



St1 Norge As
Postboks 1154 Sentrum
0107 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1971 - 23/18649

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

Dato:
22.03.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 188/358 Gjervik Ytre

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjevne på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

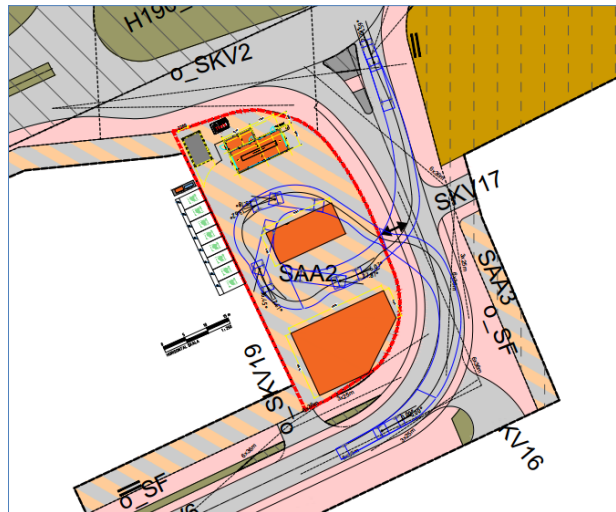
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Etablering av ny bensinstasjon på gbnr 188/358
Tiltakshavar	St1 Norge As
Ansvarleg søkjar	Aas-Jakobsen AS
Møtestad	Teamsmøte
Møtedato	17.03.2023, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Joar Hagen frå Aas-Jakobsen AS Bård Granerud og Marcus Løfstedt frå ST1 Norge AS Lars Gran Hansson frå NCC Norge Frå Alver kommune:

Arne Eikefet – Næringsavdelinga
Siril Sylta – tenesteleiar Arealforvaltning
Irene Nærbø Wilhelmsen frå Samferdsel, veg, vatn og avløp –
forvaltning
Anne Lise Molvik frå byggesaksavdelinga

**Søklar kom med
følgjande orientering
om tiltaket (i
førespurnad og møte)**

Førespurnaden gjeld ny oppføring av bensinstasjon slik vist på kartskisse. Det er planlagt etabler butikk, overbygd areal med pumper for fylling av drivstoff, vaskehall som ein kan køyra gjennom, frittstående trafostasjon og det er tilrettelagt eit område (merka med grå farge) for renovasjon. I tillegg skal det planlagt ladestasjon inn på kommunal grunn



Det er opplyst følgjande i førespurnaden:

Bakgrunn

Shell Knarvik ønskes gjenoppbygget etter at den ble revet pga ny oval rundkjøring i Lindås sentrum. Det er planer om å reetablere ny stasjon på samme tomt, men med redusert tomteareal.

Temaer som ønskes gjennomgått på forhåndskonferanse.

En ny Shell-stasjon som skal etableres må prosjekteres etter dagens regelverk, samt forholde seg til områdets reguleringsbestemmelser. Vi har ikke fullstendig oversikt over alle bestemmelsene i reguleringsbestemmelsene som kan påvirke utformingen av Shellstasjonen. Det er i alle fall noen bestemmelser som vi ønsker å sjekke ut:

Ikke anledning til egne parkeringsplasser på egen tomt.

De ansatte på Knarvik bor ikke rett ved stasjonen og er avhengig å av å kjøre bil til denne arbeidsplassen. Det er grunn til å tro at Shellstasjonen vil være reetablert før eventuelle parkeringsanlegg er etablert. Et forbud mot å kunne parkere på stasjonen for de ansatte vil derfor slå veldig ugunstig ut. For Shell sin del er det fordelaktig å ha mulighet for ansatt-parkering på Shell-stasjonen.

Svar: I føresegn 3.1.9 er det krav til at all parkering innanfor områda sett av til sentrumsføremål skal skje under bakken. Det er ein viktig kvalitet i planen at det ikkje skal vera overflateparkering i området. Dersom ein ikkje stettar krava i planen, kan det søkjast om mellombels dispensasjon for overflateparkering. Det vert ikkje opna for permanent overflateparkering på eigedommen.

