

Alver Kommune
Planavdelingen
v/ Hans Kristian Dolmen
Kverhusmyrane 25
5914 Isdalstø

29.10.2020

Innspill til endring i planbestemmelser for områdeplanen Knarvik gnr 188, bnr m.fl. PlanID 1263-201002

Det vises til informasjons- og dialogmøte vedrørende områdeplan for Knarvik den 28.10.2020. I møtet ble tilhørere oppfordret til å gi en skriftlig tilbakemelding i forhold til de endringer som er foreslått i reviderte planbestemmelser, og dette tilbudet ønsker vi herved å benytte oss av.

Kvassnesvegen 33 AS er godt i gang med planleggingen av et nytt boligprosjekt på delområde BKB2 i områdeplanen. I 2017 ble det søkt om -og innvilget en dispensasjon som sikrer en %-vis økning av bruksareal (BRA) for feltet fra 200% til 280%, samt at kravet til gitt antall etasjer ble fjernet så lenge tiltaket forholder seg til opplyste bygnings-/kotehøyder. Dispensasjonsvedtaket var gyldig t.o.m. 17.03.2020, og er nå altså utløpt/ugyldig. Det at kommunen nå inviterer til innspill vedrørende endring av planbestemmelsene vurderer vi som positivt, da forhold som ble diskutert i dispensasjonssaken forhåpentligvis kan inkluderes i den reviderte planutgaven.

Vi registrerer av punkt 3.1.1 i «de nye» planbestemmelsene at grad av utnyttning for parkeringsareal under bakken er endret; «*Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terrengnivå er mindre enn 0,5m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnyttning*». I vårt tilfelle blir dette bare en delvis «kompensasjon» sammenlignet med dispensasjonen som ble gitt vedr. økt tomteutnyttelse. Søknad om økt %BRA fra 200% til 280% var nettopp for å slippe å inkludere garasjearealet på bekostning av verdifullt og salgbart areal (bolig) over terreng. Når vi vurderer angitte høyder på omkringliggende infrastruktur (veg, fortau, allé/ «leikeløype») rundt BKB2, så kommer vi i en situasjon der inntil halvparten av det som er planlagt som garasjeanlegg, likevel må inkluderes i arealregnskapet for prosjektet. Dette, sammen med del av dagens tomteareal som avgis til fellesformål (fortau, allé/ «leikeløype»), gjør at tiltaket ikke kan bygges ut slik det er planlagt hvis dagens bestemmelse står ved lag.

På bakgrunn av dette vil vi fremme to alternative forslag til endring:

- a) %BRA for BKB2 økes fra 200% til 280%

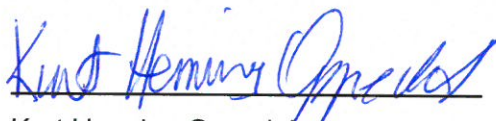
eller at ordlyden i pkt. 3.1.1 endres til:

- b) Garasjeanlegg helt - eller delvis under terreng skal ikke inkluderes i arealregnskapet for tomteutnyttelsen. (Med garasjeanlegg menes her parkeringsplasser inkl. nødvendig manøvreringsareal).

Dette vil sikre oss tilstrekkelig grunnlag for å gå videre med prosjektet som planlagt uten at vi må søke om dispensasjon for det samme forholdet på nytt.

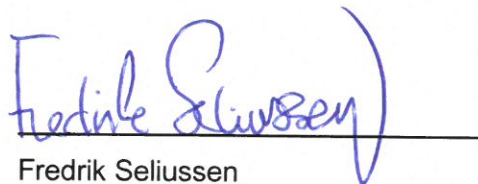
Vi viser til vedlagt kopi av dispensasjonsvedtaket. Argumentasjonen for forholdet omkring tomteutnyttelsen er den samme. Når det gjelder tidligere stilt krav til maks. antall etasjer, så er vi glad for at dette er fjernet i revidert utgave av planbestemmelsene.

Mvh



Kurt Henning Oppedal

Prosjektsjef



Fredrik Seliussen

Daglig leder