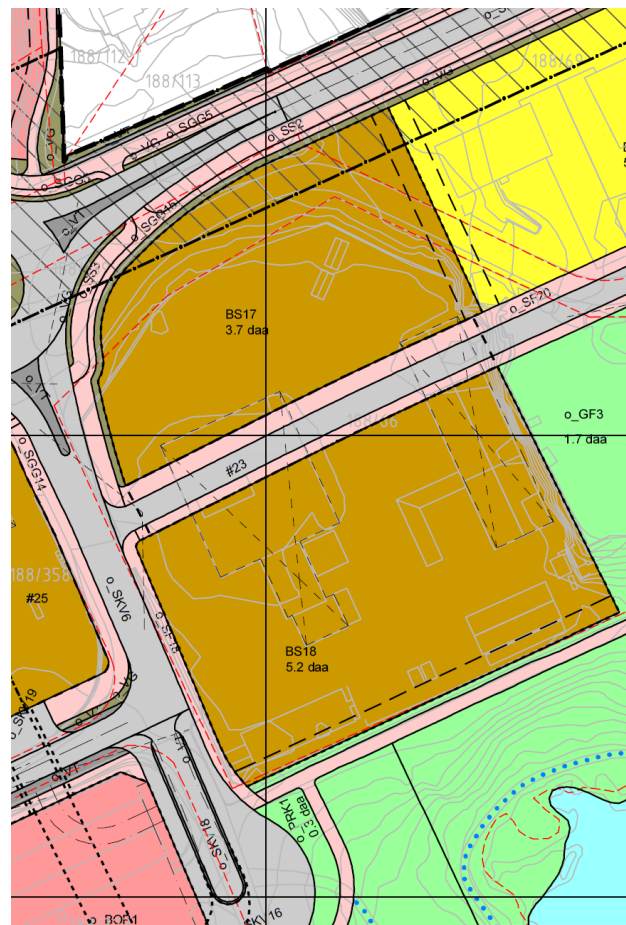
Ønskelig å avstemme Alver kommune sin tolking av bestemmelser og plankart knyttet til:

- Overordnet konsept, ønskede grep fra Bonava
- Byggehøyder, Antall etasjer
- Parkering, plassering og omfang
- Varelevering
- Aktive fasader, 1 etasjer, byggegrenser
- Støy
- MUA

Plankart



(Detaljplan 2018)



(Områdeplan, 2021)



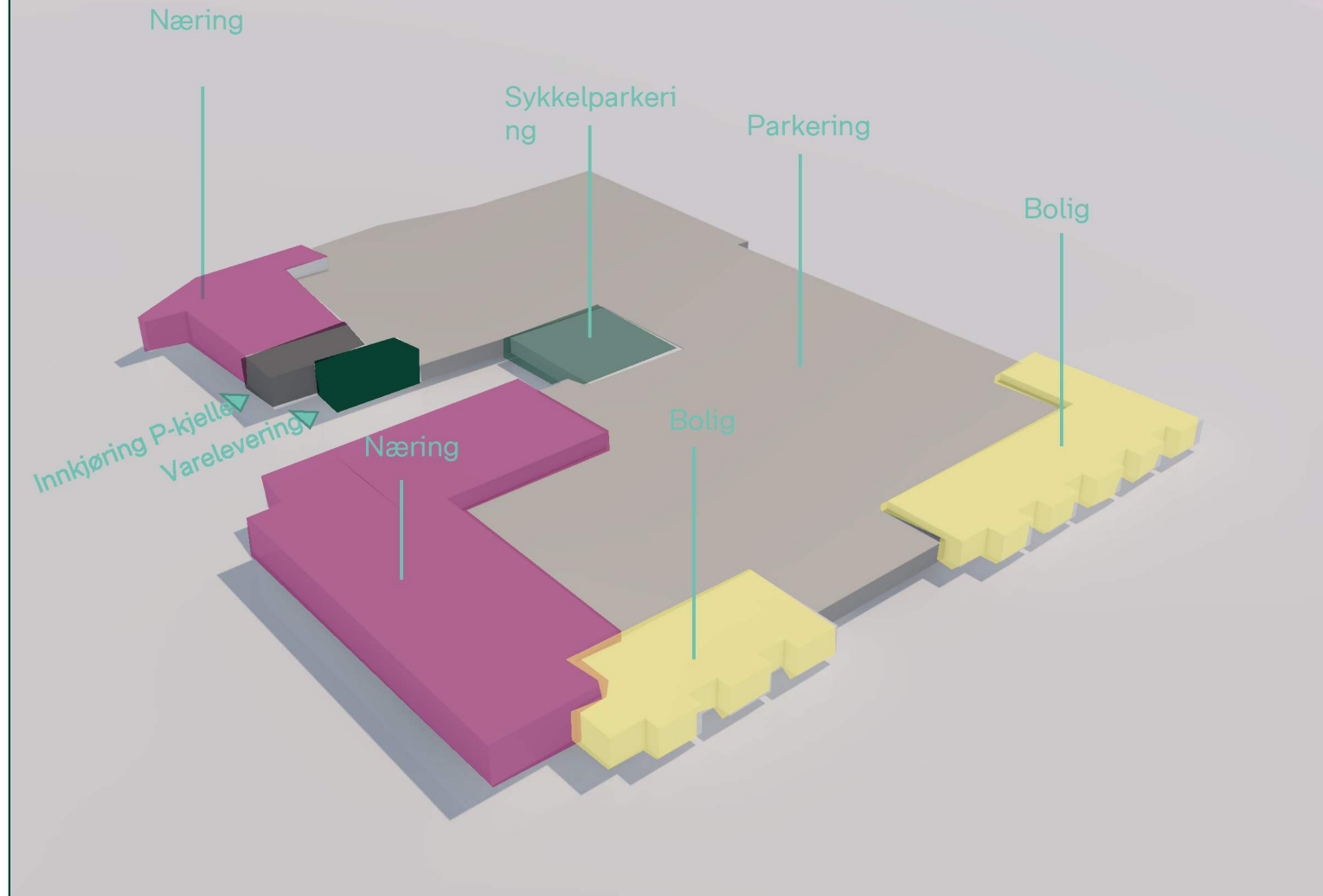
(Områdeplan, 2021)

