



Anne Lise Molvik

Referanser:

Dykkar:

Vår: 22/6302 - 22/74022

Saksbehandlar:

Trude Langedal

trude.langedal@alver.kommune.no

Dato:

27.09.2022

Oversender søknad om dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik sentrum til uttale - gbnr 188/137 m.fl. Gjervik ytre

Eining for Plan og analyse har den 24.08.2022 motteke dykkar førespurnad om planfagleg uttale for eigedomen gbnr 188/137 m.fl.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppføring av nye bustad og forretningsbygg i Knarvik sentrum.

Planstatus

Eigedomen ligg i området som har arealføremål sentrumsformål etter Områdeplan for Knarvik med planID 1263-201002. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå Områdeplan for Knarvik med planID 1263-201002 når det gjeld:

- Føresegn 3.1.4 i områdeplanen når det gjeld byggehøgda for bygg i både felt BS7 og BS8.
- Føresegn 3.1.3 b) då utkraga balkongar i BS8 er plassert i strid med regulert byggegrense mot o_SKV9
- Føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille

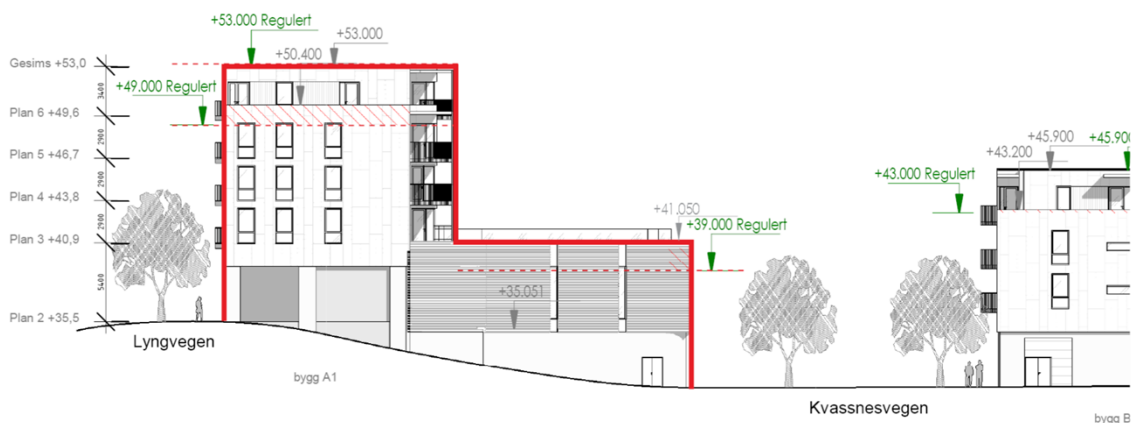
Plan og analyse tek i sin uttale stilling til dei dispensasjonane som er søkt.

Planfagleg uttale

Føresegn 3.1.4

Avviket i byggehøgder vert delvis begrunna med at 1.etasje ligg på nivå med Kvasnesvegen og 2. etasje med Lyngvegen. Forretningslokala skal ha trinnfri tilkomst frå gata og høgdene forplantar seg oppover i etasjane. Basen i dei to felta vert med dette grepet høgare enn regulert, i BS7 utgjer avviket ca 2 høgdemeter. Takhagane i begge bygga har trappetilkomst frå gateplan, med ei høgdeskilnad på minimum 5,4 meter vil mange oppleva uteområda utilgjengelig frå gata.

I områdeplanen er det lagt inn ei nedtrapping av bygningsvoluma mot nabobebyggelsen, det omsøkte prosjektet har i liten grad med denne nedtrappinga.

