

KIRKEVEIEN 226
MØTEREFERAT – DIALOGMØTE 2

Dato: 02.09.22

Tid: 14.00-16.00

Sted: Asker kommune

Møteleder: Katharina Havig Solnørdal

Referent: Kjersti Lindheim

Til stede:

Mikael Erik Lye (Asker kommune), Tor Arne Midtbø (Asker kommune), Lene Førde (Asker kommune), Magnus Aune Hvam (Fredensborg bolig), Morten Keiserud (Fredensborg bolig), Camilla E. Andreassen (Fredensborg bolig), Katharina Havig Solnørdal (TAG arkitekter), Jorge Gonzalez (TAG arkitekter), Randi Skov-Petersen (TAG arkitekter) og Kjersti Lindheim (TAG arkitekter).

Fraværende:

AGENDA

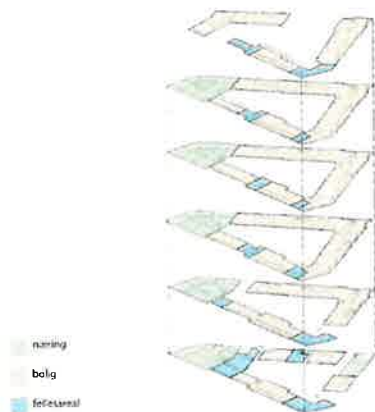
Sak	Frist	Ansvar
Kirkeveien 226, felt E3, detaljregulering og illustrasjonsprosjekt, dialog møte 2 mellom Fredensborg bolig (forslagsstiller), TAG arkitekter (konsulent for plan og arkitektur) og Asker kommune. Bakgrunn for møte var videre ønske om dialog for å oppnå felles forståelse og avklaringer for viktige tema i prosjektet. Hovedtema var følgende; <ol style="list-style-type: none"> 1. Fellesskapsløsninger – sosiale boformer 2. Fordelingsnøkkel bolig/næring/fellesarealer 3. Premisser for utforming støy/lys/solforhold/svalgang mm. 4. Hovedgrep landskapsutforming avklaring vedr. avkjørsel og koter. 5. Avklaringer vedrørende MUA 6. Andre avklaringer som kom opp i møte 7. Planprosess – forventningsavklaring og videre fremdrift Vedlagt presentasjon.		

1	Fellesskapsløsninger – sosiale boformer TAG presenterte et overordnet konsept for fellesskapsløsninger i prosjektet, med ulike type rom, innhold, plassering og størrelser på disse, der intensjonen er at rommene spres rundt i prosjektets etasjer og skal fungere på ulike vis slik at de rommer et bredt spekter av tilbud og behov for beboerne. Fellesskapsløsningene skal være et tiltak til sosial bærekraft for å motvirke ensomhet og skape en god nabolagsfølelse og		
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>bomiljø for beboerne. Det åpnes for en andel mindre boenheter i prosjektet, disse skal ha egne fellesrom som supplement til egen boenhet for å dekke behov som er nødvendige, men som kan deles med flere, dette vil igjen bidra til økt bokvalitet.</p> <p>Kommunen var positive til konseptet. Kommunen v/Tor Arne Midtbø ba oss tenke videre i prosessen på plassering av de ulike fellesrommene, med tanke på program og hvilke rom som egner seg hvor ift. lyd/støy, samt lysforhold. Videre mente han det er viktig at fellesrommene er varierte både i størrelse, program og plassering. Og de må ha en naturlig plassering i prosjektet og være lett tilgjengelig for alle.</p> <p>Viktig at det lages rom for barn, barn må kunne utfolde seg, uten at det blir plagsomt for andre beboere med tanke på støy/bråk. Kommunen ønsker å se løsninger som ivaretar dette.</p> <p>Kommunen er enig i at det er fint å spre fellesrommene, slik prosjektforslaget nå foreslår.</p> <p>Gode sol og støyforhold, avhengig av sin funksjon, skal ivaretas i fellesrommene og da kan det åpnes for noe reduserte krav i boenhetene dersom behov for dette.</p> <p>Det er viktig å tydeliggjøre fellesarealene – forskjell mellom bofellesskapet, der det er supplement til små boenheter og det som tilhører hele fellesskapet.</p> <p>Kommunen v/ Midtbø mener at de fellesarealene som forholder seg til gårdsrommet/ mer eller mindre 1. etasje kan telles noe fleksibelt (kanskje som næring) - alt annet fellesareal skal inngå i boligformålet.</p>		
2	<p>Fordelingsnøkkel bolig/næring/fellesarealer</p> <p>Premiss om fordeling av formål innad på felt E3 ble fastsatt av kommunen i forrige dialogmøte, hhv. 75% bolig og 25% næring. Dette er en omforent løsning, kommunen er positive til dette og er enige i at dette er en premiss for videre jobbing. Asker kommune presiserer at forutsetningen for dette er at det må jobbes vesentlig med bokvalitet i den videre prosessen; støy, sol, program og kvalitet for fellesarealene ute og inne, rettet mot ulike beboergrupper, ikke minst barn. Videre forutsettes det at det tilrettelegges for fellesskapsløsninger og gode løsninger som bidrar til et sosialt bærekraftig prosjekt. Kommunen mener prosjektet allerede viser forståelse for dette, men dette må begrunnes og synliggjøres godt i planforslaget.</p>		
3	<p>Premisser for utforming plassering av formål-støy-lys-solforhold-svalgang mm.</p> <p>Bebyggelsen er lagt som en karré/omsluttet kvartal, med ulike høyder for å sikre sol/lys ned i felles gårdsrom. Bygningsdel mot Drammensveien skal fungere som støyskjerm og vil få tiltak deretter for å ivareta bokvalitet. Viktige akser, byrom og forbindelser er ivaretatt.</p>		

Plassering av formål

Foreslått løsning for plassering av næring, fellesarealer og bolig ble presentert for kommunen. Næring er i hovedsak plassert mot øst og vest.



Lite er plassert mot Kirkeveien, dette synes kommunen var mangelfullt da de ser for seg mer aktive fasader i Kirkeveien.

Midtbø mener at første etasje fasade mot Kirkeveien fremstår passiv i det viste materialet (modell og presentasjon). I områdereguleringen for Føyka-Elvely er det krav om at 1.etasjene skal kunne transformeres fra bolig til næring/mer utadrettet

virksomhet som skaper aktive fasader på gateplan ut mot Kirkeveien over tid. Dette er i prinsippet et godt grep, men vanskelig å praktisere i virkeligheten når boliger blir solgt til private. I møtet ble dette vurdert, og kommunen åpner for at det kan være fellesarealer som kan transformeres til næring.

En annen løsning kan være næring ut mot gata og boliger inn mot gårdsrom. Må jobbe mer med funksjonen i hjørnet. Eksempelvis kan det også fungere med arealer avsatt til bolig, men at en velger å anlegge hjemmekontor med store vindusflater ut mot gata i Kirkeveien, med repetitive innganger fra gate. Dette kan bli bra ift. aktivisering av gata, og en moderne løsning på hvordan man bruker boligen, både som bolig og arbeidsplass.

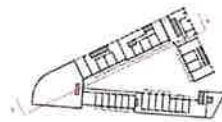
Støyutfordringer og svalgansløsninger

Prosjektet foreslås løst med svalgangsløsninger mot Drammensveien. Dette løser støyutfordringer på boenhetene og det skaper variert arkitektur i fasaden ut mot Drammensveien, iom. at svalgangen ligger inn mot gårdsrom for så å knekke og legge seg mot Drammensveien. Grepet sikrer flest mulig gjennomgående leiligheter, alle boenheter får en fasade mot gårdsrom.

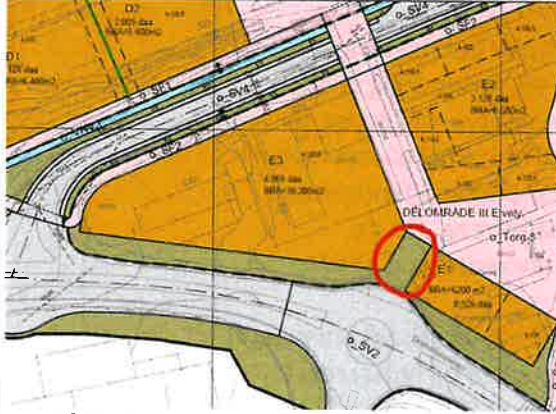
Løsningen forutsetter at privat uteareal kan etableres mot nordøst som en del av svalgangsløsning.

Kommunen v/Midtbø er positiv til variert svalgang og oppbrudd i fasaden mot Drammensveien bra grep, skaper variasjon også til omgivelsene og fint arkitektonisk konsept å legge svalgang inn mot gårdsrom også knekke den ut mot Drammensveien. Svalgangene kan ikke bare være en gang, men må ha program og utforming slik at det blir et supplement til små boenheter, og en ekstra kvalitet. Midtbø mener svalgangene er litt lange og utfordret TAG til å jobbe mer med utformingen.

	<p>Svalgangsløsninger – svalgangene må gi noe tilbake til leilighetene – dette må beskrives godt og vise det som sekundærrrom – Midtbø er positiv til denne løsningen, men dette må beskrives og forklares godt i planforslaget.</p> <p><u>Høyder</u> Kommunen v/ Midtbø presiserte at maks kotehøyde i Områderegulering Føyka – Elvely er premissgivende for høydene. Midtbø mener høydene som vises i prosjektet mot vest er for høyt og må forholde seg til maks kotehøyde regulert i Områderegulering Føyka-Elvely.</p> <p><u>Materialitet</u> Kommunen viser til Områdeplanen Føyka – Elvely sitt Kvalitetsprogram. Tegl skal være en del av materialiteten, ønske om variasjon i samspill med andre materialer.</p>		
<p>4</p>	<p>Hovedgrep landskapsutforming Omkringliggende landskapskvaliteter og ønske om å dra omkringliggende kvaliteter inn i prosjektet ble presentert. Det vil bli jobbet videre med landskapet både som bynatur/grønn bakgård, hvordan prosjektet forholder seg til omkringliggende stedlige kvaliteter, og hvordan kantsonene mellom bygg og omkringliggende gater utformes, samt det indre gårdsrommet og takflatene.</p> <p>Spørsmål vedrørende plassering av avkjørsel til parkeringskjeller, denne er flyttet noe lenger øst, dette var ok for kommunen, eneste føring er at den må ligge i Kirkeveien.</p> <p>Det ble videre presentert hvordan terrenget er på tomten der det er ca. 3 meters terrengforskjell fra øst til vest og hvordan det foreslås å plassere bygget for å tilpasse seg terrenget. Kommunen hadde ingen kommentarer til dette i møte. Positivt at boligene er løftet opp fra terrenget.</p> <p>Snitt - koter og høyder</p>		



5	<p>Avklaringer vedrørende MUA</p> <p>Forslagstiller henviste til ny kommuneplan for Asker der det foreslås 30m² MUA pr. boenhet. Pga. størrelsen på felt E3, lokalisering ved to trafikkerte veier hhv. Kirkeveien i nord og Drammensveien i øst og sør som gir støytfordringer, er det vanskelig å få til nok areal på bakkeplan som oppfyller krav til sollys og støy. Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for så gode felles utearealer som mulig, både på terreng, tak og balkonger. Det er ønske om tydeliggjøring av krav vedrørende MUA.</p> <p>I tillegg er det et ønske om å få til ett atrium i tilknytning til adkomsten til boligene, som også vil fungere som et viktig møtested og fellesareal for beboerne. Dette arealet vil være klimatisert, men også ett tilskudd til MUA og oppfattes som en forlengelse av utearealer i form av visuell kontakt med det som er ute. Arealet vil fungere som en vinterhage, som kan åpnes og lukkes med skyvedører og kan brukes gjennom hele året. Forslagstiller vil i den videre prosessen redegjøre for dette og ønsker at kommunen skal vurdere om dette kan være et areal som kan medregnes i MUA. Forslagstiller mener ett slikt ute/inne areal vil være et kjempe tilskudd til bomiljøet og tilrettelegge for at beboerne får gode arealer tilknyttet uterommet, også gjennom de kalde periodene av året.</p> <p>Kommunen hadde forståelse for tiltakets ytre begrensninger, og at dette kan løses ved at ikke all MUA trenger å legges innad på felt E3, noe av MUA kan legges til felles utearealer i Områdeplanen, der det er avsatt areal til uteareal, grønt og torg. Kommunen mener at MUA løser seg på bakgrunn av disse avsatte ekstra arealene i Områdeplanen Føyka-Elvely. I prinsippet står kommunen fast ved at MUA er utendørs areal, alt areal som er klimatisert er en del av BRA og alt annet er MUA, men kommunen kan være åpne for diskusjon i den videre planprosessen dersom f.eks noen av fellesarealene som er overdekket tydelig fungerer som en forlengelse av utendørs MUA el. Dette må da begrunnes og forklares godt, og blir en vurdering seinere i planprosessen. Endelig krav til MUA anlagt på eget felt ble ikke avklart, men forslagstiller må komme med et forslag til fordeling.</p> <p>Tor Arne Midtbø presiserte at de små boenhetene skal ha MUA i tillegg til 5 m² fellesareal per boenhet.</p> <p>Halvparten av oppholdsarealene på tak kan regnes som MUA.</p>		
6	<p>Planprosess</p> <p><u>Arealet regulert til <i>Annen veggrunn – grøntareal</i> mellom felt E3 og E1:</u></p>		



