

Ullensaker kommune
Byggesak
Att. Hans Olav Balterud

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE / SØKNAD OM DISPENSASJON.

ASPER BOLIGOMRÅDE / KLØFTA DEL FELT BBB4 og BBB5 / UTEOPPHOLDSOMRÅDE BUT2, DEL AV BUT 3, SAMT ANNET UTEOPPHOLDSAREAL, RENOVASJONSANLEGG, ENERGIANLEGG, GATETUN OG TILHØRENDE SAMFERDSELSANLEGG, ALT IHT DETALJREGULERINGSPLANEN FOR ASPER.

I henhold til reguleringsplan for Asper søkes det med dette om rammetillatelse for oppføring av boligbygg med parkeringskjeller på delfelt BBB4 OG BBB5.

Bygningene vil bli oppført i etapper iht godkjente igangsettingstillatelser.

I tillegg skal omsøkte område inkludere opparbeidelse av tilliggende grøntområder og samferdselsanlegg iht vedlagte situasjonsplan og landskapsplan.

Til søknaden følger referat fra forhåndskonferanse . Generelt gjelder reguleringsplanens rekkefølgekrav, og noen av disse punktene er kommentert i forhåndskonferansen med ev krav til dispensasjon fra plankart og reguleringsbestemmelser.

For at delområdet skal kunne betjenes, må krysset Trondhjemsveien / Børserudveien være opparbeidet, samtidig med Børserudveien og nødvendige tilførselsveger utenfor det omsøkte området. Dette er egne tiltak som vil følge opparbeidelsen av delområdet, og være driftsklart i forbindelse med boligområdets brukstillatelse.

Reguleringsplanen setter krav til variasjon i materialbruk, farger og kledningstyper innenfor BBB – områdene. Dette er ivaretatt ved bruk av pussoverflater med varierende farger, samt at deler av blokkene får fasader med trekledning.

Det stilles en rekke krav til grøntområder / uteareal. Gjennom landskapsplanen er alle forhold ivaretatt, med unntak av de endringer som medfører større veibredder knyttet til oppstilling av brannbil og markparkering, samt at planen viser overskridelse av byggegrense for balkonger mht blokk D mot vest og nord.

Sistnevnte forhold krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Under deler av bebyggelsene skal det anlegges parkeringshus som også inkluderer boder, sykkelparkering og tekniske rom.

Byggeområdet er krevende mht grunnforhold. All fundamentering er ivaretatt gjennom geotekniske beregninger og grundige analyser.

Søknad om dispensasjon:

I forbindelse med tiltaket må det søkes om dispensasjon fra detaljreguleringsplan for Asper med bestemmelser:

1. *§2.03 Vann, avløp og overvann.*

.....VA-anlegg skal godkjent som driftsklart av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.....

Bestemmelsen er knyttet til søknad om tiltak og ikke ramme, men bestemmelsen er av stor betydning for hele prosjektet mht ferdigstilles / framdrift knyttet til gjennomføring og ferdigstillelse, noe som i dette tilfellet må være avklart ved gitt rammetillatelse. Det søkes derfor om unntak fra bestemmelsen, slik at anlegget settes driftsklart først når grunnarbeider / kjeller-etasje er opparbeidet med tilstrekkelig ferdigstillelse for teknisk drift.

2. *§3.08 Parkering av personbil.*

... Det skal avsettes 0.2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. ...

Det er ikke kostnads-og driftsmessige forsvarlig å plassere gjesteparkering i p-kjeller. Gjesteparkering må på bakkeplan, og løsningen krever at det avsettes flere parkeringslommer i forbindelse med adkomsveg SKV2 idet reguleringsplanen i mindre grad tar hensyn til dette. Dette vil kreve flere breddeutvidelser av vegarealet, samtidig som areal for oppstilling av brannbil krever større plass. Det søkes derfor om dispensasjon fra plankartets formålgrenser knyttet til overgangen mellom veg og tilgrensende områder. Ref vedlagte landskapsplan fra INBY samt notat fra Asplan Viak.

3. *Plankartet har gjennom regulerte byggegrenser satt grense for plassering av bygninger mot veger og uteoppholdsareal.*

Ved å studere situasjonsplanen og landskapsplanen, vil det fremgå at blokk D har balkonger og terrasser som overskrider byggegrense mot vest og nord. Bakgrunn for overskridelsen skyldes optimale plasseringer av blokk D og E knyttet til leilighetsplaner og nødvendige avstander innenfor byggeområdet.

En anser ikke at tiltaket vil medføre negative konsekvenser av betydning, og søker med dette om dispensasjon fra krav om plassering av bygning innenfor byggegrense.

Hamar 24.06.20

StudioNSW

Tore Bergh, siv.ark.MNAL