

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

deres ref.:
20/19348

vår ref.:
19000

dato:
11.09.2020 Trondheim

INNSPILL TIL ENDRING AV OMRÅDEPLAN FOR KNARVIK SENTRUM

Viser til kunngjøring om offentlig ettersyn av planendring for områdeplan Knarvik med høringsfrist 11.09.2020.

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS for å utvikle et prosjekt for deres eiendommer innenfor BS7 og BS8 i områdeplanen. På grunn av dette engasjementet fremmer derfor Arc Arkitekter innspill til endringsforslaget på vegne av Alverporten AS.

Bakgrunn

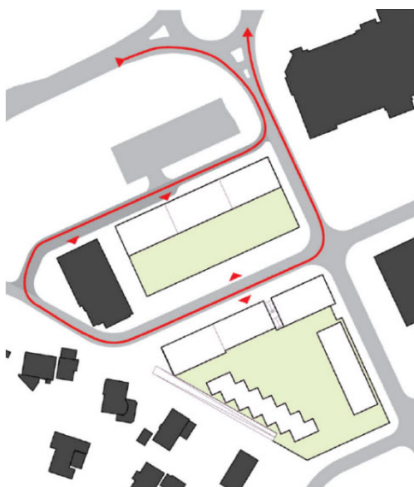
Utfra saksfremlegget til 1.gangsbehandling leser vi at det har vært utfordrende for utbyggere å realisere prosjekt etter gjeldende plan, spesielt med tanke på rekkefølgekrav, og at det derfor er nødvendig å forenkle bestemmelsene til planen.

Vi registrerer at siden gjeldende sentrumsplans vedtak er det utarbeidet en kommunal VA-rammeplan for hele området og egen gatebruks- og lysplan, som gjenspeiles i forslag til nye bestemmelser.

Lyngvegen

Selv om kommunen har uttrykt at det kun er snakk om retting av feil i plankartet, ønsker vi å problematisere konsekvensene av krav til stenging av Lyngvegen som markert i plankart og §3.1.5.

Dette er utredet i tidligere dispensasjonssøknad til kommunen i sak 20/8216 – 20/40891. Hovedargumentasjonen i søknaden er at bestemmelsesområde #12 som båndlegger ca. halvparten av BS7 mot E39 medfører problemer for gjennomføring av planen så lenge Statens vegvesen har behov for det båndlagte arealet. Dersom delene av feltet BS7 som *ikke* er omfattet av #12 skal kunne utvikles før båndleggingen oppheves må adkomst til delen som *er* omfattet av #12 sikres. Da det ikke er mulig å etablere adkomst til området innenfor #12 direkte fra E39 blir dette arealet inneklemt mellom bebyggelse i arealet som ikke er omfattet av #12 og E39. Lyngvegen er allerede en etablert veg som også er i bruk i dag og løser problemet med adkomst til eiendommen dersom denne opprettholdes.



Skisse av foreslått kjøremønster

Dagens utforming av avkjørselen er derimot uheldig med tanke på avstand til rundkjøring på E39, sikt og stigningsforhold. I dispensasjonssøknaden er det derfor foreslått forbedringer i samråd med trafikkonsulent, der det konkluderes med at dersom avkjørselen gjøres enveiskjørt og kun tillater svingbevegelse mot høyre vil det ikke være fare for tilbakeblokkering til E39 og trafikk sikkerheten i krysset vil bedres betraktelig i forhold til dagens utforming. Trafikkonsulenten vurderer også at situasjonen for varelevering blir bedre enn etter gjeldende plan.

Dersom Statens vegvesen får behov for det båndlagte arealet i forbindelse med vegbygging vil de også ha behov for adkomst for anleggstrafikk og da vil det være mer hensiktsmessig, både økonomisk og med tanke på trafikk sikkerhet i anleggsperioden, å benytte eksisterende avkjørsel i Lyngvegen fremfor at det etableres en midlertidig løsning.

Vi mener derfor at krav om stenging i plankart og bestemmelser, erstattes med krav til utbedring.

Område #12

Det bør også vurderes hvorvidt Statens vegvesen faktisk har behov for det båndlagte arealet med den informasjonen som er offentlig tilgjengelig om vegbyggingsplanene for E39 og om båndleggingen av #12 kan fjernes i sin helhet.

Illustrasjonsplan, kvalitetsprogram og gatebruks- og lysplan.

Omformuleringen av bestemmelsene til planen gir tilsynelatende løsere binding til disse dokumentene enn gjeldende plan i §1.5.1-§1.5.3, og vi oppfatter det som at dette er gjort med hensikt for å lette mulighet for gjennomføring av prosjekt i planområdet. Dette motvirkes derimot av §1.9.6 slik del av denne bestemmelsen er formulert:

«[...]Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise korleis innhaldet i illustrasjonsplan, kvalitetsprogram, gatebruks- og lysplan og utforming i prosjekt for offentlege byrom er oppfylt.»

