

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 15.05.2023

SAK: 22/5849

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

Søknaden omfatter;

- **rivning av eksisterende bygninger**
- **endring av gitt rammetillatelse**

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om rivning av eksisterende bygningsmasse innenfor byggeområdet for «Knarvik Allé» - BKB2 i områdeplanen for Knarvik sentrum (planID: 1263-201002).

Det søkes samtidig om endring av gitt rammetillatelse i forbindelse med justert materialbruk på enkelte fasader, samt omdisponering av sykkelplasser fra garasjeanlegg til anleggets 1.etasje/tun.

Søknad om rivning

Eksisterende bygningsmasse innenfor planområde BKB2, skal fjernes. I den forbindelse er det utarbeidet en miljøsaneringsbeskrivelse for rivningsarbeidet som kartlegger hvilke avfallstyper som finnes i dagens anlegg, og ikke minst hvordan dette avfallet skal håndteres. Rapporten er utarbeidet av Norconsult AS.

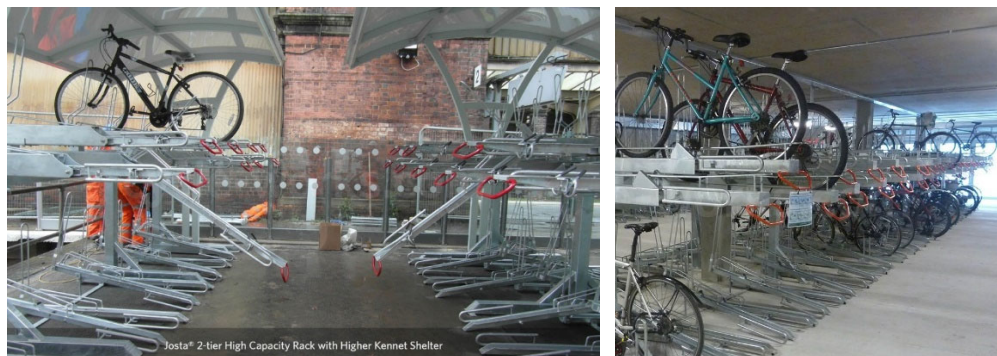
Kvassnesvegen 33 ble bygget i 1980 og består i hovedsak av verksteds- og lagerhaller i byggets 1.etasje, med en påbygd kontordel fra 1996. Plassen utenfor bygget har stort sett vært benyttet til lagring av maskiner og utstyr, og som oppstillingsplass for lastebiler. Her står det også en rubb-hall som selvsagt også skal fjernes. Kvassnesvegen 37 betegnes som et 1-etasjes kontorbygg oppført i trematerialer på ringmur i betong. Sammendraget i rapporten viser naturlig nok at rivningsavfall fra næringsbygget i Kvassnesvegen 33 inneholder flere fraksjoner av det som betegnes som farlig avfall, enn det man finner i bygningsmassen fra Kvassnesvegen 37. Vi kan forsikre om at alt avfall vil bli forsvarlig fjernet og levert til godkjent deponi iht. beskrevet metode.

Forut for selve rivningsarbeidet vil det også bli gjennomført grunnundersøkelser for kartlegging av evt. forurenset masse under dagens asfalterte plasser og under støpte gulvkonstruksjoner (i lager-/verkstedshaller i Kvassnesvegen 33). Arbeidet vil bli utført med gravemaskin hvor man tar ut masse ned til angitt dybde i forhold til prøvetakning. Prøvene som tas ut sendes til laboratorium for analyse. Hvis det blir påvist forurensninger i grunnen, så vil det selvsagt bli gjennomført prosedyre for håndtering av dette.

Norconsult AS er ansvarlig for miljøsaneringsbeskrivelsen, og vil også ha ansvaret for nødvendig prøvetakning og analyser forbundet med rivningsarbeidet.

Søknad om endring av gitt rammetillatelse

Rammetillatelse for boligprosjektet «Knarvik Allé» (BKB2) ble gitt den 24.02.2023. Detaljprosjektering og utarbeidelse av salgsprospekt har imidlertid pågått siden i fjor høst, og særlig samarbeidet med byggherre og eiendomsmegler i forhold til fornuftig prisnivå på boligene, har medført visse justeringer i forhold til de fasadetegningene som ble vist ved søknad om rammetillatelse. I tillegg har det blitt gjort noen omdisponeringer av felles garasjeanlegg, som avklart ved tidligere søknad. Endringene her medførte at de fleste sykkelplassene ble flyttet opp til inngangene i anleggets 1.etasje - ved felles uteplass/tun. Dette har i og for seg ikke så mye med fasadene å gjøre, men får en viss innvirkning der sykkelstativene blir bygget inn med glassvegger. Innendørs/innebygget sykkelplasser er løst med stativ med 2 etasjer (se eksempelbilder under).



Eksempel fra Josta m.fl.

Det har hele tiden vært et poeng å skape variasjon i fasadeuttrykket, slik at ikke boligprosjektet fremstår som monotont og avvisende i forhold til sine omgivelser. Dette ligger også som en forutsetning i områdeplanens bestemmelser. Ved søknad om rammetillatelse var alle fasadene beskrevet og vist som tegl-stein i ulike format og farge. Tegl synes vi er et flott materiale - som i tillegg til å gi det nye anlegget et urbant preg, også har fordeler når det gjelder vedlikehold. Det er imidlertid klart at denne type kvalitet koster, og summen av dette, sammen med andre gode kvaliteter ved tiltaket, har medført en del runder for finne et prisnivå som dagens marked i Knarvik tåler. Det er ingen vits i å planlegge og tilrettelegge for tiltak som ikke lar seg realisere, og vi ser av salgstakten at rundene vi har gått for å optimalisere prosjektet, har vært både nyttig og nødvendig.

Det er ikke dermed sagt at fasadeuttrykket forringes av disse endringene, og vi har brukt mye tid på å finne alternative løsninger og materialer som gir tilsvarende eller bedre visuell kvalitet. Inndelingen og variasjonen i fasadene er beholdt, men fasadematerialet på enkelte partier er endret fra tegl til eksempelvis tre-kledning.

Under vises sammenligning mellom «gammel» -og ny fasadetegning, der anlegget er sett fra hhv. nord og vest.



Tidligere vist fasade mot vest

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no



Tidligere vist fasade mot nord



Ny/endret fasade mot vest



Ny/endret fasade mot nord

Det vises for øvrig til vedlagte plan -og fasadetegninger for vurdering. Endringene vil etter vår mening ikke endre selve rytmen i fasaderekken, selv om det er den mest markante teglfargen (rød) som er utelatt i revidert forslag. Det er heller ikke til å legge skjul på at det var den røde teglsteinen som genererte mest diskusjon i prosjekteringsgruppen. Vi ønsker selvsagt å lage et anlegg som innehar varige visuelle kvaliteter som står seg over tid, og det mener vi selv å løse på en god måte i det reviderte oppsettet.

Nabovarsel

Nabovarsel for hhv. søknad om rivning og søknad om endring, ble sendt samlet via Altinn den 25.04.2023. Det er ikke mottatt merknader/kommentarer til varselet.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Vedlegg

- Situasjonsplan (figurtegning) vedr. rivning
- Plan underetasje/plan 1.etasje
- Fasader
- Miljøsaneringsbeskrivelse

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om rivningstillatelse og søknad om endring av gitt rammetillatelse, kan behandles.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL