



Arc Arkitekter As
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar: Kjersti Hilde
Vår: 22/5386 - 23/66896

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

Dato:
18.09.2023

Revidert rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg etter klagebehandling - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188/187 og 188/283 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 900/23
Tiltakshavar: Alverporten As
Ansvarleg søkjar: Arc Arkitekter 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 nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8, etablering av del av Lyngvegen, forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9, gangveg o_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen, o_SKV10. Rammeløyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:
a) Bygg B1 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o_SF5.
Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Det er gitt utvida/endra avkøyringsløyve til Lyngvegen, Bruvegen, Kvassnesvegen i vedtak datert 20.12.2022.
5. Tiltaket skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.

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. Endeleg godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.
3. Dokumentasjon på at grunnundersøkingar er gjennomført og at eventuell masseutskifting er utført.
4. Revidert søknad og teikningsdokumentasjon som viser at tiltaket er i tråd med gitt dispensasjon/gjeldande plan. Det vil seia at det skal dokumenterast at
 - a) bygg B1 er plassert i tråd med byggegrensa mot o_SF5.
 - b) alle bueiningane i bygg A har minst eitt soverom mot stille side og at tal soverom med tilfredsstillande støynivå er auka.

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, jf. løyve til riving datert 07.07.2023 i sak 23/5284.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for utarbeiding av revidert vedtak

Kommunen har i administrativt vedtak datert 22.12.2022 gitt dispensasjon og rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg på vilkår. Delar av vedtaket vart påklaga og klagen vart tatt til følgje. Det er på denne bakgrunn funne føremålstenleg å fatta revidert rammeløyve i tråd med gjevne dispensasjonar.

Revidert rammeløyve er også oppdatert i forhold til at det er søkt om og godkjend riving av eksisterande bygningsmasse på eigedomane.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve til oppføring av nytt bustad- og forretningskompleks i Knarvik Sentrum på gbnr 188/385, 188/116, 188/75, 188/137, 188/407, 188187 og 188/283. Etablering av del av Lyngvegen, forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9, gangveg o_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen, o_SKV10 inngår også i tiltaket.

Tiltaket omfattar utbygging av del av BS7 og heile BS8. Det skal førast opp eitt kombinert bustad- og forretningsbygg på BS7, bygg A, som består av ein base med to forretningsetasjar og 2 bustaddelar i fire etasjar over, dvs. bygg A1 og A2. Samla bruksareal er opplyst til 11 311 m². Bygget har 45 bueiningar. Utnyttingsgrada for BS7 er opplyst til 288 % BRA.

På BS8 skal det også førast opp eit kombinert bustad- og forretningsbygg, bygg B og C. Bygga består av ein base med forretningslokale/parkering i to etasjar der ein etasje har tilgang frå Kvassnesvegen, o_SKV9, og ein har tilgang frå Bruvegen, o_SKV10, i sør. Over forretningsarealet skal det førast opp bustadbygg i tre etasjar. Bustaddelen er delt inn i tre bygg der bygg B1 og B2 ligg mot Kvassnesvegen og bygg C mot sør og Bruvegen. Samla bruksareal er opplyst til 9 136 m². Bygga inneheld samla 62 bueiningar. Utnyttingsgrada for BS8 er opplyst til 210 % BRA.

Det skal etablerast parkeringsdekke i to etasjar under bakken, plan U1 og U2, med innkøyring frå Bruvegen, o_SKV10. Parkeringsdekke U1 er forbunde med kulvert under Kvassnesvegen.

Riving av eksisterande bygningar på eigedomane inngår ikkje i søknaden, jf. vedtak datert 07.07.2023 i sak 23/5284 der det er gitt løyve til å riva eksisterande bygg på eigedomen.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 01.07.2022 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 21.10.2022.

Situasjonsplan/plankart



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid. 1263-201002, er avsett til sentrumsføre mål BS7 og BS8. Tiltaket er i samsvar med arealføre målet.

Omsøkt tiltak er i strid med føresegn 3.1.4 i områdeplanen når det gjeld byggehøg d for bygg i både felt BS7 og BS8, føresegn 3.1.3 b) då utkraga balkongar i BS8 er plassert i strid med regulert byggegrense mot o_SKV9 og o_SF5 og støykrav i føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille side.

Det er i administrativt vedtak datert 22.12.2022 gitt følgjande dispensasjonar:

1. Føresegn 3.1.4 for følgjande byggehøg der:
 - a) Byggehøg d for bygg A innanfor område BS7 vert godkjend slik det er søkt om. Byggehøg da mot sør vert godkjend til kote + 41,05 og mot vest til kote + 50,4.
 - b) Byggehøg d for bygg B1 og B2 innanfor område BS8 vert godkjend slik det er søkt om. Byggehøg da vert godkjend til kote + 46 på 89 % av bygget. Bygg C må ha ei reell nedtrapping mot sør i tråd med føresegn 3.1.4.
2. Føresegn 3.1.14 c) på følgjande vilkår:
 - a) Alle bueiningane skal ha minst eitt soverom på stille side.
 - b) Tal soverom med støy nivå for stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) skal aukast

Søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot o_SKV9 og o_SF5 vart avslått.

