

Deres ref.: Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen Dato: 25.11.2021

Gnr.188/bnr.384, 416 og 421 – Alver kommune Kvassnesvegen 33 (BKB2)

Følgeskriv til søknad om dispensasjon

På vegne av tiltakshaver, Kvassnesvegen 33 AS, sender vi med dette søknad om dispensasjon fra «Områdeplan Knarvik Sentrum» (planID: 1263-201002), for følgende forhold:

- Maksimal utnyttelsesgrad
- Maksimal gesims-/mønehøyde
- Høyde på takoppbygg

Innledning

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert av Kvassnesvegen 33 AS for å utvikle det nye boligprosjektet på deres eiendommer sentralt i Knarvik. Det aktuelle området består av Kvassnesvegen 33 (gbnr.188/384), 35 (gbnr.188/416) og 37 (gbnr.188/421), som til sammen utgjør felt BKB2 i områdeplanen for Knarvik Sentrum.

BKB2 er regulert til formål; bolig og kontor, og Kvassnesvegen 33 AS (byggherre) ønsker å bygge ca.90 boliger innenfor dette området. I dag preges Kvassnesvegen 33 og 35 av enkle kontorbygninger med stort utendørs parkerings- og lagringsareal, mens ulike trafikkskoler har sitt tilhold ved Kvassnesvegen 37.

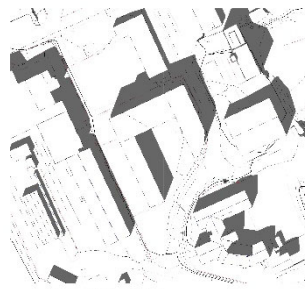
Eiendommene ligger sentralt i søndre del av områdeplanen for Knarvik, i den delen av planen hvor boligområdene overtar mer av sentrums- og næringsformålet langs og sør for E39. Områdeplanen er ambisiøs og fremtidsrettet på flere felt, og den åpner for en interessant utvikling av Knarvik som bystruktur, der ulike delfelt og formål/områder i planen arrangeres i kvartaler og knyttes sammen med gangakser og plassdannelser. BKB2 er omkranset av offentlig veg og gangveg mot nord, øst og sør, mens «leikeløypa» (SGT3) avgrenser byggeområdet mot vest. Dagens eiendomsgrenser justeres for å få til gode/balanserte bredder på planlagt infrastruktur i området, og opprinnelig tomteareal for de 3 eiendommene (bnr.384, 416, 421) reduseres med i overkant av 2000m² for å få dette til. Til gjengjeld er byggelinjer i områdeplanen lagt helt inn mot tilstøtende veg-/gatestruktur på alle sider. Dette er viktig for å få til en definert sentrumsbebyggelse og kvartalsstruktur.

Illustrasjonsplanen for Knarvik Sentrum viser en «tenkt» bebyggelsesstruktur på BKB2, der bebyggelsen er lagt langs området nordre, østre, vestre -og til dels søndre grense. Planen regulerer bygningshøydene slik at laveste bygninger plasseres mot sør og vest, mens den høyeste delen av anlegget ligger i nord og øst. Sentralt i feltet er det vist en felles, skjernet gårdsplass. Dette har i utgangspunktet potensiale for å gi gode sol -og utsiktsforhold mot sør og vest, men vi stiller likevel spørsmål ved om kvartalet bør fremstå såpass lukket som det gjør i illustrasjonsplanen. Basert på sol/skygge-modeller, har vi kommet frem til et grep for feltet som vi mener gir bedre forhold for planlagt fellesområde sentralt i BKB2. I hovedsak dreier dette seg om å åpne bebyggelsen mer mot vest (mot

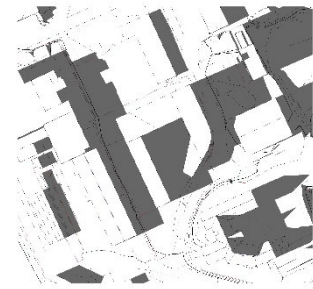
leikeløypa), slik at solen kommer dypere inn i anlegget enn tilfellet er ved grepet som er vist i illustrasjonsplanen.



