

Alver kommune  
Planforvaltningen

Dato: 17.01.23

Tollbodallmenningen 2A  
5004 Bergen

+47 55 300 600  
post@holon.no

## Innsending til 2. gangs handsaming i Alver kommune

### **Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, Knarvik, PlanID 1263 – 201904, gnr. 188 bnr. 701 m.fl., Alver kommune.**

Planforslaget var på offentlig ettersyn frå frå 13.12.2021 med merknadsfrist 14.02.2022. I dette brevet oppsummerast kva vi har gjort sidan offentlig ettersyn og endringar som følgje av merknadar og møter med Alver kommune. Det har vore to møter med kommunen, eit merknadsmøte 24.05.22 kor alle merknadane blei gått gjennom og eit møte 27.09.22 med sakshandsamar saman med veg og VA (SVVA). I etterkant av sist møte har det verte ein eigen dialog om utforming av renovasjonsløyising.

Planforslaget blei vedteken lagt ut på offentlig ettersyn i Utval for areal, plan og miljø (UTM) 08.12.21 med desse momenta:

Før innsending av planframlegget til 2. gongs handsaming skal:

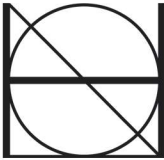
*Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må og tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.*

*Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet.*

*Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav.*

Planforslaget har etter offentlig ettersyn og i tråd med med vedtaket over, regulert ei utnytting på %BRA = 200% i føremål BBB. Dette tilsvarar inntil 3171 m<sup>2</sup> BRA.

Det er lagt inn føresegn om at parkeringsareal for bil og sykkel under bakken og/eller i mørke areal inn mot terreng, inklusive bodar, tekniske rom o.l., ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.



Når det totale tomtegrunnlaget for berekning er på 3235,1 m<sup>2</sup> (områdeplanen) og det regulerast for 3171m<sup>2</sup> (med unntak av areal under bakken m.m) gjer dette ei utnytting på 98 % BRA samla for området. Dette er godt innafor områdeplanens 100%.

I møte med SVVA den 27.09.22 blei røytraseen(VA) drøfta. Når det gjeld røytrase langsmid sørleg grense av felt BBB2 stiller kommunen krav til at røyra i grøfta skal kunne skiftast ut dersom det oppstår skader etter at røyranlegget er i drift. Det kan gjerast anten med at røyra vert lagt i masser som kan gravast vekk med gravemaskin utan at fundamenteringa av bygget vert påverka eller med at røyra vert lagde i ein kulvert. Røytraseen skal i prinsippet verta lagt slik at det ikkje vert bygd utvendige trapper oppå traseen. Om delar av trappa vert liggande oppå røytraseen, skal trappa byggjast slik at den lett kan fjernast og monterast. Detaljløying for røytraseen skal prosjekterast i samråd med kommunen si tekniske avdeling og være endeleg detaljprosjektert før det kan gjevast igangsettingstillating.

VA-rammeplanen er lagt ved planforslaget samt brev med godkjenning frå SVVA datert 14.09.21.

I same møte blei renovasjonsløyninga drøfta, og ein blei einige om at det kunne utarbeidast eit forslag til løyning med plassering av renovasjon langs vegen. Denne løyninga blei endeleg godkjent i e-post frå vegavdelinga 05.01.23.

Det kom inn fleire merknadar ved offentleg ettersyn. Desse er oppsummert og kommentert i eige skjema. Etter offentleg ettersyn er dette endra:

Det er på plankartet lagt inn gjennomgåande fortau og justert føremål for renovasjonsløyning. %BRA er retta i tråd med vedtaket i UTM.

Det er i føresegnene lagt inn eit punkt om at varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent før igangsetting.

Det leggst inn ei føresegn om at det skal lagast ein trafikksikringsplan for anleggsfasen før det vert gjeve tillating til å gå i gong.

Som nemnd er % BRA endra og det er lagt inn eit punkt om at parkeringsareal for bil og sykkel under bakken og/eller i mørke areal inn mot terreng, inklusive bodar, tekniske rom o.l., ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Vi har lagt til ei føresegn som seier at tiltak på leikeplassar etc. kan plasserast innanfor formålsgrenser eller liknande.

Lagt inn eit punkt om handtering av overvatn samt eit punkt om at detaljløying for røytraseen skal prosjekterast i samråd med kommunen si tekniske avdeling og være endeleg detaljprosjektert før det kan gjevast igangsettingstillating.



Det er lagt inn føresegn om gjesteparkering.

Det er lagt inn rekkjefølgekrav knytt til teknisk plan for VA og veg.

Nokon føresegner er tatt ut etter offentlig ettersyn, då dei ikkje lenger er naudsynte.

Illustrasjonsplan er endra slik at det ikkje er vist privat hage på gatetunet samt ny renovasjonsløyving.

Illustrasjon av parkeringskjellar med naudsynt storleik på parkeringsplassane.

Planskildringa er retta i tråd med vedtak, merknadar og endringar på plankart, illustrasjonsplan og føresegn.

Vedlagt finn dykk:

Planskildring

Føresegner i word og pdf

Plankart i sosi og pdf

Illustrasjonsplan

Snitt

Perspektiv

Plandiagram

Solstudiar

Illustrasjon takopplett

Notat

Oversikt BRA

Merknadsskjema

Støyrapport

Illustrasjon parkeringskjellar

Horisontalplan

Lengdeprofil

Tverrprofil

VA-rammeplan

Uttale til VA-rammeplan datert 14.09.21

Vennleg helsing

*Aslaug Sæther*

Holon Bergen AS