

**KIRKEVEIEN 226**  
**MØTEREFERAT – DIALOGMØTE 3**

Dato: 18.11.22

Tid: 13.00-15.00

Sted: Asker kommune

Møteleder: Kjersti Lindheim og Jorge Gonzalez

Referent: Mikael Erik Lye og Kjersti Lindheim

## Til stede:

Mikael Erik Lye (Asker kommune), Tor Arne Midtbø (Asker kommune), Lene Førde (Asker kommune), Kathrine Sellevoll (Asker kommune), Magnus Aune Hvam (Fredensborg bolig), Morten Keiserud (Fredensborg bolig), Camilla E. Andreassen (Fredensborg bolig), Jorge Gonzalez (TAG arkitekter) og Kjersti Lindheim (TAG arkitekter).

## Fraværende:

**AGENDA**

Sak		Frist	Ansvar
	<p>Kirkeveien 226, felt E3, detaljregulering og illustrasjonsprosjekt, dialog møte 3 mellom Fredensborg bolig (forslagsstiller), TAG arkitekter (konsulent for plan og arkitektur) og Asker kommune.</p> <p>Bakgrunn for møte var videre ønske om dialog for å oppnå felles forståelse og avklaringer for viktige tema i prosjektet.</p> <p>Hovedtema var følgende;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tiltakets ytre rammer - Støy, byggegrenser og høyder</li><li>2. Fordeling bolig/næring/fellesareal % og BRA</li><li>3. Boligsammensetning</li><li>4. Sosiale boformer - Fellesareal areal og innhold</li><li>5. Illustrasjonsplan + Kanter</li><li>6. MUA + Takplan</li><li>7. Teknisk infrastruktur</li><li>8. Parkering bil og sykkel for bolig/næring</li><li>9. Fasade og materialitet</li><li>10. Status E1 Ava eiendom bygg</li><li>11. Plankart</li><li>12. Miljø</li><li>13. Fremdrift</li></ol> <p>Vedlagt presentasjon.</p>		

<p><b>1</b></p>	<p><b>Tiltakets ytre rammer - Støy, byggegrenser og høyder</b></p> <p><b>Støy:</b> TAG presenterte støysituasjon for opprinnelig bygningskropp uten støyskjermer på tak. Beregningene viser en utfordrende støysituasjon med høye verdier på tak, ytre fasader og enkelte steder på fasader i gårdsrom. E18 lå høyere enn forventet. Støy på takflatene lå 10 db over tillatt nivå. Dette førte til ytterligere støyberegninger med forskjellige støysituasjoner og tiltak på takterrassene. Det viser seg at det kun er mulig å oppnå beregninger som gir støynivå under grenseverdi på alle takterrassene med en skjermhøyde på 4 m. Dette blir veldig høyt og frarådes. TAG valgte å gå videre med det alternativet som totalt sett gir mest tilbake. Bygningskropp med fasade mot Drammensvei er hevet, støyskjem på tak må være 0,8 m, hjørnet mot nord er senket og det må etableres tett rekkverk på takterrasser med en høyde på 1,4 m. Dette gir 630m<sup>2</sup> MUA på tak med støynivå under grenseverdi, samt ingen støyproblematikk for fasader i gårdsrom, som igjen gjør at en unngår dempet fasade inn mot gårdsrom, noe som er en stor verdi for bokvaliteten.</p> <p>Asker kommune v/Tor Arne Midtbø var tydelig i tilbakemeldingen om at støyen må vi ta på alvor. Videre ble det konkludert med at det er riktig å gå for alternativ 2, som beskrevet over.</p> <p><b>Byggegrenser:</b> Det er ulike eiere innenfor planområdet. Det er et ønske fra forslagstiller at det foretas grensejusteringer og makeskifte. Dette var kommunen enige i, og det blir en egen prosess i regi av Fredensborg sammen med Asker kommune for å sikre at det i en fremtidig situasjon blir rett eier på de ulike delene av planområdet.</p> <p><b>Høyder:</b> TAG har jobbet videre med høydene siden sist dialogmøte. Hovedandelen av bygget forholder seg til, og ligger på eller under maks kotehøyde på +125,5, som er gitt i Områdeplanen for Føyka-Elvely. Men det er to avvik. Dette gjelder på vestre side av bygget, der det etableres bolig over næring og utearealer. Avviket er på 2650 mm. På grunn av sin trekantform er den mest optimale programmering for denne delen av bygningsvolumet næring. Etter dialog med AVA eiendom angående nabobygningen har vi lagt samme etasje brutto høyde på 3,7m over 5 etasjer.</p>		
-----------------	---	--	--

