



Plan-og bygningsetaten
Alver kommune Pb 4
5906 FREKHAUG

Dato: 10. 10. 2022
Vår ref: Jesper Jorde

Søknad om dispensasjon fra krav aktive fasader.

1. Søknad om dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra krav i **reguleringsplanen**:

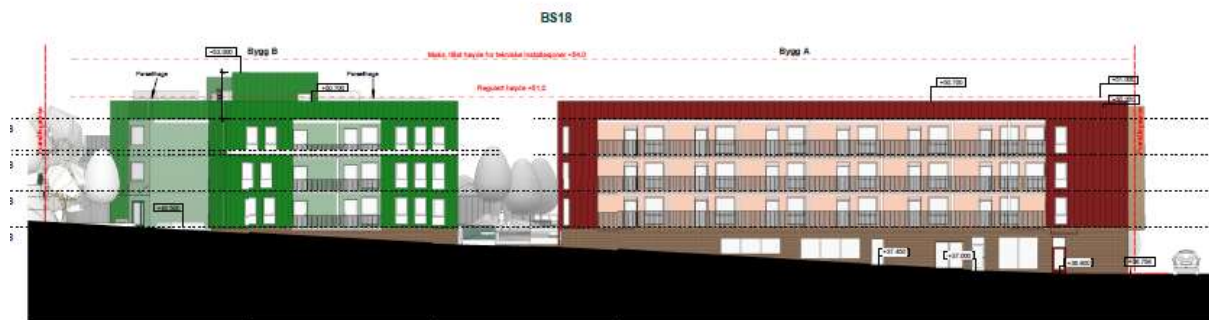
Føresegn

*3.2.6 Sentumsføremål (BS17 og BS18) bokstav
g) i Områdeplanen for Knarvik;

1. etasje mot o_SKV6, o_SKV16, og o_SKV17, skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting. Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur og fasadar som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, og som bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan jf. *3.2.6 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner).

Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun, og det er ynskjeleg med store glasfelt i fasade. Sokkeletasjen i felt BS17 og BS18 skal særleg framhevast, og ha ein offentleg karakter..) jf. avsnitt nr. 3 / Kvalitetsprogrammet (vedlegg D) 3.3.5 Hasselhaugane –felt BS17, BS18.

Det søkes dispensasjon fra dette krav mot deler av o_SKV17. Det er lagt opp åpne fasader mot o_SKV6 der det er lagt forretninger. Dette er ikke mulig mot o_SKV17 pga terreng. Vi har likevel lagt inn aktive fasader mot o_SKV17 vestre del i form av næring helt i vest og sykkelparkering samt innganger ved siden av dette. Sykkelparkering har åpne fasader mot o_SKV17 og funksjonen er med på å gi liv i gaten med sin trafikk av folk og sykler ut og inn. Inngangsparti til parkering er også lagt her. I østre del av O_SKV17 er det derimot ikke åpne næringsfasader. Dette området betrakter vi å være for langt unna det pulserende byliv at det vil være vanskelig å drive næringsvirksomhet. Det er her lagt inn en delvis «høy» boligetasjen, noe som gjør at boligene ikke har direkte innsyn.



ØST

VEST

åpen boligfasade

inngang gårdsrom

sykkelparkering

inngang parkering

næring

2. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring, gnr. 188 bnr. 66, 69, 114, 122, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl., stadfestet 3. mai 2018 og er regulert til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt og delvis til midlertidig anlegg- og riggområde.

Videre omfattes eiendommen av områdeplan Knarvik sentrum, planid. 1263-201002, hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt.

3. Nabovarsling

Det er ikke nødvendig med varsling av dispensasjonen, dette er avklart med Alver kommune.

4.2 Vurdering

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Intensjonen med disse bestemmelsene er etter vår oppfatning å lage gode og attraktive byrom. Slik vi har løst prosjektet og fasadene vil det være levende og aktive fasader både mot o_SKV6 og 17. Det er kun den østre del av fasaden mot o_SKV17 det ikke er næring eller aktiv fasade. Det er her lagt opp til en urban boligfasade der boligene er hevt 0,5-1,5 meter over bakkenivå. Vi mener derfor vi har jobbet innenfor planens intensjon og en god urban arkitektonisk tradisjon.

4.2.1 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen

En dispensasjon som omsøkt løser de terrengmessige utfordringen som ligger i at o_SKV17 stiger en hel etasje. Vi har derfor lagt næringslokalene i vest der det er full høyde på fasaden, derfra har vi lagt inngangsparti til parkering samt sykkelparkering med åpne fasader. Mot øst er det boligfasade som ligger over gatenivå. En fordel med dispensasjonen er dermed at den

løser de stedlige utfordringene. I tillegg vil den foreslåtte løsningen demme opp for at det blir stående tomme næringsloket i øst der en er lengst unna områdetets pulserende liv.

Ulempene ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme plan. Ethvert tiltak må likevel vurderes separat og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon kan innvilges.

Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon føre til ulemper, og fordelene må derfor sies å være «klart større enn ulempene».

TAG arkitekter as

A handwritten signature in black ink, reading "Jesper Jorde". The signature is written in a cursive, flowing style.

Jesper Jorde