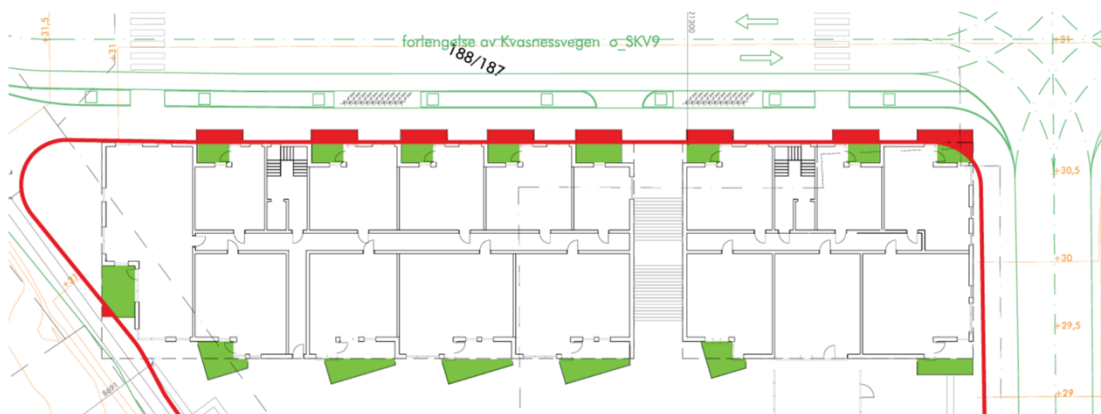


BS7, byggehøyder o_SKV9

Tiltaket har fleire avvik frå maks byggehøgde i føresegnene. Avvika bidreg til at prosjektet Alverporten framstår som eit kompakt og lukka prosjekt som i liten grad tilpassar seg skala og dimensjoneringa i eksisterande bustadområde. Begge takhagane ligg på ein høg sokkel som privatiserer i staden for å invitere inn slik som intensjonen i områdeplanen er.

Føresegn 3.1.3 b) Utkragede balkonger mot Kvasnessvegen

Bygningskroppen mot BS8 er vist med utkraga balkonger som ligg utanfor feltgrensa. Begrunnelsen for utkraginga er at dei nordvendte balkongane skal få kveldssol.



Utkragede balkonger i BS8, der del av balkong utenfor formålsgrensen er markert med rødt og del innenfor formålsgrensen er markert med grønt .

Når balkongane må krage ut i gata for å få sol viser dette først og fremst at einsidige leiligheter mot nord ikkje gjev gode nok bukvalitetar og solforhold. Gjennomgåande leiligheter med balkongar mot sør ville løyst dette. Kvassnesvegen er ei viktig offentleg byggate i Knarvik der det er langt inn strenge kvalitetskrav til utforminga, utkraging av balkongar i BS8 vil bryte med denne heilskapen.

Føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille

Bygging av bustader i raud støyzone krev særskilt gode løysingar for at bukvaliteten skal verta ivaretatt. Fleire av leilighetene i BS7 har 3 soverom der berre eitt vender mot stille side eller er skjerma mot støy. Kravet i områdeplanen er at alle soveromma skal vende mot stille side. I ei leilighet med 3 soverom må ein forvente at det bur fleire en 1-2 personar, og at soveromma vert brukt permanent, ikkje berre som gjesterom.

I støyvurderinga som er gjort av Asplan Viak vert det føreslege å skjerme nokre av dei støyutsatte soveromma med ei glassfinne. Glassfinna kragar 1 meter ut frå fasaden strekkjer seg over fleire etasjar. Glassfinnene er ikkje vist i fasadane og det er litt vanskeleg å få oversikt over kor dei evt skal vere, men dette er eit vesentleg fasadeelement som må illustrast og skildrast i prosjektet.

Høge støynivå medfører problemer med nattesøvn og helseplagar for mange bebuarar som er utsett for det. Det er ikkje ei akseptabel løysing at berre eitt soverom vender mot stille side i ei leilighet med 3 soverom.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde **i frå** at det vert gjeve dispensasjon frå Føresegn 3.1.4 for BS7 og BS8 og føresegn 3.1.3 b) for BS8.

Plan og analyse rår **i frå** at det vert gjeve dispensasjon frå 3.1.14 c).

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og analyse

Trude Langedal
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Anne Lise Molvik