De kan undersøkje om det er mogleg å leiga kommunale parkeringsplassar i ein mellombels fase. Førespurnaden må rettast til Alver kommune som grunneigar. Det er mogleg parkeringsplassar kan leigast gjennom andre prosjekt i Knarvik Sentrum. Det er gitt rammeløyve for etablering av bustad- og/eller handelsbygg i Knarvik sentrum som truleg vert realisert i nær framtid.

Frikjøp/leige av parkeringsplassar kan godkjennast innanfor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning. Dette skal evt. dokumenterast som del av søknad om tiltak og med tinglyst avtale, jf. føresegn 3.1.12. Leigeavtalen må gjelda reelle parkeringsplassar, dvs. parkeringsplassar som er etablert på aktuelt tidspunkt.

Det er også krav til sykkelparkeringsplassar.

Frittstående prismast og gjeldende regulering

Det er særdeles viktig for St1 for oppsetting av skilt og prismast for stasjonen. Prismasten må plasseres godt synlig fra hovedvegen. Det må også være tillatt med Shells normale skilter og logoer på bygg og kjørebaneløp. Avklares om dette er gjenstand for dispensasjon eller innenfor gjeldende regulering.

Svar: Kvalitetsprogrammet set krav til skilting og tildekking av fasade/butikkvindaug. Det er og utarbeida ein eigen gatebruksplan og lysplan. Denne føl vedlagt.

Når det gjeld plassering og utforming av prismast må dette avklarast med Statens Vegvesen. Kommunen ser at prismasta er eit viktig element for vidareføring av Shell si verksemd og at den ligg innanfor det som kan etablerast på eigedommen, men at farge, temperatur og styrke på lys må vurderast. Det vil og gjelda generelt for all skilting.

Tilleggsareal på eiendom 188/357

Det er ønskelig at St1 kan (via avtale med eiendomsavdelingen) etablere ladeanlegg for el-bil på kommunens eiendom 188/357. Søknadsteknisk avklaring rundt dette.

Svar: Det må liggja føre nødvendig samtykke frå kommunen si eigedomsavdeling ved innsending av søknad.

Vi gjermerksam på at leigeavtale over 10 år krev delingsløyve, jf. pbl § 26-1.

Fasader / adkomst / varelevering

Avklaring vedr pkt 3.2.6 fra bestemmelsene i områdeplanen om 60% åpne vindusareal. Dette vil være stasjonens bakside, som i utgangspunktet er «lukkede» fasadearealer, se skisser av butikken på neste side.

Svar: Avvik frå føresegna vil i utgangspunktet krevja dispensasjon.

Avklaring vedr pkt 3.2.6 i) i områdeplanen
Bestemmelsen «Det er ikkje tillate med varelevering frå o_SGG14»

Dette er tomtens eneste tilkomstpunkt, og det vil derfor ikke være mulig å imøtekomme dette kravet. Det avklares om dette krever søknad om dispensasjon.
o_SKV19 vil ikke være tilgjengelig for tilkomst til p-anlegg, da St1 ikke skal bygge parkering under terreng.

Svar: Avkøyrsla til eigedomen er styrt gjennom reguleringsplanen for oval rundkøyring. Sjå avklaring under tilkomst lenger nede i dokumentet.

Det ønskes avklaring om kommunen har spesielle krav til fasademateriale.

Svar: Sjå føringar i kvalitetsprogrammet for området «Sentrumskvartalet».

Bepantning / grønne punkt

Det er stilt krav til 10 grønne punkt. Avklaring rundt dette. Grøne tak og grønne punkt. Ønsker tilsendt gjeldende krav.

Svar: Krav til grøn overflatefaktor (GOF) går fram av føresegn 3.1.16. Utrekningsmetode føl av vedlegg A til planen. Krav til grønne punkt (GP) går fram av føresegn 3.1.17. Plukklister m.m. går fram av vedlegg B til planen. Dokumentasjon på grønne punkt og grøn overflate faktor skal innarbeidast i utanomhusplanen.

Vedlegg A og B følgjer vedlagt.

Nettstasjon

Avklaring vedr områdeplanenes bestemmelse 3.1.18 om at nettstasjoner skal være integrert i bygningsmassen.

Svar: Frittstående nettstasjon krev at det vert søkt om dispensasjon frå føresegna. Kommunen har godkjend frittstående nettstasjonar i Knarvik sentrum berre som

mellombels løysing.

Evt. andre krav i reguleringsplanen

- Et avsjekningspunkt hvor byggesak ser på situasjonsplan nedenfor om det er flere forhold som må avklares med tanke på dispensasjonssøknad.

Svar: Det er vanskeleg for kommunen ut frå dokumentasjon som ligg føre å kunne vurdere tiltaket opp mot alle bestemmelsar i planen. Søkjar har sjølv ansvar for å vurdere det plalagte tiltaket opp mot gjeldande plangrunnlaget.

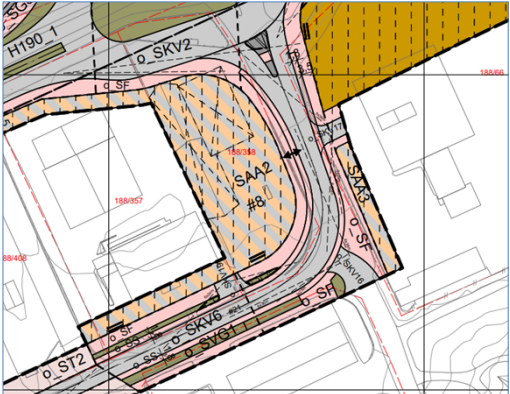
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
	<p>Det går fram av føresegn 1.8.1 at følgjande dokumentasjon skal følgja som vedlegg til søknad om rammeløyve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utomhusplan, sjå pkt. 1.9.6 • Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, sjå pkt. 3.1.16 • Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå pkt. 3.1.17 • Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane • Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gater og uterom, jf. gatebruks- og lysplan (pkt. 1.9.4) og utforming av offentlege byrom (pkt. 1.9.5)
Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kommunen godkjenner tiltaksklasse etter forslag frå søkjar. Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og gjenbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep/uteopphaldsareal
	Krav til utanomhusplan føl av føresegn 1.9.6

Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>
-------------------	--

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet Nødvendig samtykke på liggja føre før igangsetjingsløyve</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen Mogleg uttalepart</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal Nødvendig avklaring og godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn. Det må vurderast om eksisterande tiltaksplan godkjend i vedtak datert 11.06.2020 i sak 20/10643 er tilstrekkeleg/dekkande for tiltaket.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Luffartstilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Vegstyresmakt – Kommunal Godkjenning av teknisk plan for veg</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen Uttalepart</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Anna Mattilsynet</td> </tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet Nødvendig samtykke på liggja føre før igangsetjingsløyve	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen Mogleg uttalepart	<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Nødvendig avklaring og godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn. Det må vurderast om eksisterande tiltaksplan godkjend i vedtak datert 11.06.2020 i sak 20/10643 er tilstrekkeleg/dekkande for tiltaket.	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Godkjenning av teknisk plan for veg	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen Uttalepart	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Mattilsynet
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet Nødvendig samtykke på liggja føre før igangsetjingsløyve																												
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen Mogleg uttalepart																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Nødvendig avklaring og godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn. Det må vurderast om eksisterande tiltaksplan godkjend i vedtak datert 11.06.2020 i sak 20/10643 er tilstrekkeleg/dekkande for tiltaket.																												
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																												
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																												
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																												
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet																												
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet																												
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																												
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Godkjenning av teknisk plan for veg																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen Uttalepart																												
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Mattilsynet																												

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod	<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna
<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering												
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering												
<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod												
<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan												
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna												