I områdeplanen Føyka/Elvely er arealet (se rød markering over) mellom felt E1 og E3 regulert til *Annen veggrunn – grøntareal*, dette arealet ble tatt med i planavgrensningen til varsel om oppstart for felt E3. Dette ble vurdert av kommunen før varsel om oppstart og forslagstiller ble bedt om å innlemme dette arealet og fortau felt o_SF2 i planavgrensningen. Forslagsstiller har av den grunn forholdt seg til dette og viser et forslag til prosjekt med fasader som vender ut mot dette arealet.

I møte orienterte Tor Arne Midtbø om at kommunen har åpnet for at felt E1 kan bygge utover dette arealet helt inntil felt E3. Dette for å skjerme mot støy på felles torg, felt o_Torg 5. Dette var ny informasjon for forslagstiller og en premiss forslagstiller ikke var blitt informert om tidligere i prosessen, hverken på oppstartsmøte eller ved varsel om oppstart.

Denne nye føringen som hverken er fastsatt i Områdeplanen for Føyka-Elvely eller varslet med nabovarsel er en ulempe for bebyggelsen som planlegges på felt E3. Ulempene dette medfører er bla. arealer vi ikke får dagslys inn på, og dermed mister prosjektet salgbart areal, det fører til en helt annen atkomstsituasjon til bygget, samt branntekniske og vedlikeholdsmessige forhold som må hensyntas.

Kommunen hadde forståelse for dette og foreslo et samarbeidsmøte der kommunen og begge utbyggere, Ava eiendom (felt E1) og Fredensborg bolig (felt E3), kan orientere hverandre om de to prosjektene og sammen bli omforent om en løsning, slik at vi får til en helhetlig og god arkitektonisk løsning for Elvely.

Asker kommune innkaller til et samarbeids/avklaringsmøte, dette ble satt til 27.sept.2022 i Asker rådhus, møteinnkalling kommer.

Rekkefølgekrav, teknisk infrastruktur og avhengigheter:

Viktig å få avklart avhengigheter som påvirker videre planprosess og utforming av illustrasjonsprosjektet, (ref. s. 23 i vedlagt presentasjon) ift.

Asker
kommune

	<p>rekkefølgekrav og teknisk infrastruktur med kommunen. Det settes opp et eget teams møte der saksbehandler og TAG avklarer dette.</p> <p>Ønskes bla. svar på følgende føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Status Felles distribusjonssystem for varme/kjøling som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» • Status Grunnvarmeløsning med energibrønner som beskrevet i «Energiutredning Asker sentrum og Føyka-Elvely» • Avfallsug/renovasjonsløsninger - Renovasjon – midlertidig løsning hvor skal vi legge den, nedkast – tilpasse seg temporær løsning på E2. • Evt. behov for trafo • Gatebelysning – avsette areal i gata • Gatevarme fortau og gårdsrom? Ref. avsnitt vedrørende drift i vedlagt referat fra oppstartsmøte med kommunen. • Miljøprogram? • Skolekapasitet? <p><u>Medvirkning</u></p> <p>Fredensborg bolig ønsker å gjennomføre mer medvirkning i samarbeid med de som kjøper bolig i Kirkeveien 226, dette vil det gjennomføres en prosess på i forkant av ferdig prosjekt slik at beboerne føler eierskap og får bidra med hvilke tilbud de ønsker i fellesskapsløsningene og på den måten få medvirke på utformingen.</p> <p>Fredensborg bolig vil også gjennomføre en spørreundersøkelse blant beboerne i Bankveien 10, som bor i småleiligheter rundt temaet fellesareal og kompakt bolig, hvor disse bidragene i tidlig fase kan være med å definere utforming og ønsker til fellesareal m.m. for byggets fremtidige brukere. Kommunen var svært positive til dette initiativet ift. medvirkning i tidlig fase.</p>		
7	<p>Fremdrift</p> <ul style="list-style-type: none"> • Videre avklaringer på eget teams møte vedrørende avklaringer som påvirker videre planprosess, (ref. s. 23 i vedlagt presentasjon) • Samarbeidsmøte med Ava Eiendom, dato er satt til 27.sept.2022 • Dialogmøte 3 legges til november • Plankart og bestemmelse møte <p>Forslagstiller har ønske om å levere planen ila. første kvartal 2022.</p>		TAG Asker kommune