Her stilles det indirekte krav om oppfyllelse av innholdet i illustrasjonsplan, kvalitetsprogram og gatebruks- og lysplan. Dette gir at samtlige avvik vil kreve dispensasjon fra denne bestemmelsen når utomhusplan skal sendes inn. Da intensjonen med endringen er å gjøre planen mer tydelig og lette mulighet for gjennomføring av prosjekter, mener vi denne bestemmelsen bør omformuleres til å «redegjøre for forholdet» fremfor å «vise oppfyllelse».

I §1.5.1 er det forsåvidt vist til §3.2.4 for bygge- og formålsgrenser. Dette regner vi med er en skrivefeil og at det her er ment å henvise til §3.1.4.

Plankrav

I gjeldende plan gis det unntak fra detaljreguleringsplan for tiltak som er i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram. I forslag til endring bortfaller dette unntaket og BS7 og BS8 pålegges krav om detaljplan. Både gjeldende områdeplan og endringsforslaget langt mer detaljert enn det som er normalt for en områdeplan, der kommunen tidligere har uttalt at «[...]intensjonen i planen er at ein skal kunne bygga ut frå denne utan å detaljregulera». Denne intensjonen ser ikke ut til å være videreført i høringsforslaget, der det stilles plankrav uten unntak for feltene BS7-14, BKB4-5 og BAA, samt alle felt som ikke er omfattet av illustrasjonsplanen. Utfra intensjonen og områdeplanens detaljnivå mener vi at det fortsatt bør kunne stilles vilkår for unntak fra plankravet, dersom tiltak er i tråd med planens føringer.

Fasadelengder

Det går igjen i bestemmelsene restriksjoner for maksimal fasadelengde (MF). Vi savner en tydelig definisjon av metode for hva som regnes som fasadelengde i bestemmelsene. Vi forstår det som at bestemmelsen har til hensikt å motvirke lange ensformige fasader, og her finnes det mange virkemidler med tanke på hvordan fasadene kan brytes opp i form an inntrukne parti, materialskifter vindusinnsetting o.l.. Slik det er formulert i planforslaget begrenses hvilke virkemidler som kan brukes til å motvirke monotoni i fasadene og flere faller inn i tolkningsmessige gråsoner.

Er meningen at bestemmelsen skal definere kvartalsstørrelser, så savner vi også en god begrunnelse på hvorfor dette er satt til akkurat 50m. For felt BS8 så er feltet ca. 70m x 70m i hjørnet mot Kvassnesvegen og Bruvegen. Dette er en helt normal kvartalsstørrelse som en finner igjen i mange byer uten at det går på bekostning av aktivitet i gaterommene. Dersom dette feltet skal underinndeles for ikke å ha fasadelengder mer enn 50m blir det vanskelig å etablere noen rasjonell bruk av feltet, da det rett og slett er for lite til å underinndeles.

For felt BS8 er det allerede en naturlig begrensning av hvor lang fasade som kan bygges mot Bruvegen så lenge #12 er båndlagt. Mot Kvassnesvegen er vi også begrenset av eiendomsgrensen mot Lyngvegen 4 (Knarvikgården), som gir en naturlig begrensning på ca. 70m som sammenfaller godt med BS8.

Da grensene for maksimal fasadelengde ser ut til å være satt på et mer generelt grunnlag, mener vi at den mer detaljerte kunnskapen om BS7 og BS8 vi har opparbeidet oss i forbindelse med vårt arbeide tilsier at maksimal fasadelengde på disse feltene med hell bør økes til 70m.

De spesifikke bestemmelsene for felt BS7 og BS8 etter §3.2.6 d) angir også at det ikke skal være sammenhengende fasade mot o_SF5. (Bestemmelsen er for så vidt ikke helt lett å referere til på grunn av dobbel/trippel bruk av bokstavpunkter i §3.2.6). Denne bestemmelsen avviker fra illustrasjonsplanen, der det er illustrert uteoppholdsareal på tak over en base på kote +35, som nødvendigvis gir en heltrukken fasade mot o_SF5 om gangvegen skal ha et fall ned mot o_SKV10. Vi mener dette strekket er meget godt egnet til å etablere en universelt utformet rampe opp til takhagen. Rampen kan her begynne på det som er høyeste punkt i BS8, som gir kortest lengde, og kan falle naturlig inn i gangmønstret i området. Rampen vil også kunne løse opp fasadens utforming mot o_SF5 selv om den av naturlige årsaker ikke kan brytes opp slik som bestemmelsen krever. Vi mener derfor at bestemmelsen må revurderes i sin helhet da denne ikke gir noen mening sett sammen med øvrige bestemmelser for feltet og illustrasjonsplanen.