1 Solstudie - 20 Mars 12.00
1:1000

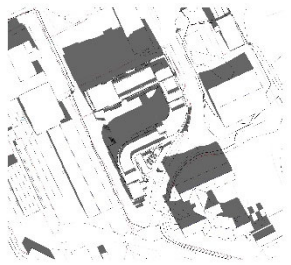


2 Solstudie - 20 Mars 15.00
1:1000

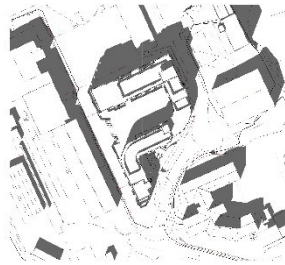


3 Solstudie - 20 Mars 18.00
1:1000

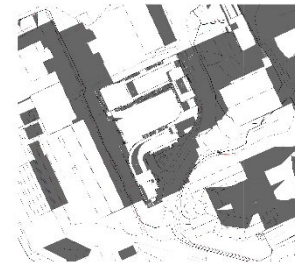
Sol/skygge – illustrasjonsplan



1 Solstudie - 20 Mars 12.00
1:1000



2 Solstudie - 20 Mars 15.00
1:1000



3 Solstudie - 20 Mars 18.00
1:1000

Sol/skygge – forslag

En annen fordel med dette (mener vi) er at man dermed også legger til rette for at den «interne» gårdsplassen for boligene får en åpen og direkte front mot leikeløypa. Med dette håper vi å få til en aktiv plassdannelse som vil oppleves mye romsligere enn hvis man løser leikeløypa og gårdsplassen hver for seg.



Sentral gårdsplass/tun (foreløpig illustrasjon)

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

Bildene under viser hvordan koblingen mellom gårdsplassen for BKB2 og leikeløypa kan fungere. T.o. så samarbeider vi med landskapsarkitekt for å få til en trinnfri adkomst mellom uteområdene med rampe kombinert med vist amfi-løsning.



Leikeløypa/amfi sett fra nord-vest (foreløpig illustrasjon)



Leikeløypa sett fra sør-vest (foreløpig illustrasjon)

Anlegget vil få en urban struktur som gjenspeiles både i form, uttrykk - og ikke minst i materialbruk. Mot nord og nord-øst er det lagt til rette for 5 boligetasjer, mens det er 3 boligetasjer mot øst og 4 etasjer mot sør/sør-vest. Det er terrengforskjeller og ulike høyder på omkringliggende veg og gate som muliggjør 4 boligetasjer i den søndre delen av anlegget. P.t. er det tegnet i overkant av 90 boliger med varierende størrelser fra ca. 40 – 210m² (BRA).

I tillegg til felles uteoppholdsareal over garasjeanlegget - sentralt mellom boligbyggene, ønsker vi å benytte deler av takflatene til felles terrasseareal. Hver enkelt bolig vil få minst 10m² privat uteareal i form av terrasse eller balkong, men dette varierer i forhold til størrelsen på boligen de tilhører. De største boligene får gjerne privat uteareal på godt over 20m². Varierte områder/soner for uteopphold mener vi øker bokvaliteten, og vi tror det er viktig at alle boligene får tilgang til flott utsikt og gode solforhold på takterrassene. Den

sentrale gårdsplassen vil få åpninger ut mot tilstøtende områder på bakkeplan, og vi håper dette bidrar til et urbant anlegg som også brukes av andre enn bare beboerne i BKB2.

