



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5849 - 22/71607

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

Dato:  
24.02.2023

## Rammeløyve for oppføring av bustadblokker på BKB2 - gbnr 188/384, 188/416 og 188/421 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1000/22  
**Tiltakshavar:** Orion Prosjekt As  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av 3 bustadbygg på BKB2, del av leikeløypa, O\_SGT3, del av o\_SKV12 med tilhøyrande fortau, o\_SGG19, og fortau o\_SF10 langs Lonagata, o\_SKV13.

Rammeløyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.07.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Anlegg for vatn og avløp skal etablerast i samsvar med teknisk plan for vatn og avløp godkjend 22.04.2022 i arkivsak 22/1620.
3. Etablering av vegar og fortau skal etablerast i samsvar med teknisk plan for veg, jf. godkjend 09.12.2022 i arkivsak 22/3189.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
6. Tiltaket får tilkomst direkte til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 07.02.2023.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjend utbyggingsavtale som sikrar opparbeiding av offentleg infrastruktur i samsvar med krav til rekkefølge, jf. føresegn 2.1.1. Kontantbidrag skal vera innbetalt til Alver kommune.

2. Søknad om riving av eksisterande bygningar på egedomen.
3. Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane må sendast inn seinast ved søknad om igangsetjingsløyve, jf. føresegn 1.8.1.
4. Dokumentasjon på at grunnundersøkingar er gjennomført og at eventuell masseutskifting er utført, jf. føresegn 3.2.1.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg, avkøyrsløp og anlegg for vatn og avløp som er nødvendig og godkjend i anna sak.
2. Ferdigattest for riving av eksisterande bygg dersom rivinga er søkt om i eiga sak.
3. Rækkefølgjekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

## SAKSUTGREIING

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 3 bustadblokker på gbnr 188/384, 188/416 og 188/421 innanfor delfelt BKB2 i områdeplanen for Knarvik Sentrum, samt etablering av tilgrensande felles/offentlege vegar, fortau og gatetun.

Det skal etablerast totalt 93 bustadar med varierende storleikar, frå ca. 40 m<sup>2</sup> til ca 160 m<sup>2</sup> bruksareal. Bustadane vert lagt mot nord, aust og sør med eit felles gardsrom som opnar seg mot vest og leikeløypa, o\_SGT3. Gardsrommet vil få opningar ut mot tilgrensande areal på gateplan og gangforbindelse til leikeløypa. Bustadmassen skal etablerast i 5 etasjar mot nord, 3 etasjar i aust og 4 etasjar i sør og får ei nedtrapping mot sør og vest. Det skal etablerast parkeringsdekke under bakken, plan U1 med innkøyring frå Lonagata, o\_SKV13. Samla bruksareal er opplyst til 11 909 m<sup>2</sup> som gjev ei utnyttingsgrad på 240,1 % BRA.

Det skal etablerast felles uteopphaldsareal på felles gardsplass, i tillegg til at takflatene vert tilrettelagt for grøntareal og takterrassar. Det er opplyst i søknaden at kvar enkelt bustad vil få minst 10 m<sup>2</sup> uteareal i form av terrasse eller balkong.

