

Alver kommune  
v/ saksbehandler Anne Lise Molvik

Kommune ref.:  
21/10680  
22/48989

vår ref.:  
21190-21195

dato:  
Trondheim, 20.10.22

## **F2 Følgebrev, supplerende opplysninger - søknad om tillatelse til tiltak Oppføring av nytt bolig- og forretningsbygg med kjellere**

Vi viser til mottatt tilbakemeldingsbrev 30.09.22, med beskrivende liste over tema som skal besvares og suppleres i vår rammesøknad.

Adresse: Lyngvegen 2, 4 og Bruvegen 3 - 5914 Isdalstø  
Eierforhold: Gnr. 188 bnr. 385, 116, 194, 75, 137, 407, 187 og 283.  
Tiltakshaver: Alverporten AS  
Ansvarlig søker: ARC Arkitekter AS

### **Svar på punktliste:**

#### 1a Teknisk plan for veg

Asplan Viak har sendt søknad om godkjenning av teknisk plan for veg til Alver kommune den 6. oktober.

Søknaden omfatter prosjektering i henhold til kommunalt regelverk og tekniske planer for deler av vegene Kvassnesvegen (o\_SKV9) og Lyngvegen i felt BS7. De tekniske planene inkluderer også private avkjørsler fra Lyngvegen i nordvest og avkjøring fra o\_SK10 til felt SK8. Se vedlegg Q17-18 Supplerende opplysninger, teknisk plan for veg

#### 1b Teknisk plan for vann og avløp

Asplan Viak har sendt søknad om godkjenning av teknisk plan for vannforsyning, brannvann, spillvann og overvann til Alver kommune den 6. oktober. Eksisterende offentlig VA-ledninger legges om, Asplan Viak har prosjektert omleggingen og vist tilknytning på kommunal VA samt overvannshåndtering for omlagte veier. For mer informasjon se vedlagt følgebrev.

Se vedlegg Q19 Supplerende opplysninger, teknisk plan for VA

#### 2 Tiltaket omfang

Omsøkte tiltak omfatter del av felt BS7 og hele felt BS8, del av Lyngvegen og forlengelse av Kvassnesvegen, gangvei o\_SK5 (langs BS8) og o\_SK10 med fortau.

#### 3 Klargjøring i forhold til søknad om dispensasjon

Ved en feiltagelse ble det lagt inn to søknader om dispensasjon, en hvor dispensasjon fra støykrav var med, og en uten. Dispensasjon datert 13. mai 2022 er gjeldene. I denne søkes det om dispensasjon fra §3.1.14 støy punkt c i bestemmelsene.

Siden begge dispensasjonssøknadene er oversendt overordnede myndigheter (ifølge saksinnsyn), antar vi at støy har blitt kommentert og behandlet i høringen og at det ikke er behov for ny høring.

Se vedlagt dispensasjonssøknad av 13.05.22 – B1 Dispensasjonssøknad

#### 4 Estetikk

##### Materialvalg:

Etter tilbakemelding er det gjort en vurdering på fasademateriale i basens andre etasje. Fibersementplater med horisontalt bølgerelieff er erstattet med teglstein montert på plater. Valg av farge på tegl i andre etasje vil følge prinsipp som på teglsteinkledning i første etasje, men med en noe avvikende/lysere fargetone og gjerne med et samlende mønster eller relieff på flatene.

##### Åpne fasader:

Basene inneholder relativt store forretninger. Disse henvender seg og åpnes opp med vindusfelt og innganger mot tilliggende gater. På grunn av terrengforskjell på en etasje, blir forretningenes bakside henvendt mot fasader i 2. etasje. Ved innvendig organisering av forretningslokalet vil mer lukkede funksjoner som sosiale soner, kontor og tekniske rom bli lagt i bakkant og lengst vekk fra inngangsfasade. Butikkinnredning med høye reoler blir erfaringsmessig lagt langs vegger. Ved planlegging av for store åpninger i fasaden, blir resultatet ofte at gassfelt blir foliert. I reviderte fasadetegninger har vi lagt inn et horisontalt område for vinduer til sosiale soner, kontor og funksjoner som trenger dagslys. Endelig plassering av horisontale vinduer er ikke avklart med forretningene, men det kan tilføyes flere innenfor planlagt bånd etter behov. Rytmen med vertikale vindus-slisser beholdes, men etter skifte av fasademateriale ønsker vi ikke at slissene bryter teglflaten de står i på topp og bunn. Utrykket på basen fremstår åpen med store vindusflater og innganger mellom jevn rytme med teglpilastre i første etasje, dette i tråd med viktig prinsipp i områdeplanen. Andre etasje er mer lukket med en sammenhengende teglflate med materialkvalitet, fargespill og med «hull i vegg» for vinduer. Se også vedlagte fasader E16-18, illustrasjoner E5 og materialpalett F3

#### 5 Søknad om avkjøringstillatelse fra o\_SKV10 og for Lyngveien

Asplan Viak har sendt søknad til kommunen den 6. oktober. Søknaden gjelder endret/utvidet bruk av avkjørsel til Lyngvegen (felt BS7) fra Bruvegen i øst og mot kryss med Kvassnesvegen i vest. Og endring av eksisterende avkjørsel fra Lyngvegen mot området nord for veien og ny avkjørsel fra veg o\_SKV10 til planlagt parkeringsanlegg for nybygg i felt BS8. Se vedlegg Q24, supplerende opplysninger – søknad avkjørsel.