Konsept

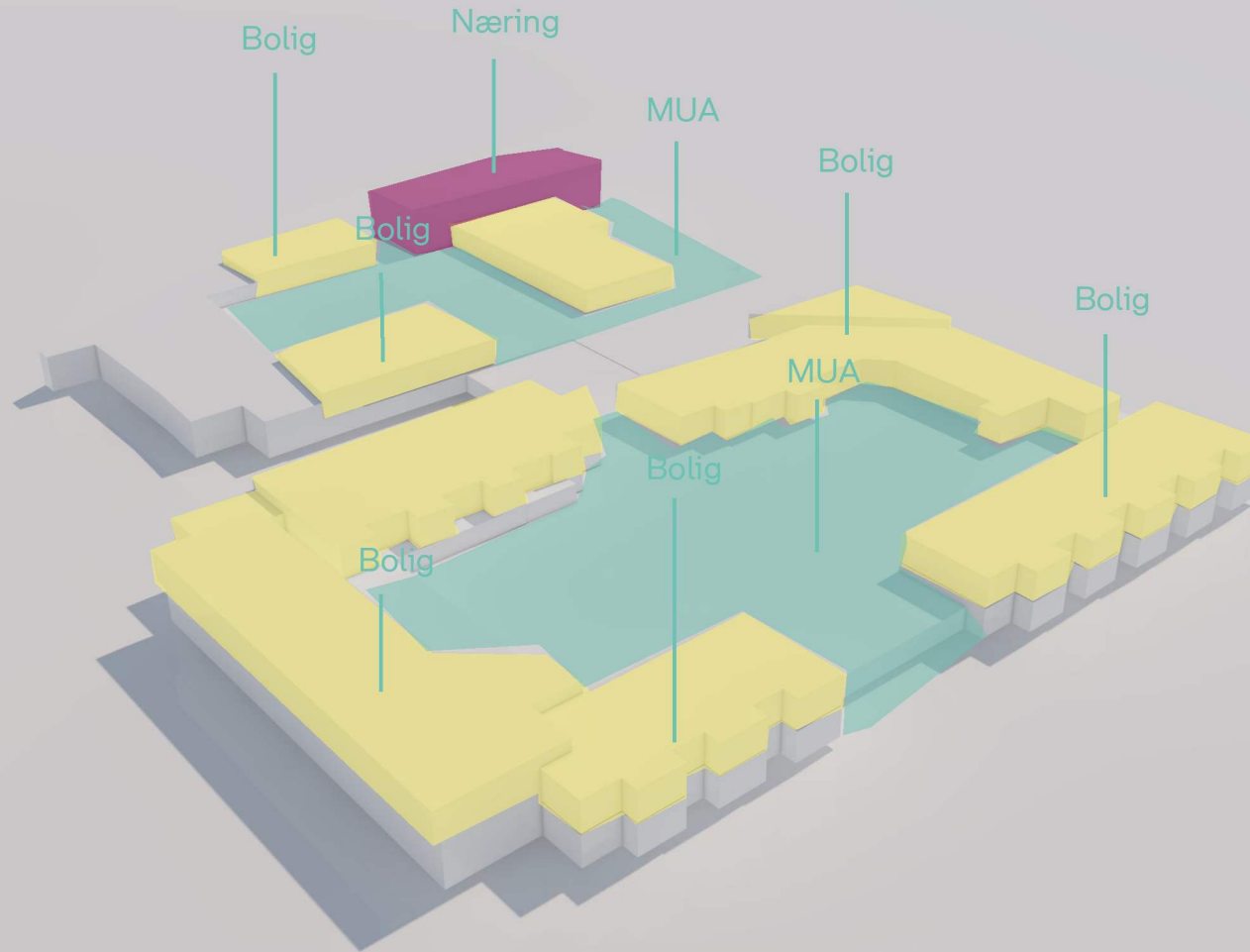




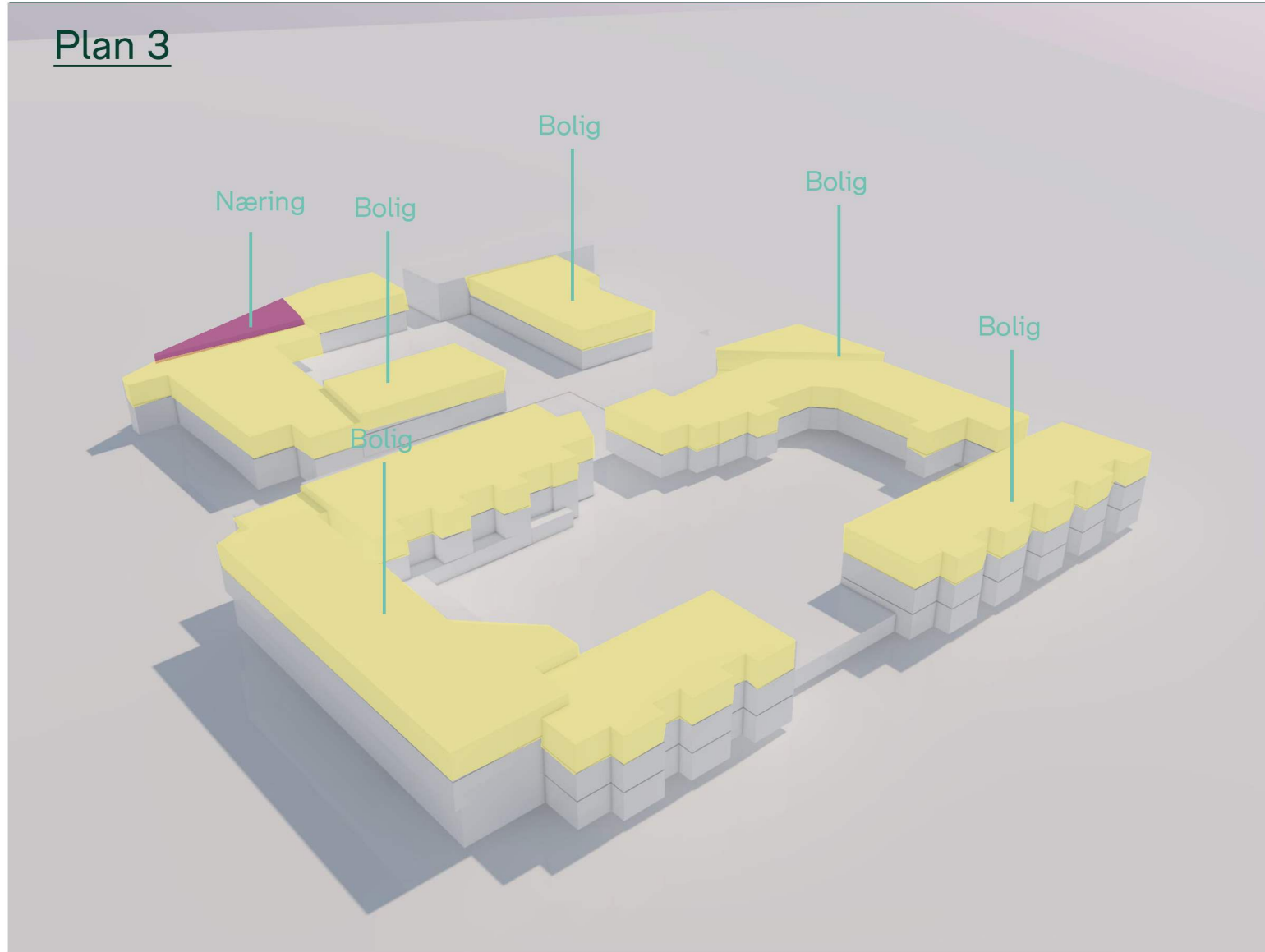
Plan 1



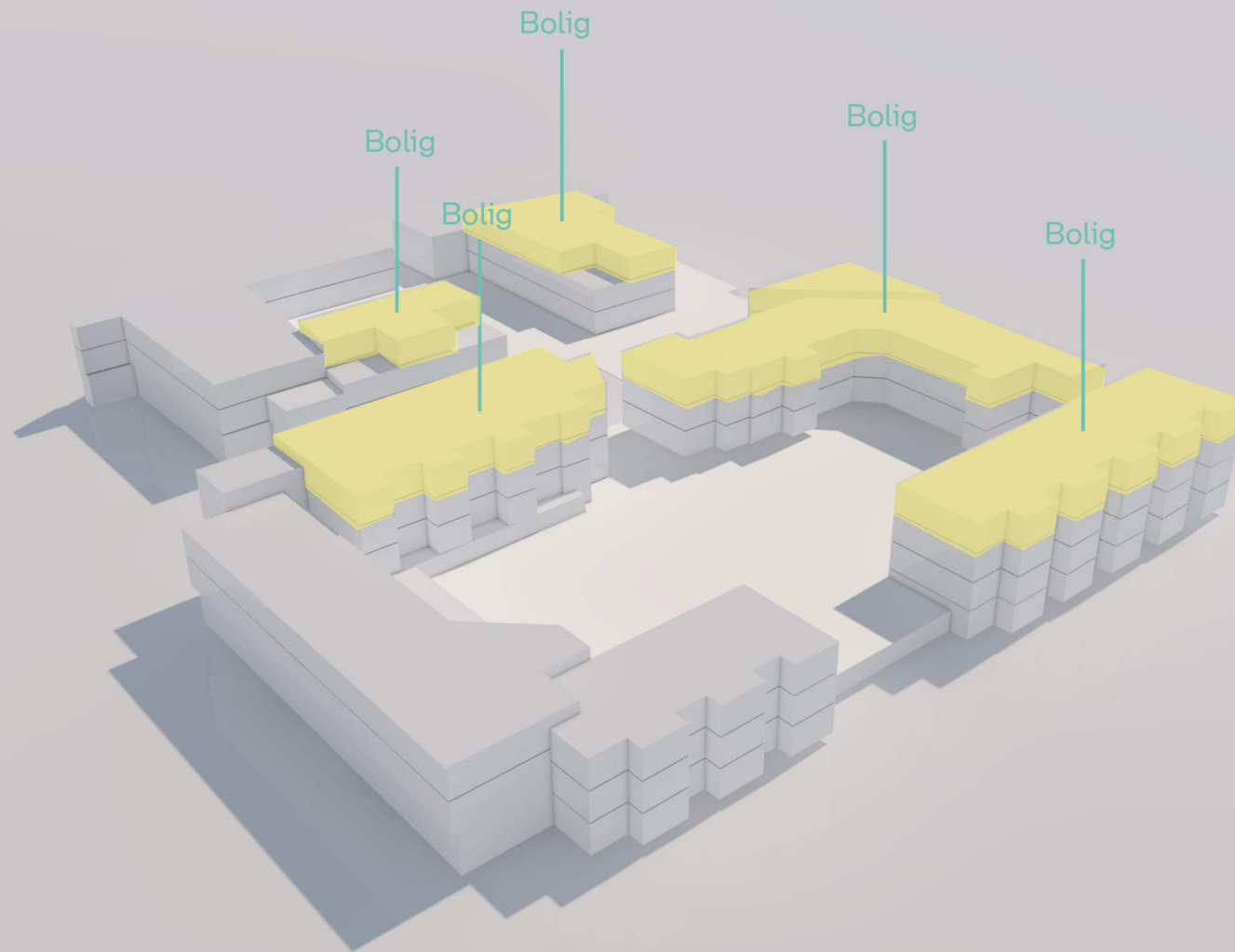
Plan 2



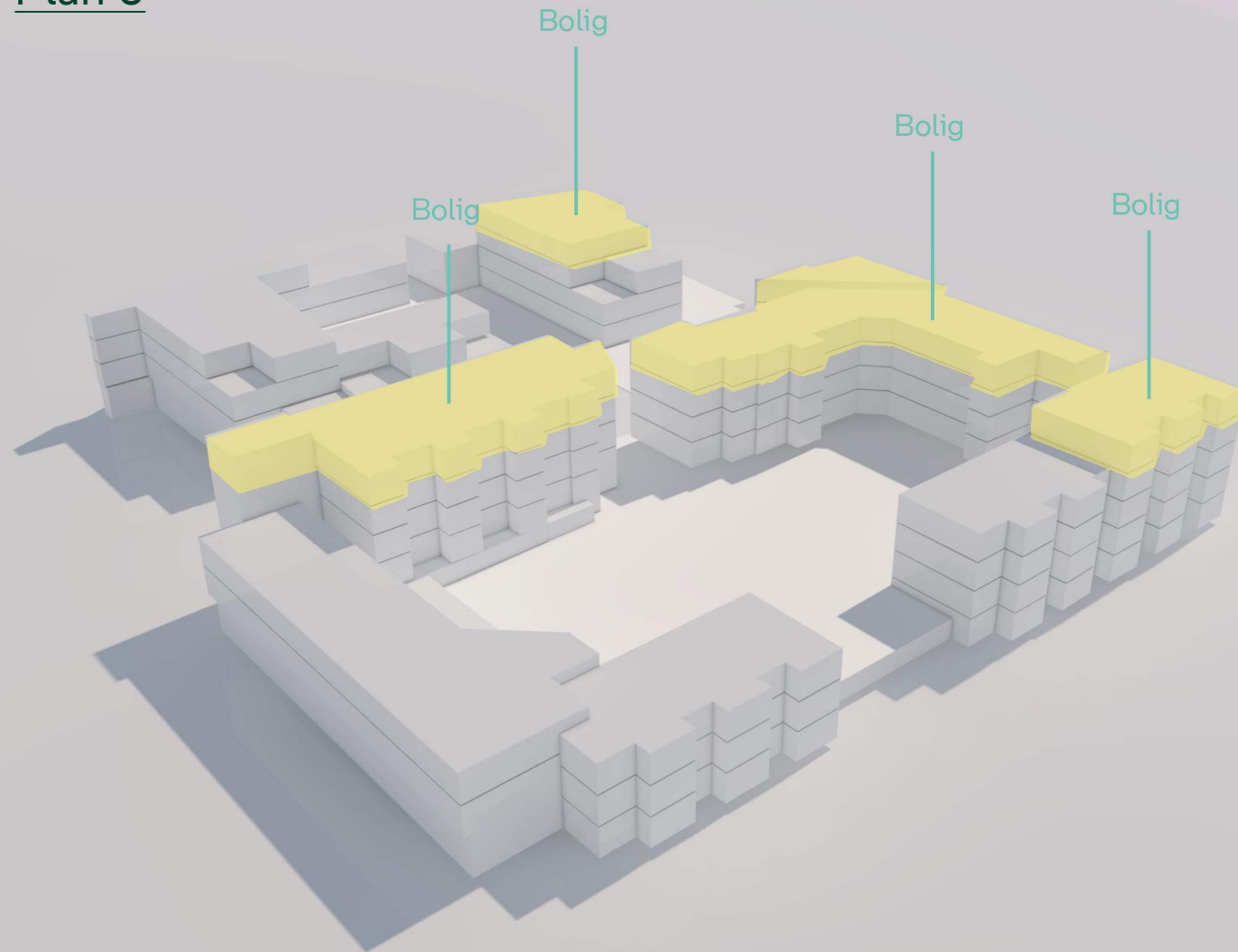
Plan 3



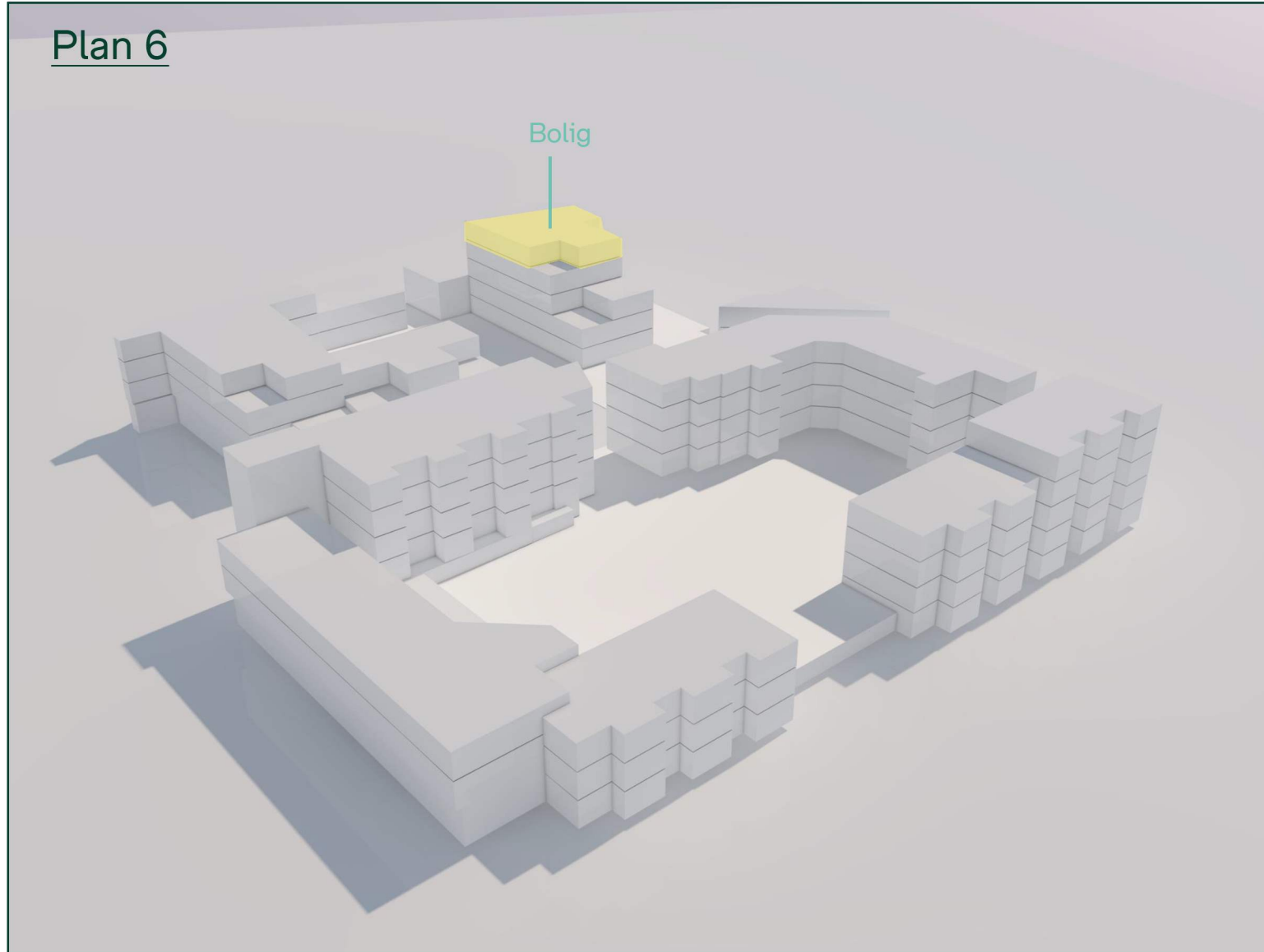
Plan 4



Plan 5

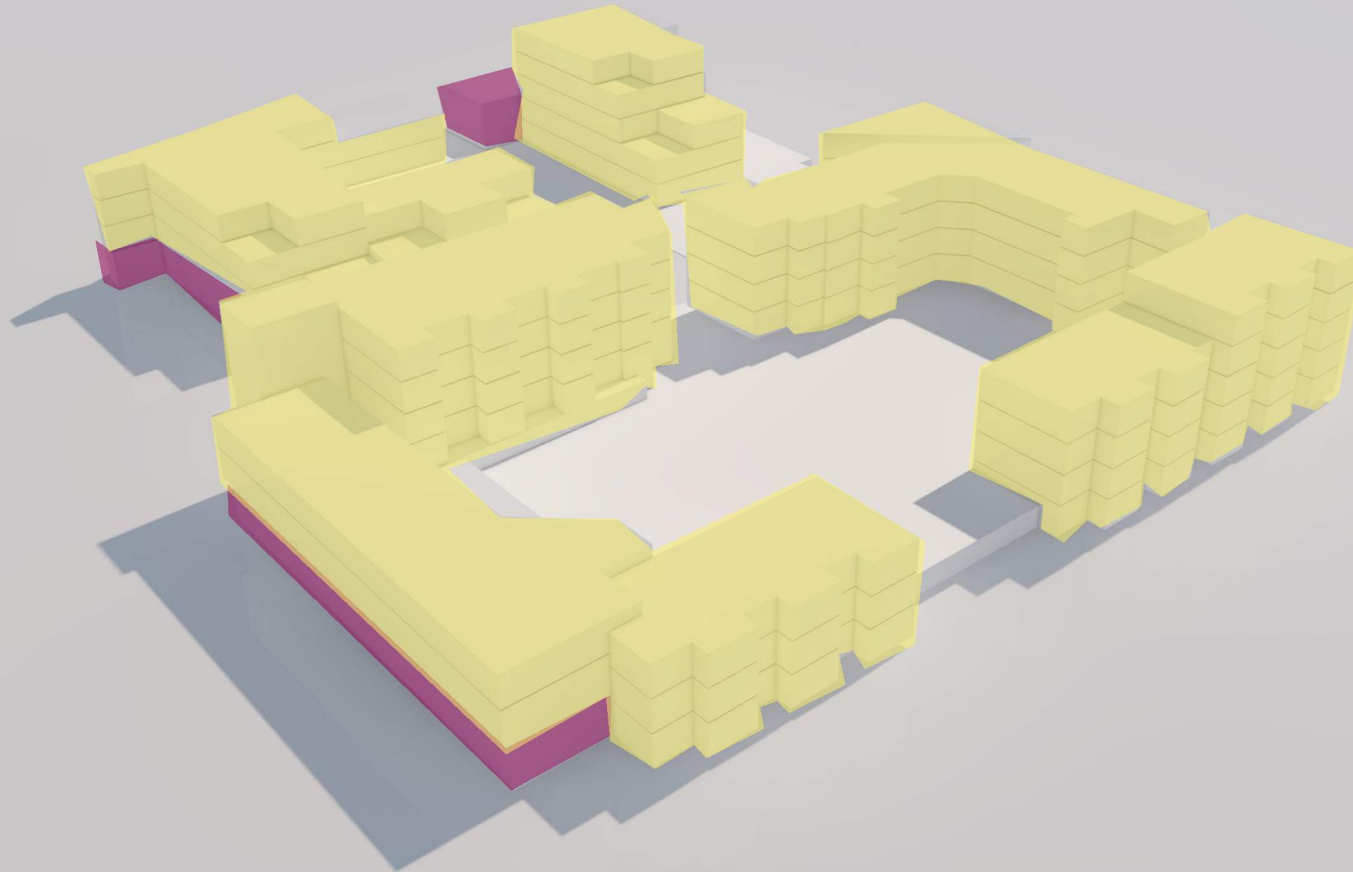


Plan 6



Plan 1-6

■ Næring