Felt E3 har et stigenede terreng med en høydeforskjell på ca. 2 meter fra øst til vest, hvilket gir problematiske forutsetninger for å imøtekomme den regulerte maks-kote.

Etter en lang vurdering betraktes denne takflaten som den mest solbelyste, og med de beste utsiktsmuligheter på hele tomten. Vi ønsker å maksimere muligheten for utearealer, derfor må denne flaten inkluderes.

Etter siste støyvurdering har denne flaten noen støyforutsetninger som gjør det vanskelig å benytte som felles uteareal og derfor som løsning implementeres det en ekstra boligetasje for å gjøre disse arealer til private takterraser.

Det er også avvik på mot øst, der etableres det trapp og heis for å få adgang til utearealer, der er avviket 3000 mm. Se stiplede sirkler i snitt under.

Kommunen hadde forståelse for avvikene, og mente at vi kunne gå videre med denne løsningen.



I tillegg ble det vurdert hvordan vi skal definere maks kotehøyde i bestemmelsene og på plankartet. Samt % andel som kan avsettes på takflaten til trapp, heis, takoppbygg for tekniske installasjoner. Vi ble enige med kommunen om at maks kotehøyde måles på maks gesims og at takflater kan bebygges opptil 20% av takflatens samlede areal, og tillates opptil 3 m over tillatt maks kotehøyde, inntrukket 3m fra fasadeliv.

**2 Fordeling bolig/næring/fellesareal % og BRA**  
 TAG har justert fordelingsnøkkelen og har økt andel næring siden dialogmøte2. Prosjektet har nå en fordelingsnøkkel på hhv. 76 % bolig og 24% næring. BRA bolig er på 12 200 BRA og BRA næring er på 3850m<sup>2</sup>, totalt 16050m<sup>2</sup> BRA.  
 Kommunen hadde ingen kommentarer til dette, og synes det er ok å gå videre med denne fordelingen.

**3 Boligsammensetning**  
 Prosjektet har 171 boliger, derav 116 1-2 roms. Totalt er det lagt til rette for 22 fellesrom fordelt på 1500 m<sup>2</sup> BRA. Derav 3 utleie leiligheter. TAG