Søknad om dispensasjon

Maksimal utnyttelsesgrad

Anlegget som er under prosjektering er i utgangspunktet løst i forhold til områdeplanens bestemmelser. Vi ser imidlertid at utnyttelsesgraden for området (BKB2) blir i knappeste laget i forhold til oppgitte høyder/nivå for omkringliggende infrastruktur inkl. leikeløypa. Av planbestemmelsene fremgår det bl.a. at maks. utnyttelsesgrad for dette feltet er %BRA = 200%, og at garasje-/parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5m, ikke skal inkluderes i beregningsgrunnlaget. For BKB2 er omgivelsene og rammene rundt feltet allerede lagt i forbindelse med planlagt og eksisterende/etablert infrastruktur. Nivået på vegene/fellesområdene rundt feltet varierer fra kote + 29,5moh på det laveste i sør, til kote + 33,3moh på det høyeste mot nord/nord-øst. Garasjeetasjen som er planlagt for boligprosjektet i feltet, er prosjektert på kote + 28,6moh. Selv med en såpass lavtliggende etasje i forhold til tilkomstvegen utenfor, vil i overkant av 60% av garasjearealet inngå som målbart areal - siden øvre del av garasjeetasjen ligger mer enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng rundt anlegget. Målbart garasjeareal utgjør et bruksareal BRA på 2622,0m².

%BRA = 200% utgjør et bruksareal på til sammen 9920,0m² - med utgangspunkt i at byggbart tomteareal etter avgitt grunn til fellesformål, tilsvarer 4960,0m². Prosjektert bruksareal over garasjeanlegget er på totalt 9629,0m² (BRA-bygning inkl. åpent overdekket areal). Sum av alt målbart bruksareal i prosjektet, utgjør til sammen 12251,0m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på %BRA = 247% - altså 47% over øvre grense gitt av områdeplanen. Areaoverskridelsen medfører søknad om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser § 3.1.4 (tabell 3).

Maksimal gesims-/mønehøyde

Tiltaket er prosjektert med maks gesimshøyde i tråd med bestemmelsene i områdeplanen - dvs. kote + 48,0moh mot nord og øst, og k + 42,0moh mot sør og vest. Som nevnt muliggjør dette 5 boligetasjer mot nord og nord-øst, og 3-4 etasjer mot sør. I sør ligger boligene på utsiden av parkeringsanlegget og skjuler dermed de tette garasjeveggene.

Prosjekteringen av tiltaket utføres i samarbeid med bl.a. landskapsarkitekt. Underveis i detaljeringsarbeidet ser vi at det hadde vært en stor fordel å heve deler av 1. etasje i prosjektet, slik at inngangssoner og felles uteområde samsvarer bedre med tilstøtende vegnivå på nord -og østsiden av bygningene. En slik endring vil imidlertid føre til at bygningshøyden i de aktuelle områdene blir større enn maks. gesimshøyde angitt i områdeplanen. Det må derfor søkes om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser § 3.1.4 (tabell 3).

Områdeplanen åpner for at tekniske installasjoner på tak, og tiltak i forbindelse med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, kan plasseres tilbaketrukket fra gesims som takoppbygg. Disse takoppbyggene kan ha en høyde på inntil 3,0m over maksimal gesims-/mønehøyde, og maksimalt utgjøre inntil 15% av takflaten. Utnyttelse av takarealet som felles uteområde kan gi boligene et fint alternativ til fellesområdet tilknyttet boligens 1. etasje. Bruk av takflatene har stort potensiale i forhold til sol og utsikt, og vi ser her for oss løsninger med ulike soner for opphold og hage. Tilkomst til taket med heis er avgjørende for å gjøre takarealet tilgjengelig for alle. I de aller fleste tilfellene kreves det en høyde på mellom 3,4 – 3,8m (netto) mellom gulvnivå på øverste etasje (her takflate) og underside på heissjaktens «lokk». Hvis takarealet skal kunne benyttes, og man legger til grunn at høyden på taket/topp gesims tilsvarer maks. tillatte gesimshøyde, så vil dette føre til at heisoppbygget vil tangere høydebegrensningen på 3,0m over maksimal

gesims-/mønehøyde i planbestemmelsene. Også dette forholdet må i så fall løses som en dispensasjonssak (planbestemmelsene § 3.1.2).