■ Bolig



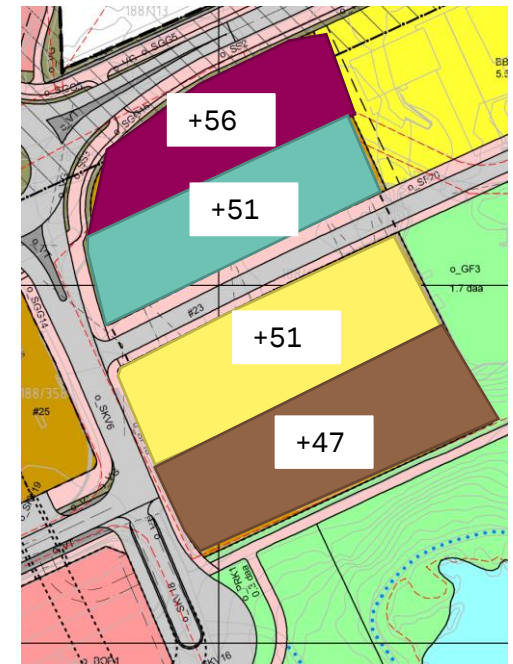
Byggehøyder

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggjehøgd vist som: • Kotehøgd og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)	
BS17	Sentrums- føremål	230	<ul style="list-style-type: none"> • K + 56 mot o_SKV3 (N) • K + 51 mot o_SKV17 (S) 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 • Inntil 2 sokkeletg. mot o_SKV17
BS18	Sentrums- føremål	200	<ul style="list-style-type: none"> • K + 51 mot o_SKV17 (N) • K + 47 mot o_SGG22 (S) • Sokkel på 1 etg. med K+ 40 tillastes mot o_GF4 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 og byggjegrænse mot SKV6 • FO #23

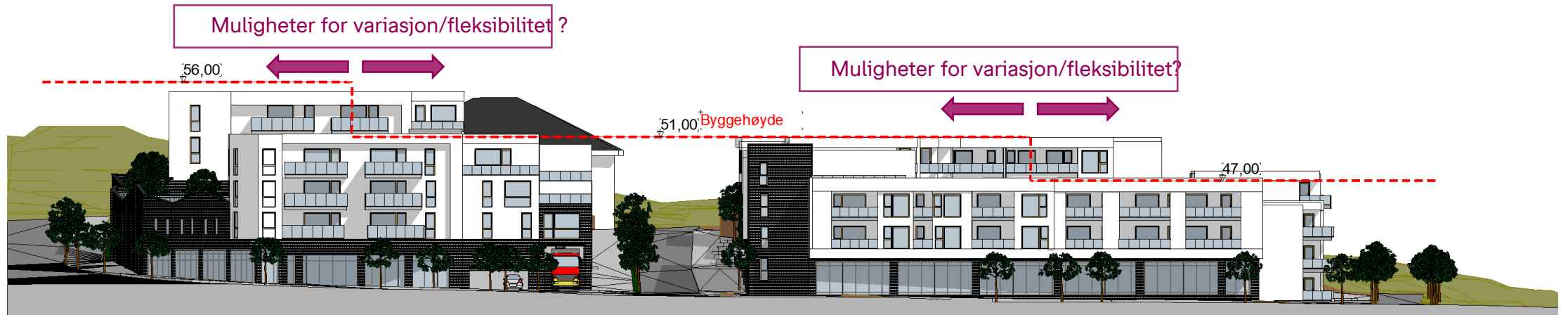
- Bonava tolker gjeldene bestemmelser å være knyttet til maks byggehøyde. Og at maks byggehøyde er som vist i kart under.
- Prosjektet er ikke lenger begrenset av maks antall etasjer.

Område / Føremål	Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgd vist som: Kotehøgd og tak, K+ moh og Tal etasjer for fasade N,S,A og V	(Områdeplan, 2021) Byggjegrænse Maksimal fasadelengde (MF)
BS17-1	Sentrumsføremål	243% BRA	K + 56 mot nord, 4 etasjer K + 51 mot sør, 4 etasjer Bygg plassert i føremålsgrense mot SKV17 MF 35 m Inntil 2 sokkeletasjer mot SKV17 dersom det vert etablert ein god samanheng mellom vegen og fellesområdet i feltet

(Detaljplan Plan-ID: 1263-201702, 2018)