	<p>foreslo å ta utgangspunkt i kommunens egen retningslinje til forventning om sosiale boformer (R 13.2) og tilpasse denne til en bestemmelse som er i tråd med prosjektet.</p> <p>Dette var kommunen positive til og det var enighet om at dette var en god løsning for å sikre fellesarealene i planforslaget.</p>		
4	<p><b>Sosiale boformer - Fellesareal areal og innhold</b></p> <p>TAG presenterte videre arbeid med programmering, plassering, størrelse, medvirkning og fleksibilitet i fellesarealene som skal etableres i prosjektet. Samt hvordan svalgangsløsningene er jobbet videre med og programmert.</p> <p>Kommunen var positive. Kommunen presiserte at fellesarealene må samle ulike typer interessenter og være tilrettelagt for ulike type brukergrupper, ung som gammel.</p> <p>Kommunen mener at fellesarealene som ligger langs Drammensveien må ha direkte tilgang til fellesareal. Det har de slik prosjektet ble presentert og dette mente kommunen var et godt arkitektonisk grep. Leilighetene med 4 og 5 spennerne mot Kirkeveien har ikke direkte tilgang, men tilgang til fellesareal i 1.etasje.</p> <p>Videre var Asker kommune v/Tor Arne opptatt av at fellesareal og svalgangene/ferdselsveiene til disse fellesrommene bør være klimatisert. Det er ikke akseptabelt å måtte gå ut for så å gå inn igjen. Dette må forslagstiller jobbe videre med og finne en løsning for.</p> <p>TAG presiserte at dette er vanlig, og viste bla. til prosjektet Vindmøllebakken i Stavanger, der de også må gå ut i uklimatiserte soner for å komme til fellesarealer. TAG viste også til at det er beste løsning brannmessig å fjerne klimasoner.</p> <p>Asker kommune v/Tor Arne mener at brukergrensesnittet må være lavt for å gå til fellesareal. Det må være inneklime hele veien.</p> <p>Forslagstiller tar dette til vurdering og ser om det kan gjøres justeringer. Forslagstillers ser ikke ulempene ved uklimatiserte svalganger. Dette kan skape ulike soner og flottere arkitektur. Dersom svalgangene blir tette kan de fremstå som korridorer og ikke svalganger, dette ønsker vi ikke. Ift. brannteknisk løsning er uklimatiserte svalganger beste løsning.</p> <p>Videre ønsket kommunen at forslagstiller må tydeliggjøre andel av fellesareal pr. boenhet. Dette defineres i bestemmelsene.</p>		
5	<p><b>Illustrasjonsplan + Kanter</b></p> <p>TAG gjennomgikk foreløpig illustrasjonsplan. Viktig med gode overganger fra bygg til gate, aktive 1 etasjer og skille mellom privat, halvprivat og offentlig. Samt legge til rette for lek på de beste solplassene i gårdsrommet. Kommunen var positive og bemerket seg kun at fasaden mot Kirkeveien virket noe passiv og at det er viktig at forslagstiller jobber med å aktivisere fasaden og kantene også mot Kirkegata. Per nå er det noe næring og boliger med opphøyde balkonger som er inntrukket i 1.</p>		

	<p>etasjene mot Kirkeveien. Forslagstiller jobber videre med dette og beskriver dette samt lager oppriss og snitt som tydelig viser og forklarer hvor det blir aktivitet og ikke mot Kirkeveien. Dette legges inn i planbeskrivelsen.</p>		
6	<p><b>MUA + Takplan</b> MUA er utfordrende. Prosjektet har per nå 939m<sup>2</sup> MUA i gårdsrom. Dette arealet har lite sol, men er støyfritt. Videre er det avsatt 1166 m<sup>2</sup> MUA på takarealene, hvorav i underkant av halvparten av takarealet er støyutsatt. Hhv. 528m<sup>2</sup> med støyverdi 57-61 dB. Total MUA er 12,3 m<sup>2</sup> pr bolig uten balkonger. Lek er plassert på de beste utearealene 140 m<sup>2</sup> + inneareal. Utfordrende å få til MUA.</p> <p>Kommunen har forståelse for dette og ser MUA sammen med det nærliggende torget. Kommunen ønsker at vi går videre med det vi har, men ser det i sammenheng med torget og lager et regnskap for hele Elvelykvartalet. Kommunen v/Midtbø presiserte at vi skal klare å lande dette spørsmålet.</p> <p>Ift. takplan er 56% avsatt til opphold og 46% avsatt til grønne tak. Dette var ok for kommunen. De viste til at plassering av takterrassene er fornuftig og at dette kan forslagstiller gå videre med. Kommunen ønsker at det etableres transparente rekkverk på takflatene.</p>		
7	<p><b>Teknisk infrastruktur</b> TAG presenterte utfordringer rundt overvannshåndtering, plassering av trafo, renovasjon, brannoppstillingsplasser og at samlet sett blir dette mye å plassere sammen med sykkelparkering i Torggaten. Og virker mot intensjonen om å skape en aktiv gate med utadrettete og aktive fasader. Kommunen var enig i at dette er utfordrende og i strid med hva man ønsker med Torggaten. Det er ikke plass til alt som må etableres. Det ble vurdert ulike løsninger.</p> <p>Kommunens tilbakemelding var at trafo skal legges i bygget. Fredensborg foreslo at den kan ligge i felt E2 og deles med E3. Forslagstiller går videre og undersøker denne muligheten.</p> <p>Brannoppstilling i Kirkeveien er ok for kommunen så lenge det ikke er i konflikt med fortau. Forslagstiller må kontakte brannvesenet og høre om dette er godkjent løsning.</p> <p>Overvannsløsning mot Drammensvei. Det er fylkeskommunen, sameiet Lenken og Asker kommune som eier det grønne arealet mot Drammensveien. TAG må diskutere den tekniske løsningen med fylkeskommunen, fordi dette er en fylkesvei. TAG må kontakte PRU v/ jan.roger.selnes@asker.kommune.no Tlf. 45401352. Dere burde få de tekniske tegningene for denne veien. Dette arealet er ett flom og fordrøyningsareal.</p>		

