

Til berørte naboer

Kommune ref.:
22/25482

vår ref.:
21190-21195

dato:
Trondheim, 13.05.22

Følg brev til nabovarsel

Lyngvegen 2, 4 og Bruvegen 3 - 5914 Isdalstø
gnr. 188 bnr. 137, 385, 116, 194, 75, 407, 187 og 283 4631 Alver kommune

Oppføring av nytt bolig- og forretningsbygg med kjellere

Adresse: Lyngvegen 2, 4 og Bruvegen 3
Tiltakshaver: Alverporten AS
Ansvarlig søker: ARC Arkitekter AS

På vegne av tiltakshaver Alverporten AS nabovarsels ny bolig- og handelsbebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 116, 194, 75, 137, 407, 187 og 283. Tiltaket utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnesvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Tiltaket

Nytt bolig- og forretningsbygg

Tiltaket er en kombinasjon av forretning- og boligbygg med parkering i kjeller.

Regulert byggate - forlengelse av Kvassnesvegen deler tiltaket i to:

- Bygg A nord for Kvassnesvegen
- Bygg B+C sør for Kvassnesvegen

Bygg A

Bygg A består av en base med to forretningsetasjer. Forretningsbasen tar opp høydeforskjellen på 4,5 meter mellom Lyngvegen (kote +35,5) og Kvassnesvegen (kote +31). Høydeforskjellen gir trinnfri, adkomst til forretninger fra Lyngvegen til basens 2. etasje og trinnfri adkomst til forretninger i Kvassnesvegen til basens 1. etasje.

Hovedinnganger for forretningene på både øvre og nedre nivå ligger midt på bygget og muliggjør gangforbindelse og snarvei via rulletrapp og heis mellom Lyngvegen og Kvassnesvegen.

På toppen av basen er det planlagt to boliglameller i fire etasjer, bygning A1 og A2. Boliglamellene er lagt mot Lyngvegen, tilbaketrukket fra Kvassnesvegen, for å gi god plass til felles uteareal mot sør. Boliger mot vest (A2) er trappet ned til tre etasjer mot Bruvegen(vest) og småhusbebyggelsen. For å bryte opp lengden på kvartalet og for å gi adkomst til uteareal og takhage er det etablert en bred trappeforbindelse fra Lyngvegen opp til boligenes uteareal. Uteoppholdsarealet har en størrelse på totalt 1660 m² som opparbeides med gangforbindelser til boliginnganger, beplantning, lekesoner og samlingsplasser for beboerne. Boliginngangene nås fra gateplan i Lyngvegen og fra parkeringskjeller.

Bygg B+C

Bygg B+C består av en base i to etasjer. En etasje med forretninger mot Kvassnesvegen og en sokkeletasje med parkeringskjeller og forretninger mot Bruvegen i sør. Høydeforskjell mellom Kvassnesvegen og Bruvegen(sør) er 4,2 meter.

Boligbygg i tre etasjer på tak av forretningene er lagt i en vinkel mot Kvassnesvegen i nord og Bruvegen i øst for å gi mer avstand til småhusbebyggelsen i vest og mer sol på uteoppholdsarealet. Bebyggelsen mot Kvassnesvegen er delt i to bygg (B1 og B2), det mellom byggene er lagt til rette for en bred trappeforbindelse. Trappen fører opp til takhage og felles opparbeidet uteareal (1770 m²). Boliglamell B2 trappes ned med en etasje mot småhusbebyggelse i vest. Boliger mot bruvegen, (bygg C) er bundet sammen i hjørnet med et lavere bygningsvolum som rommer glassoverdekket vinterhage / fellesrom for beboerne.

Parkering i kjeller

Det er planlagt kjeller (kjeller -1) under hele bygg A og hele B+C. De to kjellerne forbindes med kulvert under Kvassnesvegen. Under bygg B+C er det planlagt en ekstra kjelleretasje (kjeller -2). Innkjøring til parkeringskjellere skjer fra Bruvegen i sør. Innkjøringen etableres med to løp, et løp med rampe til kjeller -1 og et løp med rampe til kjeller -2.

Varelevering

Varelevering for forretninger som har adkomst fra Kvassnesvegen, er lagt i bygata på oppmerkede felt. Det er vist fire vareleveringssoner i Kvassnesvegen.

Det er planlagt varemottak for to forretninger i Lyngvegen. En i hver ende av bygget.

Adkomst til varelevering for forretningslokale i sokkeletasje mot Bruvegen(s) er planlagt med adkomst innvendig fra innkjøringsløp til parkeringskjeller.

Vareleveringsoner er markert på tegning, se vedlagt situasjonsplan.

Avfallshåndtering

Renovasjonsanlegg for boligene består av nedgravde kontainer med nedkast for papp, plast, restavfall og matavfall. Renovasjonsløsningen er delt i to anlegg, et anlegg med tre containere er plassert vest i Kvassnesvegen. Det andre anlegget med fire nedkast er plassert ved innkjøring til parkeringskjeller mot Bruvegen(s).

Avfall for forretningene håndteres inne i hvert enkelt forretningslokale og kjøres ut på tralle ved hentetidspunkt.