Utforming av søknaden

Søknad om dispensasjon for hhv. utnyttelsesgrad og bygningshøyde, er skrevet i egne vedlegg og legges frem som 2 separate saker - «Sak 1»/vedlegg 1 og «Sak 2»/vedlegg 2.

Sak 1/vedlegg 1

Her søkes det om dispensasjon for økt %-vis utnyttelsesgrad fra 200% til 250%. Dette for å kunne inkludere målbart garasjeareal i beregningsgrunnlaget. Det søkes samtidig om dispensasjon for økt bygningshøyde fra kote + 48,0moh til kote + 49,6moh mot nord og øst, og fra kote + 42,0moh til kote + 43,6moh mot sør-øst. I tillegg søkes det generelt om dispensasjon for maks. høyde på inntrukne takoppbygg. (Se sak1/vedlegg 1 for utfyllende informasjon).

Sak 2/vedlegg 2

I denne saken søkes det om dispensasjon for økt utnyttelsesgrad fra 200% til 260%. I denne arealøkningen inngår målbart garasjeareal, samt at vi ønsker å undersøke muligheten for å bygge en ekstra etasje over nordre -og østre del av anlegget. Følgelig søkes det da også om dispensasjon for økt bygningshøyde i dette området (nord og øst) fra kote + 48,0moh til kote + 52,7moh. I denne saken vil det også være behov for økning av maks. høyde på inntrukne takoppbygg, da heisrom/topp heissjakt krever større høyde enn en vanlig etasje. Her vil imidlertid heisen stoppe ved den «nye» boligetasjen (6. etasje), og ikke komme som et eget takoppbygg over oppgitt bygningshøyde. (Se sak2/vedlegg 2 for utfyllende informasjon).

Vi er klar over at dette ikke følger vanlig praksis for og søknad om dispensasjon, siden vi her presenterer 2 alternative løsninger samtidig. Grunnen til at søknadene er utformet på denne måten, er at vi gjerne vil undersøke muligheten for realisering av «Sak 2» med kommunen, samtidig som vi har muligheten til å arbeide videre ut fra «Sak 1» dersom det er negativ innstilling til sak 2. Vi ønsker altså primært positivt vedtak for sak 2, men er forberedt på å trekke dette alternativet og gå videre med dispensasjonssøknadene i sak 1, dersom dette blir signalisert fra kommunen. Begge sakene presenteres/legges frem samtidig i et forsøk på å spare tid. Dette da videre prosjektering avhenger av vedtak i den ene eller andre saken.

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon (sak 1/sak 2), ble nabovarslet via Altinn den 08.11.2021. Det er ikke registrert henvendelser (spørsmål/kommentarer/merknader) vedr. nabovarselet ved utløpt frist.

Vedlegg

Sak 1

- Søknad om dispensasjon – sak 1
- Situasjonsplan
- Snittegninger med angitt «ny» bygningshøyde (sak 1)
- Illustrasjoner
- Sol/skygge-plan

Sak 2

- Søknad om dispensasjon – sak 2
- Situasjonsplan
- Snittegning med angitt «ny» bygningshøyde (sak 2)
- Illustrasjoner

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

- Sol/skygge-plan
- Kvittring på sendt nabovarsel

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om dispensasjonssakene til at søknad om dispensasjon kan behandles! Videre prosjekteringsarbeid avhenger av en rask behandling av dispensasjonssøknadene, og vi setter stor pris på om dette tiltaket kan gis prioritet i forhold til saksbehandlingstid – hvis mulig. Vi stiller gjerne opp i møte med kommunen dersom sakene vi her legger frem, krever nærmere forklaring eller gjennomgang. Ta da gjerne kontakt med ansvarlig søker; Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS v/Pål-Jøran Carlsen.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no