<p><b>Renovasjon:</b></p> <p>Næring kan velge om de vil ha ikke kommunale tømmejenester. Det er et krav fra kommunen at forslagstiller finner en felles løsning for felt E2 og E3.</p> <p>Det må ikke bli konflikt med fortauet. Trafikken vil gå på andre siden av Kirkeveien. Finne en lavere kantstein.</p> <p>Sender som avtalt over kravene våre til renovasjonsløsning på Elvely (obs: kun til privat husholdninger, næring er ikke tatt med i beregningene våre):</p> <p>Restavfall: 50l/uke/boenhet *223boenhet = 11 150 l/uka – tre (til nød to) 5m<sup>3</sup> (tømming hver uke)</p> <p>Matavfall: 20l/uke/boenhet *223boenhet = 4460l/uka – en 5m<sup>3</sup> (tømming hver uke)</p> <p>Papp/papir: 80l/uke/boenhet *223boenhet = 17 840l/uka – fire (til nød tre) 5m<sup>3</sup> (tømming hver uke)</p> <p>Plastemballasje: 40l/uke/boenhet *223boenhet = 8920l/uka – to 5m<sup>3</sup> (tømming hver uke)</p> <p>GM: 4,5l/uke/boenhet *223boenhet = 1003,5l/uka – en 3m<sup>3</sup> (tømming hver 3./4. uke)</p> <p>Til sammen: 11 (9) nedgravde konteinere. Kommunen ønsker totalt 11 nedgravde konteinere til både felt E2 og E3 til sammen, men kan øke tømmefrekvensen på restavfall og papp/papir til to ganger i uka – slik at det totalt er nok med 9 nedgravde konteinere. Dersom forslagstiller ønsker å fordele konteinerne på to områder, eller et – er det samme for renovasjonsenheten, men det er viktig at gåavstanden til konteinerne ikke blir lenger enn kravet i renovasjonsteknisk norm (maks 100meter).</p> <p><u>Renovasjonsavdelingen i kommunen informerer også om andre krav til utbygger når tømmefrekvensen på området øker, for å spare plass:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Egne konteinere til innflytningspapp- og plastemballasje i hele innflytningsperioden som utbygger setter ut og bekoster</li> <li>• Innkastbegrensning på alle nedgravde konteinere til papp/papir, i form av en slisse</li> <li>• Adgangskontroll på alle nedgravde konteinerne</li> <li>• Legge rørledning inntil nedgravde for enkelt å koble det på avfallssuget når det er klart i fremtiden – husk at den nedgravde konteineren til glass- og metallemballasje er en permanent løsning for denne avfallstypen etter at avfallssuget er på plass også, så man burde tenke gjennom hvor man plasserer denne i forhold til de andre nedgravde konteinerne og rørledningene til avfallssuget.</li> </ul> <p><b>Søppelsug</b></p> <p>Avfallssugets rør ligger i en teknisk kulvert.</p> <p>Grensesnitt kulvert</p>		
--	--	--