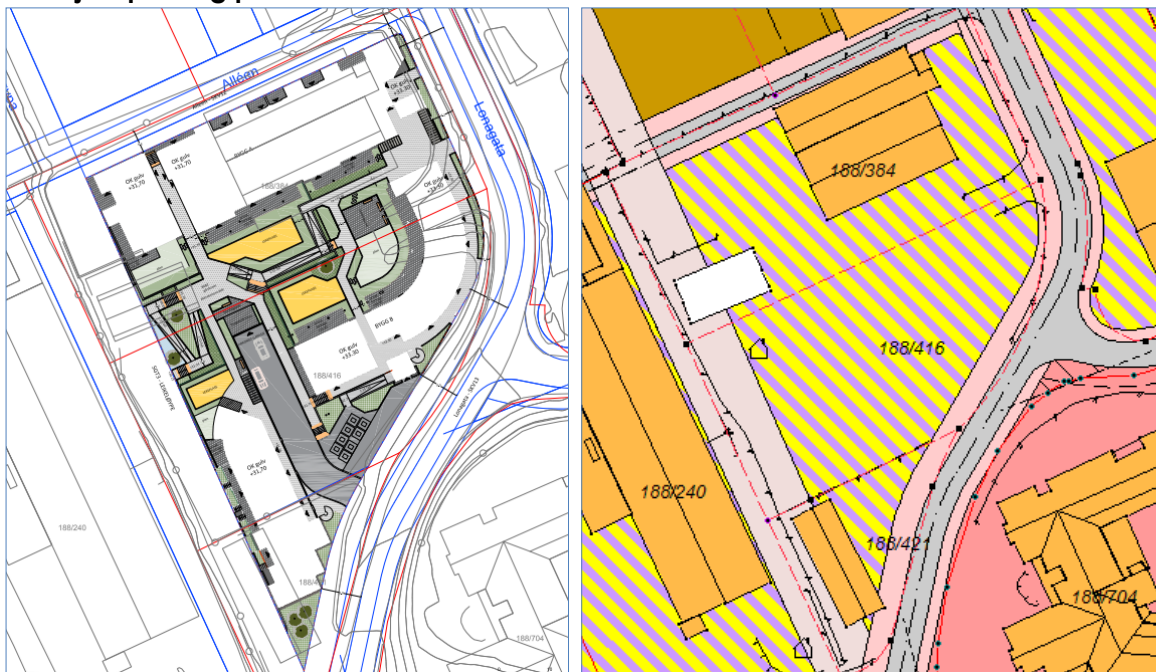
Del av leikeløypa, O\_SGT3, del av o\_SKV12 med tilhøyrande fortau, o\_SGG19, og fortau o\_SF10 langs Lonagata, o\_SKV13, inngår i tiltaket. Resterande del av leikeløypa vil verta opparbeidd når tiltak på gbnr 188/240 m. fl.(Geco-tomten) vert realisert. Opparbeiding av felles/offentlege fortau og gater inkluderer også etablering av teknisk infrastruktur som vatn, avløp og overvasshandtering.

Riving av eksisterande bygg på egedomane inngår ikkje i tiltaket.

Det er i vedtak datert 09.05.2022 i sak 21/9914 gitt dispensasjon for bygningshøgde og utnyttingsgrad.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 07.07.2022 og supplerande dokumentasjon sist journalført mottatt 10.01.2023.

## Situasjonsplan og plankart



### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid 1263-201002, er definert til område for bustad og kontor, BKB2.

Det er i vedtak datert 05.09.2022 gitt dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik Sentrum for maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde gitt i føresegn 3.1.4, og maksimal byggehøgde for takoppbygg i føresegn 3.1.2. I samsvar med vedtaket er

- maksimal utnyttingsgrad 250 % BRA
- maksimal gesims- og mønehøgde for del av tiltaket gitt ved kote + 49,6 mot nord og aust og kote + 43,6 moh på del mot sør (dvs. auka med 1,6 meter)
- maksimal høgde for takoppbygg gitt til 4,2 meter.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plan og gitt dispensasjon.

### Rekkefølgjekrav i plan

Det er omfattande rekkefølgjekrav i planen til opparbeiding av offentleg infrastruktur. Dette gjeld krav om opparbeiding av offentlege vegar, fortau, gatetun, torg og grøntareal m.m. slik det går fram av føresegn 2.1.1.

Krav om rekkefølge der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og oppfylt sine plikter gjennom avtalen, jf. føresegn 2.1.2. Utbyggingsavtale må liggja føre før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltaket.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er opplyst at alle offentlege fellesareal er prosjektert av landskapsarkitekt i samarbeid med arkitekt og der kvalitetar på overflatar og utstyr er diskutert med Alver kommune.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan med teikningsnummer A1-000-1 datert 01.07.2022. Landskapsplan med teikningsnummer L50-10 datert 17.06.2022. Oversiktsplan leikeløypa fase med teikningnr. L50-01 datert 03.05.2022.

Utforming av tiltaket går elles fram av teikningar journalført mottatt 07.07.2022 og reviderte teikningar journalført mottatt 10.01.2023.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving ved tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må sendast inn søknad om tilkopling.