Konsept og materialbruk fasader – base

Terrenget faller to etasjer fra nord til sør innenfor berørte eiendommer. Bygningenes baser er skjøvet inn i terrenget og gir en synlig forretningsetasje over terreng mot Lyngvegen og mot Kvassnesvegen for bygg A. På sørsiden av Kvassnesvegen fremstår basen med to synlige etasjer, det samme gjelder for basen mot Bruvegen i sør.

Grunnprinsippet for materialvalg på fasader er bruk av teglsten (eller tilsvarende) i basens første etasje, der bygningen møter terrenget, og horisontale plater med relieff i basens 2. etasje. Det tenkes overflater som gir tyngde, tekstur og robusthet, og farger som holdes i mørke farger – jordfarger. Første etasje er delt opp i en jevn rytme med vindus- og dørfelt, med like brede pilastere mellom vinduene. Det samme prinsippet følges rundt hele bygget, men med tilpasninger på teglpartier i overgang mellom første og andre etasjer på fasader mot vest og øst.

Det er ønskelig at basene fremstår som en del av det terrenget og naturen, og at basenes andre etasje ikke skiller seg for mye fra første etasje. Valg av farge, relieff og tekstur vil knytte de to etasjene sammen. Det er planlagt fibersementplater med horisontalt bølgerelieff, i mørk farge. Smale vertikale vindusslisser, plassert med innbyrdes lik avstand, bryter opp de horisontale fasadene.

Brudd i basen

Basenes fasader er brutt på midten i form av to brede trappeløp langs Lyngvegen og Kvassnesvegen. I tillegg til spalte for trapper, er tre partier langs fasadene trukket tilbake fra fasadelivet. En syv meter bred inntrekning er lagt midt på bygg A, langs Kvassnesvegen. Innskjæringen markerer inngang til forretningene og gjennomgang fra Kvassnesvegen til Lyngvegen. Den andre innskjæringen ligger i bygg B, langs Bruvegen(øst) og har en bredde på ti meter. Tredje innskjæringen ligger i bygg B, langs gangvei og småhusbebyggelse mot vest. Det er lagt til rette for forbindelse til takhage via rettløpstrapp i det tredje innhakk.

Det er ønskelig at materialbruken i innhakkene skiller seg fra materialvalg i resten av basen, samtidig som relieff, tekstur og farger harmonerer. Grunnprinsippet for innhakkene er at de går i hele basens høyde, at de har vertikale konstruksjoner i tre og at der det er mulig etableres bedd og klatremuligheter for planter.

Konsept og materialbruk fasader – bolig

Bygg A

Fasade mot nord: Rytme fra base, med pilastre og vindusfelt, føres videre i boligfasader. Boligfasade trekkes ut fra fasadeliv på basen. Rytme med terrasseutvidelse på svalganger krager ut fra fasadeliv.

Fasade mot sør: Skrå balkonger og karnapper i jevn rytme langs fasade.

Materialer og farger: Vertikale sementbaserte plater som tilpasses vindusåpninger og felt. Hovedfarge i transparent sand-farge, med mørkere fargetone på fasadefelt og vinduer.

Fasademateriale som mot nord, men felter med kledning i tre i innhakk bak balkonger.

Bygg B+C

Rette balkonger og karnapper i jevn rytme langs fasade mot Kvassnesvegen og Bruvegen. Skrå balkonger mot takhage.

Materialer og farger: Vertikale sementbaserte plater som tilpasses vindusåpninger og felt. Hovedfarge i transparent naturgrønn-farge, med kontrast rød/brunfarge på vindusomramminger. Felt med kledning i tre i innhakk bak balkonger.

Tak: Grønne tak (Sedum) på alle boligtak.

Antall leiligheter

Bygg A inneholder 45 leiligheter og Bygg B+C inneholder 62 leiligheter. Prosjektet har en variasjon i 1roms - 4roms leiligheter, i størrelser fra 30 m² til 115 m². De fleste av leilighetene ligger mellom 50-80 m².

AREALER

Antall leiligheter

Bygg A:	45 leiligheter
Bygg B+C:	62 leiligheter
Sum:	107 leiligheter

Boligareal BRA

Bygg A:	5433 m ²
Bygg B+C:	5353 m ²
Sum:	10786

Areal handel BRA

Sum: 10335 m²

Parkering:

Kjeller -1: 117+71

Kjeller -2: 95

Sum: 284 plasser

Sykkelplasser:

I kjeller: 225 plasser

På bakken: 64 plasser

Totalt: 297 plasser

GRAD AV UTNYTTING

%BRA Bygg A: 288%

%BRA Bygg B+C: 210%

Forhold til reguleringsplan

Tiltaket utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnesvegen i områdeplan for Knarvik sentrum. Arealbruken er i tråd med arealformålet «sentrumsformål» og tilhørende bestemmelser om arealbruk i planen. I løpet av prosjekteringen mot rammesøknad er det avdekket behov som betinger dispensasjon fra bestemmelser med tanke på utforming i gjeldende reguleringsplan.

Se vedlegg B1, 2022-05-13 Dispensasjonssøknad

Dersom det er spørsmål knyttet til nabovarsel, ta kontakt med Arc Arkitekter.

Vennlig hilsen

ARC Arkitekter AS



Kjersti Hilde

Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg

Situasjonsplan, snitt og fasader og dispensasjonssøknad