	<p>Vi forutsetter at E3 kobler seg på kulverten Enkleste løsning kjeller mot kjeller</p> <p><b>Etterskrift fra forslagstiller:</b> <i>Forslagstiller har i etterkant av møtet sjekket med Isachsen ift. rør til søppelsug, og fått tilbakemelding om at rør ikke ligger i teknisk kulvert. Det er heller ikke plass i kulvert til disse rørende. Forslagstiller ser derfor for seg en mulig løsning hvor beholdere står ut mot Kirkeveien, slik at det er godt nok tilrettelagt for fremtidig påkobling. Per nå er vi ikke kjent med hvor traseen vil gå i fremtiden. Forslagstiller forutsetter at felles renovasjon må være for felt E2 og E3, ikke E3 og E1. Da felt E1 er kun næring og de står fritt til å velge egne løsninger.</i></p>		
8	<p><b>Parkering bil og sykkel for bolig/næring</b> TAG presenterte utfordringer rundt parkering både for bil og sykkel og areal til dette iht. krav. Bilparkering er løsbart i parkeringskjeller iht. Områdeplanens bestemmelser, dersom det kan etableres bildelingsordning som kompenserer noe. Kommunen ba om å ta en runde til ift. parkering både for sykkel og bil og bruke foreløpig utkast til ny kommuneplan som grunnlag for krav. Forslagstiller tar dette til etterretning og lager et nytt oppsett og løsning. Forslagstiller ønsker noe reduserte krav for sykkel.</p> <p>Kommunen kan ikke gi et endelig svar på løsning, men forslagstiller må legge frem et forslag til løsning.</p> <p>Kommunen v/Tor Arne, dersom dere får dere fjernet søppel i gata test ut i sykkelparkering. Diskutere sykkelparkering med AVA, felt E1. Kommunen vil se en helhetlig løsning sykkelparkering og avfall gjesteparkering i normtallene</p>		
9	<p><b>Fasade og materialitet</b> TAG presenterte foreløpig fasadekonsept. Med tegl som hovedmateriale og en lettere fasade mot Drammensveien. Lett og tung. Kommunen v/Midtbø mente man kan jobbe videre med sekvenser som viser ulike funksjoner på innsiden av bygget som da avspeiles i fasade uttrykket. Viktig at hjørnet til næringsbebyggelsen fremstår som noe eget. Kommunen synes det var fin mix plater, tegl og tre. Tegl som gjennomgående materiale. Viktig å bryte opp de lange strekkene med svalganger. La de indre funksjoner dele opp dette uttrykket.</p>		
10	<p><b>Status E1 Ava eiendom bygg</b> Status ift. løsning på grensesnitt mellom felt E1 og E3 ble presentert. Dersom Ava sitt bygg har maks gesims på kote + 113,10 så skal vi klare å tilpasse vårt bygg slik at dette blir en gjennomførbar løsning for begge parter.</p>		
11	<p><b>Plankart</b> Plankart ble ikke gjennomgått – dette tas i eget møte. Det ble omforent at Fredensborg bolig regulerer feltet med annen veggrunn mellom felt E1</p>		

	og E3. Forslagstiller kommer med et forslag til plan og bestemmelsesmøte som er fastsatt 9.des. 2022.		
<b>12</b>	<b>Miljø</b> Det ble kort orientert om at prosjektet har fokus på miljø, det skal miljøspesifiseres. Basert på gjennomført preanalyse er ønsket ytelsesnivå BREEAM Very Good. I tillegg blir det levert miljøprogram og bestemmelser som sikrer dette i videre prosess.		
<b>13</b>	<b>Fremdrift</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart og bestemmelse møte januar 2022</li> <li>• Forslagstiller har ønske om å levere planen ila. første kvartal 2022. Trolig i slutten av januar. Asker kommune anbefaler februar/mars.</li> </ul>		