



Arc Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10680 - 22/25482

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
28.04.2022

Svar på spørsmål etter gjennomført førehandskonferanse - gbnr 188/385 Gjervik ytre

Alver kommune viser til dykkar brev datert 24.03.2022 og 22.04.2022 vedkomande ulike forhold som vart tatt opp i førehandskonferanse. Vi beklagar sein tilbakemelding. Det har diverre tatt lenger tid enn planlagt å få avklart forhold knytt til gatetversnittet.

Kommunen sitt svar følgjer under kvart tema/spørsmål de har tatt opp.

1. **Side 4, under «3.1.4 Tab. 3 – Grad av utnytting, byggjehøgder og -grenser og fasadelengder»:**

Partene deler tolkning av hvordan fasaden kan brytes for å innfri krav til maks fasadelengde, der søker har forståelse for at bruddet kan uttrykkes tydeligere i utforming og bruk av materialer på enkelte steder.

Søker deler ikke kommunens tolkning av bestemmelsene om at Bygg A i sin helhet skal omfattes av bestemmelse om byggehøyde mot sør. Ved tvil om tolkning av bestemmelsene skal planbeskrivelsen legges til grunn der det vist utdrag av illustrasjonsplanen for tenkt utbygging. I illustrasjonsplanen er det vist bebyggelse med lignende forhold mot nord og sør som Bygg A i tegningsgrunnlaget. Søker understøtter denne tolkningen i møtet med å vise til at det også i kvalitetsplanen er vist et lignende snitt gjennom den illustrerte bebyggelsen.

Søker poengterer også i møtet at dette heller ikke har vært diskutert i tidligere møter med kommunen. Det blir enighet om at saksbehandler sjekker opp forholdet internt i kommunen.

Det vert vidare vist til utfyllande argument om byggehøgde gitt i brev datert 22.04.2022.

Svar:

Vi held fast på vår tidlegare vurdering. Av plankart og føresegner går det fram at heile BS7 kan byggast ut med sentrumsføremål. Illustrasjonsplanen viser kun den delen av BS7 som ikkje er omfatta av bandlegging/riggområdet, og ligg utanfor #12. Føresegnene til planen omtalar byggehøgde og byggegrenser for heile BS7. Plankart og føresegner er juridisk bindande og legg føringane for utbygginga. Illustrasjonsplanen viser døme på utbygging.

Når det gjeld mogleg oppfølgingsmøte i forhold til tolkinga av byggehøgder, ser vi ikkje at eit møte vil kunne tilføra saka noko meir. Vi konstaterer at det er usemje om byggehøgder.

2. Side 5, under «Grønn overflate faktor (GOF)»

Søker etterlyser et tydelig svar på hvilke areal som kan regnes inn i beregning av GOF. Søker peker på om areal i Kvassnesvegen og/eller o_GF5 kan regnes inn, og hvordan kommunen stiller seg til vertikale grønne flater. Det blir enighet om at saksbehandler sjekker opp forholdene internt i kommunen.

Svar:

Det er tomtearealet som inngår i grunnlaget for grøn overflatefaktor. Grønne overflater og grønne punkt i offentlege grøntområde vil ikkje kunne inngå. O_GF5 er eit offentleg friområde på kommunal grunn, og kan ikkje inngå i utrekningsgrunnlaget for grøn overflatefaktor. Det same gjeld offentlege areal i Kvassnesvegen. Vertikale flater kan inngå i grøn overflatefaktor på gitte vilkår, sjå utrekningsgrunnlag i vedlegg A Grøn overflatefaktor.

3. Side 5, under «Lyngvegen»

Kommunen ber i møtet om at eierskap til Lyngvegen avklares i forkant av rammesøknad. Søker påpeker at dette er forhold som normalt avklares i forbindelse med utbyggingsavtale, noe som vanligvis utarbeides etter søknad om rammetillatelse. Det vises til behov for dialog med eierskap i kommunen.

Kommunen trekker også frem at Lyngvegen ligger innenfor båndleggingszone #12 for riggområde og at det vil kreve egen søknad om dispensasjon, til tross for at opprettholdelse av vegen er avklart i tidligere dispensasjonssak. Søker stiller spørsmål til om bruken av Lyngvegen som vegformål faktisk er i strid med båndleggingen, da også anleggstrafikk vil ha behov for tilkomstvei dersom arealet skal brukes til riggplass. Det er enighet om at saksbehandler sjekker forholdet internt i kommune.

Svar:

Kommunen viser til referatet. Eigarforhold og status for Lyngvegen må avklarast med Alver kommune før innsending av søknad om rammeløyve. Dialog må opprettast med kommunen si eigedomsavdeling.

Når det gjeld Lyngvegen og forholdet knytt til anleggs- og riggområde i #12 finn vi etter ny vurdering at det i første omgang er tilstrekkeleg å gjera greie for forholdet ved innsending av søknad. Det same gjeld etablering av overflateparkering som også ligg innanfor #12. Kommunen vi ta spørsmålet opp med Statens vegvesen når saka vert send på høyring.

4. Gateverrsnitt

I forbindelse med detaljering av gateverrsnittet er det oppdaget manglende samsvar mellom regulerte linjer i plankartet for områdeplan for Knarvik sentrum og føringer fra kommunens gatebruks- og lysplan.

På grunn av følgende bestemmelse blir områdeplanen juridisk selvmotsigende og danner grunn for avklaring om hvilke krav som skal tillegges vekt.

(...)

På grunn av den juridiske konflikten, er vi derimot avhengig av konkret avklaring fra kommunen om forholdet mellom planene, og ber om snarlig tilbakemelding.

Svar:

Gatebruks- og lysplanen skal leggjast til grunn for utforminga av offentlege vegar og gaterom. Dette vil også vera i samsvar med føresegn 1.9.4.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar arealforvaltning

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arc Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20

7010

TRONDHEIM