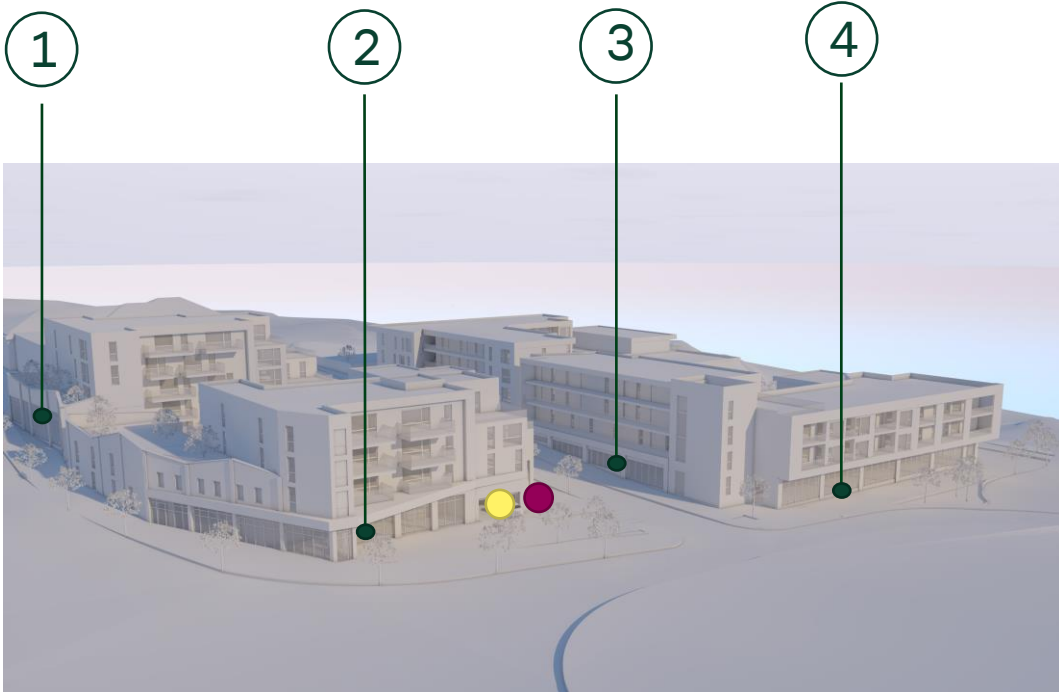
Byggehøyder



Byggehøyder



Konsept og behov



- 1. Kontor 400 m2
- 2. Butikk/annen detaljhandel 700 m2
- 3. Service/restaurant 350 m2
- 4. Service/ restaurant 550 m2



● Biler opp til 2,3 m kan levere i P-kjeller



● Lastebiler over 2,3 m, egen varelevering

Varelevering

- 1. Kontor 400 m2
- 2. Annen detaljhandel 700 m2
- 3. Service/restaurant 350 m2
- 4. Service/ restaurant 550 m2

Antall. Vareleveringer pr. dag.

- vareleveringer pr. dag pr. 1000 m2 . (0,2-2 stk.)
- vareleveringer pr. dag (2-6 stk.)
- vareleveringer pr. dag pr. 1000 m2 . (2-4 stk.)
- vareleveringer pr. dag pr. 1000 m2 . (2-4 stk.)

Dimensjonerende behov vil trolig være mellom 6-12 vareleveringer pr. dag.



Dimensjonering basert på SVV

Varelevering

Bestemmelser

1.9.2 Veganlegg

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal ha normalprofil for veg inklusiv fortau, gaterom, plantesone m.m. Planen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise avkjørslar som bli stengt/flytta som følgje av utbygging og omlegging av tilkomstvegar til tilgrensande eigedommar/areal. Der varelevering skjer frå offentlig veg/fortau/gatetun skal vegplanen vise dette. Det same gjeld for renovasjon. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde.

1.9.6 Utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise korleis innhaldet i illustrasjonsplan, kvalitetsprogram, gatebruks- og lysplan og utforming i prosjekt for offentlege byrom er oppfylt.

Grøn overflatefaktor og grøne punkt skal leggast til grunn for utforming av uteopphaldsareal, jf. pkt 3.1.16 og 17.

Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, avkjørslar, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter, grøn overflatefaktor, grøne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar og bruk av bygde areal, inkludert leike- og uteareal.

(Områdeplan, 2021)

3.1 Utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise korleis innhaldet i illustrasjonsplan og kvalitetsprogram er oppfylt. Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, avkjørslar, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter med stigningstilhøve på vegar, eventuelle murar o.l., grøn overflatefaktor, grøne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering / nedgravde renovasjonsløyvingar, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar, sykkelparkering, møblering og bruk av bygde areal, inkludert leike- og uteareal.

(Detaljplan Plan-ID: 1263-201702, 2018)

- Bonava ønsker å jobbe videre med et konsept som vist i bilde under. En felles varelevering for BS17 og 18 som er plassert i fasaden på BS17-1 og dimensjonert for 6-12 leveranser pr. dag.