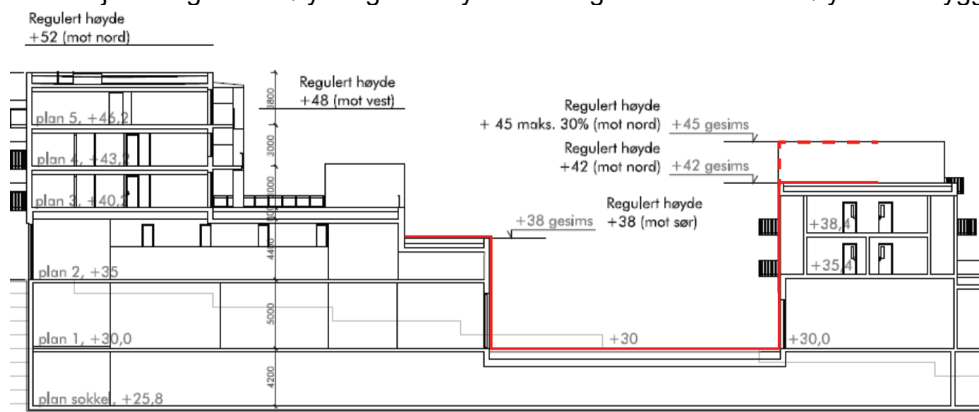
Kotehøyder i Kvassnesvegen

Vi har i dialog med Alver kommune fått opplyst at det vurderes endringer av kotehøyder i Kvassnesvegen i forhold til de kotehøyder som er satt i illustrasjonsplan som følger gjeldende plan. Siden kotehøyden på Kvassnesvegen avgjør kotehøyden på inngangsparti til bygg i både BS7 og BS8 vil endringer her forplante seg videre i alle overliggende etasjer og vil dermed også påvirke maks. kotehøyde for byggene. Vi forventer derfor at maks. byggehøyde i feltene justeres opp tilsvarende maksimal heving av Kvassnesvegen i planforslagets bestemmelser.

Byggehøyder

BS7:

Vi mener også at byggehøyden som er satt mot sør i BS7 (maks. kote +38) mangler en rasjonell motivasjon. Regulerede høyder gir et asymmetrisk gatesnitt der den høyeste bebyggelsen ligger i sør.



Gatesnitt for Kvassnesvegen i prosjektet Alverporten (BS7 og BS8)

Asymmetriske gatetverrsnitt har som oftest til hensikt å sikre gode solforhold i gaterom eller en avtrapping mot eksisterende bebyggelse, men vi kan ikke se at dette er tilfelle her. En byggehøyde på 8m er heller ikke tilstrekkelig til å etablere 2 fulle etasjer med forretning når tekniske krav til takkonstruksjon og energibruk skal oppfylles. Når det i tillegg forutsettes etablering av uteoppholdsareal på tak krever dette ytterligere byggehøyde. Vi ønsker derfor at byggehøyde mot sør i BS7 økes med 2m for at det skal være mulig å oppføre 2 fulle forretningsetasjer mot Kvassnesvegen med uteoppholdsareal på tak.

Bestemmelsen om byggehøyder mot E39 virker også noe utydelig ettersom store deler av feltet er båndlagt og ikke bygges ut samtidig. Vår tolkning er at byggehøyde mot nord (E39) da refererer til den delen av bygget som vender mot nord også innenfor den delen som ikke er båndlagt. Siden vi foreslår å opprettholde Lyngvegen som adkomstveg foreslår vi samtidig å tydeliggjøre bestemmelsen med å angi byggehøyde +52 mot Lyngvegen.

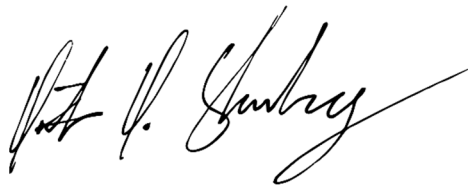
Tilsvarende uklarhet finner vi i §3.2.6 e., der det ikke tillates utkragede balkonger mot E39. Vi mener det her kan tillates at balkonger i fasaden mot Lyngvegen kan krages ut, da dette ikke er å anse som en direkte henvendelse mot E39.

BS8

Vi setter pris på at bestemmelsene om byggehøyde tydeliggjøres i endringsforslaget, men med denne tydeliggjøringen ser vi at bestemmelsene for BS8 er mangelfulle med tanke på byggehøyde mot vest (o_SF5). I vårt prosjekt for Alverporten har vi tatt utgangspunkt i illustrasjonsplanens kotehøyde for dekke over en forretningsbase på +35. Her har vi også foreslått bebyggelse mot o_SF5 i samme høyde som mot o_SKV8, tilbaketrukket og trappet av hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Vi foreslår derfor at bestemmelsene angir en byggehøyde på +42 mot vest (o_SF5) med inntrukket etasje opptil +45.

Vi vil også fremheve at bestemmelsen om byggehøyde mot Kvassnesvegen (o_SKV9) er noe utydelig på hva som menes med punktet «K+45 mot o_SKV9 (N), men max. 30% av siste høgda». Vi forstår det som at kun 30% av bebyggelsen mot Kvassnesvegen tillates opp til +45, men dette kan formuleres mer presist.

For Arc Arkitekter AS



Håkon Hasslan Skarshaug
Arkitekt MNAL