Plannamn	Reguleringsplanen for E39 Knarvik Sentrum, oval rundkjøring - planid. 1263-201002 Områdeplanen for Knarvik sentrum – planid. 1263-201002 Områdeplanen med vedlegg finn de her: Alver kommune - Planar for område og fagtema
Føremål	<p>I detaljreguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum oval rundkjøring er eigedommen regulert til område for samferdselsanlegg kombinert med andre hovudføremål, SAA2. Eigedommen kan nyttast til mellombels anleggs-, byggje- og riggområde (#8), jf. føresegn 6.8 og 9.1.1.</p>  <p>Det går fram av føresegn 6.8 som gjeld SAA at <i>I områda kan naudsynte inngrep, anleggsarbeid og trafikkomlegging gjennomførast for bygging av veganlegget.</i></p> <p><i>Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplanen. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for denne planen vere gjeldande. Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til slik dei var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.</i></p> <p><i>Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast 3 månadar etter at veganlegget er opna.</i></p> <p>Det går fram av føresegn 9.1.1 som gjeld #8 at <i>I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Områda kan og nyttast for trafikkomlegging, som tilkomst for veganlegget og til lagring av massar, brakkerigg og lager.</i></p> <p><i>Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplan. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for den planen vere gjeldande.</i></p> <p>Det er berre området merka med #8/ SAA som vil gå attende til føremål BAA i områdereguleringsplanen for Knarvik Sentrum. Dvs. at</p>

	<p>dette området er redusert i forhold til det som opprinnelig ligg i områdeplanen. Veg og fortau skal etablerast slik reguleringsplanen for oval rundkjøring viser.</p> <p>I områdeplanen for Knarvik Sentrum er området regulert til sentrumsføremål/bensinstasjon/vegserviceanlegg, BAA.</p>
Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 300 % BRA tab. 3.1.4 i områdeplanen for Knarvik Sentrum <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: K + 54 mot o_SKV2 (nord) og K + 58 mot o_SKV2 (nord) med maks 30 % av siste høgda K + 45 mot o_SKV6 (aust) og 0_SKV7 (sør) <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa går i føremåls grensa (3.1.4) <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Parkering All parkering skal skje under bakken, jf. føresegn 3.1.9 Bilparkeringsareal 1,2 plassar per årsverk Sykkelparkering 0,2 plassar per årsverk. <p>I bustadar og på arbeidsplassar skal minst 30% av sykkelparkeringa kunne skje innandørs. Minst 50 % av plassane skal vera ute under tak.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anna: <ul style="list-style-type: none"> 1.6.1 Krav om utarbeiding av detaljplan 3.1.8 Universell utforming 3.2.2 Krav til utforming <ul style="list-style-type: none"> d) Skilting, banner, solskjerming og solceller skal vera integrert i fasaden og ha ei heilskapleg utforming for heile bygget e) Fasade og butikkvindauga skal ikkje dekkast til med reklame, hyller m.m. 3.2.6 Fellesføresegner for sentrumsføremål og tenesteyting.
Rekkjefølgjekrav	<p>Rekkjefølgjekrav går fram av kap. 2 i føresegna.</p> <p>Infrastruktur må vera sikra opparbeidd eller opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak. Dette gjeld offentleg infrastruktur som vegar, fortau, gatetun, torg, gang- og sykkelvegar friområde og parkar m.m., jf. føresegn 2.1.1 tab. 1.</p>

	Teknisk plan for veg, vatn og avløp skal vera godkjend av kommunen før detaljplan vert godkjend/rammeløyve vert gitt, jf. føresegn 2.3.1 b).
Utbyggingsavtalar	<p>Krav om rekkefølgje der heile eller delar av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeidd, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelsar i utbyggingsavtalen, jf. føresegn 2.2.1.</p> <p>Kontaktperson: Daniella Svindal Fernando</p>

Vurdering av forholdet til plangrunnlaget.	<p>Planlagt tiltak er i samsvar med arealføremålet, men i strid med plangrunnlaget for følgjande forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plankravet i føresegn 1.6.1 • Byggegrense i føresegn 3.1.9 b) Bygg skal plasserast i føremålsgrensa. • Kravet om at parkering skal skje under bakken i føresegn 3.1.9 • Plassering av nettstasjon <p>Mogleg også i strid med</p> <ul style="list-style-type: none"> • føresegn 3.2.2 d og e om reklame og solskjerming • føresegn 3.2.6 d) bestemmelsar og vindusflater <p>Etablering av planlagt tiltak bør avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan, alternativt må det søkjast om dispensasjon frå enkeltkrav i planen. Dispensasjon frå enkeltkrav, t.d. overflateparkering, kan gje risiko for avslag og klagebehandling.</p> <p>Planen har generelle føresegner knytt til utvikling av området BAA som kanskje ikkje er godt tilpassa etablering av bensinstasjon. Krava er likevel relevante for etablering av planlagt tiltak på eigeidomen. Ein bør gjennom vidare planlegging søkja å ta med forhold som er knytt til kvaliteten i planen, mellom anna grønne tak og punkt og takhøgde og utforming.</p> <p>Utarbeiding av reguleringsplan må omfatta heile delområdet BAA.</p> <p>Plan- og bygningslova opnar for parallell behandling av reguleringsplan og rammesøknad.</p>
---	---