Anlegg for vatn og avløp skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan for vatn og avløp godkjend 22.04.2022 i arkivsak 22/1620.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Tilkomst til bustadane skjer via garasje med avkøyrsløp og nedkøyring frå Lonagata, o\_SKV13. Det er gitt avkøyringsløyve til kommunal veg i vedtak datert 07.02.2023 i sak 22/5530. Etablering av vegar og fortau skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan for veg, jf. skriv datert 09.12.2022 i arkivsak 22/3189 og mottatt 3d-modell mottatt 09.01.2023 i sak 22/5530.

Det skal etablerast 102 oppstillingsplassar for bil der 5 plassar er universelt utforma. Det skal etablerast totalt 170 oppstillingsplassar for sykkel som er plassert i felles uteområde tilknytt 1. etasje.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Bygga si utforming og uttrykk går fram av innsend illustrasjonar. Når det gjeld tiltaket si utforming og visuelle kvalitetar skriv ansvarleg søkjar følgjande:

*Som det fremgår av de foreløpige illustrasjonene, så ser vi for oss utstrakt bruk av murverk i byggets fasader. Dette er bestandige og solide materialer som vi mener bidrar til det urbane preget vi ønsker at bygningene skal ha. Ulikt format og farge på murstein, kombinert med sprang og «påhengte» elementer i fasadene, gir variasjon og gjør at vi unngår lange og monotone veggflater.*

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområdet BKB2 før igangsetjingsløyve for grunnarbeidet kan gjevast, jf. føresegn 3.2.1. Krav til opprydding i forureina grunn går fram av Forskrift om begrensing av forurensing (forureiningsforskrifta), kap. 2. Nødvendig løyve etter forureiningsforskrifta må liggja føre det vert gitt løyve til eventuelle terrengingrep i forureina grunn.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

Kommunen viser til mottatt dokumentasjon og finn at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Ytterlegare utgreiing i form av materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane må sendast inn seinast ved søknad om igangsetjingsløyve, jf. føresegn 1.8.1.

### **Privatrettslege tilhøve**

Det er vurdert at nødvendige privatrettslege forhold avklart gjennom mottatt dokumentasjon i saka. Det ligg føre samtykke frå berørte grunneigarar. Det vert her vist til

- erklæring datert 22.06.2022 frå eigar av gbnr 188/414 og 188/415
- erklæring datert 01.07.2022 frå eigar av gbnr 188/136 og 188/240
- erklæring datert 02.09.2022 frå eigar av gbnr 188/421
- erklæring datert 19.10.2022 frå eigar av gbnr 188/384 og 188/416

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaksklasse slik det går fram av gjennomføringsplan versjon 1.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **GENERELL INFROMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknad om dispensasjon vert behandla etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.

- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **De må søka om igangsetjingsløyve**

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

### **De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5849**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Situasjonsplan\_A1-000-1  
Situasjonsplan\_Landskapsplan BKB2\_rammesøknad.pdf  
Situasjonsplan\_L50-01\_KV.33 - Leikeløype\_Oversiktsplan\_1-500 A1.pdf  
Plan U- etasje 1-200.pdf  
Plan 1- etasje 1-200.pdf  
Plan 2- etasje 1-200.pdf  
Plan 3- etasje 1-200.pdf  
Plan 4- etasje 1-200.pdf  
Plan 5- etasje 1-200.pdf  
Takplan.pdf  
TegningNyFasade\_A1-502 - Fasader.pdf  
TegningNyFasade\_A1-501 - Fasader.pdf  
TegningNyttSnitt\_A1-401 - Terrengsnitt 1-1 & 2-2.pdf  
TegningNyttSnitt\_A1-402 - Terrengsnitt 3-3.pdf  
TegningNyttSnitt\_A1-401 - Snitt 1-1.pdf  
TegningNyttSnitt\_L50-21\_KV.33 - Leikeløype\_Snitt BB`\_1-100 A1.pdf  
TegningNyttSnitt\_L50-22\_KV.33 - Leikeløype\_Snitt CC`\_1-100 A1.pdf  
TegningNyttSnitt\_L50-20\_KV.33 - Leikeløype\_Oppriss AA`\_1-200 A1.pdf  
TegningNyttSnitt\_A1-402 - Snitt 2-2.pdf

**Kopi til:**

Orion Prosjekt As

Postboks 449  
Nesttun

5853

BERGEN

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit &  
Carlsen As

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