Parkeringsanlegg

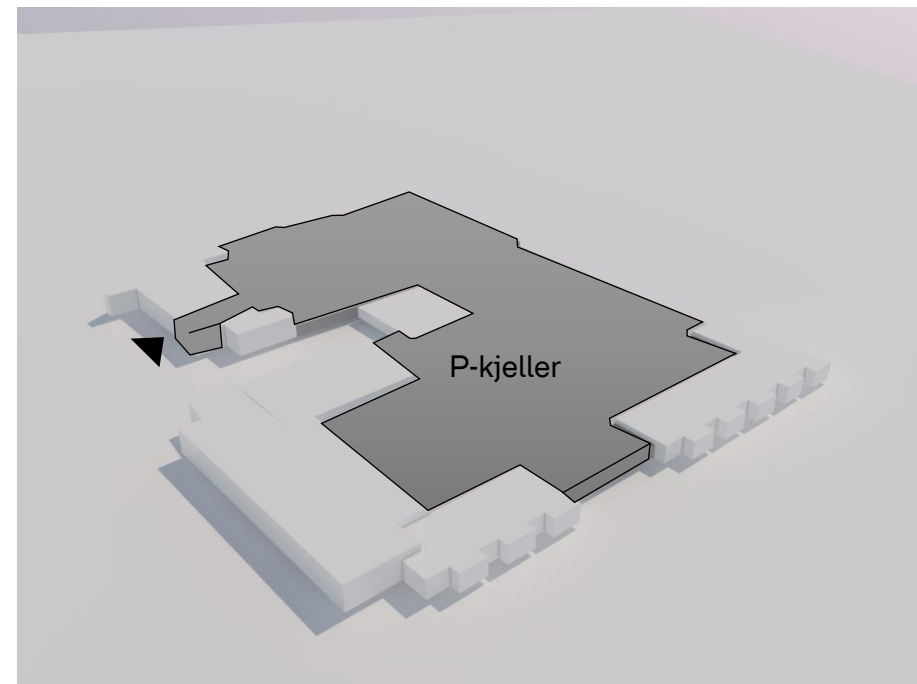
5.5.2 Sentrumsfremål BS17-1

- 1. etasje mot o_SKV6 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting
- Tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17, den er fellers for feltet og felt BS18 i plan 1263-201002,.

6.7 Parkeringshus/-anlegg f_PHU8 – vertikalnivå 1

- 6.7.1 f_PHU8: Området er parkeringsanlegg under bakken. Innkøyring skal skje frå o_SKV17, og anlegget skal knytast saman med f_PHU9 i plan 1263-201002.

- Bonava ønsker å arbeide videre med et prinsipp der parkering ligger i 1 plan. Bak næringen.

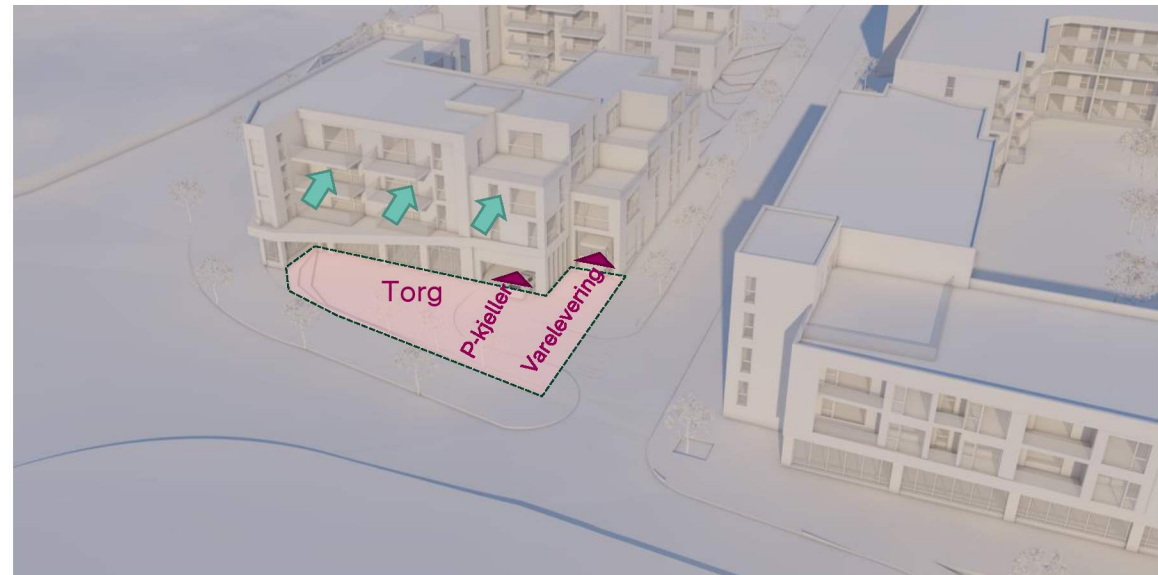


1 Etasje/Formålsgrænse/Byggegrænse

g) Sentrumsfremål (BS17 og BS18)

1.etasje mot o_SKV6 og o_SKV16 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting. Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17.

- Bonava har behov for å trekke inn fasaden på BS 17 (Sør/vest) for å lage et torg som sikrer tilstrekkelig areal for tilkomst til varelevering og parkering.
- Pkt 3.1.3, b (andre setning) åpner for å trekke bygg 5 meter bort fra byggegrænse.



Støy

2.5 Støy

2.5.1 Nye støykjenslege føremål i gul og raud støysone må skjermast for trafikkstøy, jamfør støyvurdering vedlegg d. Plassering og utforming av bygg og eventuell støyskjerming bidra til at felles og private uteareal får støynivå som tilfredsstillar gjeldande teknisk forskrift. Fasadetiltak må gjennomførast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Alle husvære skal ha ei stille side. Korleis krav til støyskjerming blir ivareteke skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve.

Det blir elles vist til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

2.5.2 I samband med utbetring av E39 (o_SKV2 og o_SKV3) skal støytiltak for eksisterande bustader og eksisterande sjukeheim vurderast/etablerast jamfør støyvurdering vedlegg d.

2.5.3 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

2.5.4 I byggeområda gjeld at for fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader i raud sone vere opp til $L_{den} = 70$ dB for støy frå vegtrafikk dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
- Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
- Bygningane må etablerast med balansert ventilasjon
- Soverom må ligge på den stille sida

- Bonava vurderer bestemmelser å gjelde **kun** de leiligheter som har rød støy på fasade. For leiligheter som skjermes av næringen mot E39 i en slik grad at den ikke har fasade over 65 dB, gjelder retningslinjer i T-1442.



MUA

5.2 Minste utomhusareal (MUA)

5.2.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. boeining)	Felles uteareal (pr. 100m2 BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS17-1	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen

- Kan en ta utgangspunkt i 15 m² pr boenhet?
- 50% sol vårjevndøgn kl.15.00?
- Under 55 dB