Infrastruktur													
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn										
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp										
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng										

	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	<p>Det er utarbeidd kommunal VA-rammeplan for området som skal leggjast til grunn for tiltaket.</p> <p>Det skal utarbeidast teknisk plan for vatn og avløp, jf. føresegn 1.9.1. Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>I anleggsfasen skal overvatn reinsast i nødvendig omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.</p> <p>Kommunen si eigedomsavdeling ved Samferdsel, veg, vatn og avløp behandlar søknadar om tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg, samt påslepp av oljehaldig avløpsvatn.</p> <p>Kontaktperson vatn og avløp: Avdelingsleiar Arne Helgesen</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>2.3.2 Avkøyrsla til eigedomen går fram av reguleringsplanen for oval rundkøyring og er vist med pil frå o_SKV6. Endeleg plassering vert fastsett i samband med søknad om rammeløyve/utarbeiding av reguleringsplan. For anna arealbruk enn bensinstasjon skal heile felt BAA berre ha tilkomst frå o_SKV19.</p> <p>6.2.3 o_SKV19 Vegen er mogleg tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for felt BAA i plan 1263-201002. Om bensinstasjonen blir lagt ned skal tilkomsten berre nyttast til vareleveranse for felt BAA.</p> <p>Avkøyrsla skal dimensjonerast og byggast for køyremønster B i begge retningar. Plassering og utforming skal elles framgå av teknisk plan for veg, jf. føresegn 1.9.2. Lengde-, tverr- og normalprofil skal sendast inn, samt 3D-modell.</p> <p>Kontaktperson veg: Irene Nærbø Wilhelmsen</p>
Visuelle kvaliteter	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p>Illustrasjonsplanen (ikkje juridisk bindande), kvalitetsprogram og gatebruks- og lysplan verkar saman med føresegnene og skal bidra til at Knarvik sentrum vert utforma med dei kvalitetane og den bymessige strukturen som er intensjonen i områdeplanen.</p> <p>Kvalitetsprogrammet er eit styringsverktøy for ønska funksjonalitet og skal leggjast til grunn for utforming av detaljplanar, utanomhusplan og alle tiltak i byggeområda.</p> <p>Gatebruks- og lysplanen gjev rammer for korleis dei offentlege uteområda skal formast. Sjå pkt. 1.9.4 og 1.9.5 i områdereguleringsplanen for Knarvik sentrum og 3.3 i reguleringsplanen for oval rundkøyring.</p> <p>Reguleringsplanen § 3.2.2 har krav til utforming.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
	Nødvendig avklaring og evt. godkjenning av tiltaksplan for forureina grunn må liggja føre.
Privatrettslege forhold	<p>Delområde BAA i områdeplanen for Knarvik Sentrum omfattar gbnr 188/358 og 188/357 som kommunen eig.</p> <p>Etablering av tiltak på kommunal grunn må avklarast med Alver kommune si eigeomsavdeling.</p> <p>Kontaktperson: Daniella Svindal Fernando.</p>
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Vi viser her til spørsmål og avklaring over.</p> <p>Kommunen er open for eit oppfølgingsmøte på eit seinare tidspunkt. Ved behov for enkle avklaringar kan ein ta kontakt med personar som vist til under det enkelte tema. Generell avklaring kan rettast til Arne Eikefet ved næringsavdelinga.</p> <p>Elles ber vi om at all post til kommune vert send til kommunen sitt postmottak (post@alver.kommune.no).</p>
---	--

--	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Elektronisk
post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

2. Vedlegg A - grøn overflatefaktor
3. Vedlegg B - grønne punkt

Mottakarar:

St1 Norge As
Aas-Jakobsen AS

Postboks 1154 Sentrum
Lilleakerveien 4A

0107 OSLO
0283 OSLO