#### 6 Terrengprofiler mellom eksisterende bebyggelse mot vest, gangvei o\_SF5 og tiltak på BS8

Søknaden er supplert med tre snitt-tegninger gjennom gangvei o\_SK10. Snittene er tatt gjennom eksisterende boliger i Haugvegen 5 og 7 (snitt b og c), samt Haugvegen 21 (snitt a). Vedlegg E21, supplerende opplysninger - snitt gangvei.

#### 7 Prosjektert minstekrav for privat uteareal

Privat uteareal for boliger i felt BS7 og BS8 skal ha en minimumsstørrelse på 7 m<sup>2</sup>. For felt BS8 viste rammesøknadstegninger skråbalkonger med understøttende søyler mot takhage (bygg B og C). Etter innsendt søknad, er det jobbet med konstruksjoner og bæring av balkonger sammen med rådgivende ingeniør. I denne prosessen har skråbalkonger mot takhage blitt endret til rektangulære balkonger uten understøttende søyle. Nye balkonger uten understøttelse gir en reduksjon i bruksarealet, da en mindre del av balkongen medregnes. Skjema BTA privat uteareal, viser at privat uteareal er større enn 7 m<sup>2</sup> på alle balkonger og markterrasser. Se vedlegg Q9, BTA privat uteareal

#### Arealer og tall

##### *Boligareal BRA*

Bygning A:	5429 m <sup>2</sup>
Bygning B+C:	5360 m <sup>2</sup>
<b>Sum:</b>	<b>10789 m<sup>2</sup></b>

##### *Areal handel BRA*

Bygging A, etasje 01: 2943,7 m<sup>2</sup>

Bygning A, etasje 02: 2921,4 m<sup>2</sup>  
**Sum: 5865,1 m<sup>2</sup>**

Bygning B, etasje U1: 623,2 m<sup>2</sup>  
 Bygning B, etasje 01: 3707,6 m<sup>2</sup>  
**Sum: 4330,8 m<sup>2</sup>**

**Totalt BRA: 20985,2 m<sup>2</sup>**

*Krav til bilparkering*

Bolig: 129 pl.  
 Handel: 153 pl.  
**Totalt: 282 pl.**

*Prosjektert parkering*

**Prosjektert: 285 pl.**

Av 285 parkeringsplasser er 14 plasser avsatt til HC-plasser, dette er ith. krav.

*Krav til sykkelplasser*

Bolig: 216 pl.  
 Handel: 61 pl.  
**Totalt: 277 pl.**

*Prosjektert sykkelparkering*

**Prosjektert: 289 pl.**

*Krav privat uteoppholdsareal*

7 m<sup>2</sup> pr. boenhet  
 Antall boenheter: 107  
**Minstekrav: 749 m<sup>2</sup>**

*Prosjektert privat uteareal*

Felt BS7, bygning A: 465,8 m<sup>2</sup>  
 Felt BS8, bygning B: 766,2 m<sup>2</sup>  
**Prosjektert: 1232,0 m<sup>2</sup>**

*Grad av utnyttning, BRA%*

%BRA BS7: 287,6% (maks 300%)  
 %BRA BS8: 222,4% (maks 300%)

*Krav til felles uteareal MUA*

BS7: 1257,4 m<sup>2</sup>  
 BS8: 1279,7 m<sup>2</sup>  
**Totalt: 2537,1 m<sup>2</sup>**

*Prosjektert felles uteareal*

BS7: 1400 m<sup>2</sup>  
 BS8: 1560 m<sup>2</sup>  
**Totalt: 2969 m<sup>2</sup>**

Se også arealoppsett og BTA privat uteareal - vedlegg Q8 og Q9.

Vennlig hilsen  
Arc Arkitekter AS



Kjersti Hilde  
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg:

Q17-18 Supplerende opplysninger -Teknisk plan for veg  
Q19 Supplerende opplysninger Teknisk plan VA  
B1 Supplerende opplysninger 2022-05-13 Dispensasjonssøknad  
F3 Supplerende opplysninger - Materialpalett og estetisk utforming  
Q24 Supplerende opplysninger - søknad avkjørsel  
E21 Supplerende opplysninger-Snitt gangvei  
Q8 Supplerende opplysninger - Arealoversikt total  
Q9 Supplerende opplysninger - BTA Privat uteareal  
D1 Supplerende opplysninger - A101 Situasjonsplan  
E1-E15 Supplerende opplysninger – Planer  
E16-E18 Supplerende opplysninger – Fasader  
E19-E20 Supplerende opplysninger – Snitt  
E5 Supplerende opplysninger Illustrasjoner

kopi:

Alverporten AS v/ Laila Tvedt  
Radøyvegen 239  
5911 ALVERSUND