Det er i møte i Utval for areal, plan og miljø 08.02.2023, etter klage, gitt dispensasjon for

1. etablering av balkongar i bygg B1 og B2 i strid med byggegrensa mot o_SKV9
2. byggehøg d for bygg C slik det er søkt om.

Det er i møte i Utval for areal, plan og miljø 18.12.2020, etter klage, gitt dispensasjon frå krav om detaljregulering og krav om at eksisterande kommunal veg Lyngvegen skal stengast, jf. sak 20/8216.

Tidlegare vedtak i saka følgjer vedlagt.

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.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknadar frå eigar av gbnr 188/284 og gbnr 188/285.

Eigar av gbnr 188/284 skriv i merknad datert 25.05.2022 følgjande:

Vi har tilkomst til vår eigedom, Haugvegen 7, via Bruvegen. Denne tilkomsten brukar vi dagleg til all handling i sentrum. Til og frå offentleg kommunikasjon og til alle ærend i sentrum. Vi treng også den tilkomsten til levering av større vareleveransar som f. eks stein og materialar som må leverast med kranbil og til alle høve der vi ikkje treng å nytte privat bil.

Denne vegen er viktig for branntryggleiken. Ved ei evt. brannutrykking vil ein få ei større responstid, då tilkomst via Haugvegen ofte er forhindra av parkerte bilar og i tillegg er der straumledningar som er til hinder for ein stor brannbil med kran.

Bygghøgde

Den nye planen viser ei byggjehøgde som er høgare enn dei første planane. Dette vil avvike stort med eksisterande busetnad. Idag ser vi ned på den aktuelle tomte. Etter planlagt utbygging, vil Hus B1 koma rundt 8 meter frå huset vår. Huset vårt er 4 meter frå Bruvegen. Bruvegen er 6 meter breid. Til næraste hus skal det vera 4 meter frå der igjen. Det vil sei at avstanden frå oss og til Bygg 1, vert minimum 4m +6m +4m som blir 14 meter. I planen står oppført 8 meter. Dette vert mykje for nært.

Byggja vil også skjerma både for utsyn og lys/sol. Høgda vil ikkje vera i tråd med eksisterande busetnad. Det blir uakseptabel høgde.

Støy

Ser av planane at soveromma i dei nye bygga skal skjermast mot støy. Det er bra. Men kva med oss? Her blir alle terrassar/balkongar vendt mot våre soverom. Vi vil difor verta meir utsett for støy.

Dersom desse planane vert realiserte, vil dette vera over vår tålegrense. Vi kan heller ikkje sjå at ein nabo berre kan fjerna ein offentleg tilkomstveg til oss og naboen vår ved sidan av.

Rabben velforening ved styreleiar Vidar Rydland skriv i brev datert 27.05.2022 følgjande:

Merknader til nabovarsel fra ARC ARKITEKTER AS.

Gjelder Rabben velforening sitt fellesområde, gnr. 188, bnr. 285, og tilgrensende kommunalt areal, gnr. 188, bnr. 116, nedenfor kalt trekanten.

Rabben velforening består av 25 rekkehus med adresse Bruvegen 60-108. Husene er delt i 2 rekker med henholdsvis 10 leiligheter i Bruvegen 60-78, og 15 leiligheter i Bruvegen 80-108.

Velforeningen har ansvar for utvikling og vedlikehold av ovennevnte fellesområde. Trekanten har vært brukt til ulike parkeringsbehov helt siden rekkehusene ble oppført i 1974. Biler som skal ut fra garasjer tilhørende Bruvegen 60 og 62, og en garasje tilhørende Bruvegen 58 (en leilighet i Knatten borettslag), kjører over trekanten. Arealet blir også brukt som oppstillingsplass for søppeldunker som må være tilgjengelige for søppelbilen når de skal tømmes.

I brev fra Lindås kommune v/ teknisk sjef Steinar Ekkeren til Rabben Vel, datert 02.06.1986, er det opplyst følgende:

«Eit areal som i dag ligg innanfor industriområde nord/aust for Rabben, er i endringsframlegget som no ligg føre naturleg å tilleggja Dykkar fellesareal. Dette kan kanskje også nyttast til garasjar.»

I reguleringsplan fra 2015 er dette området (trekanten) definert som grøntareal. Dersom reguleringsplanen blir realisert slik plankartet viser, vil det medføre ulemper for Rabben velforening på følgende måter:

- Utkjøring fra garasjer tilhørende Bruvegen 60 og 62 blir blokkert. Disse beboerne må i så fall kjøre langs Bruvegen 60-78 som er definert som gang- og sykkelvei tett inntil inngangspartiene.
- Utkjøring fra nevnte garasje i Knatten borettslag blir vanskelig.
- Noen beboere i Bruvegen 60-78 har brukt trekanten til parkering. Det er ikke anlagt parkeringsareal ved denne husrekken, og det ikke er nok parkeringsplasser til alle 25 beboere i Rabben velforening (Bruvegen 60-108) på eksisterende parkeringsareal langs Bruvegen 86-108. Personalet i Haugen barnehage parkerer på trekanten. Arealet blir også brukt til gjesteparkering.
- Langs bilveien som går utenfor gjerdet ved Bruvegen 60-78, skulle det vært anlagt fortau på ene siden. Da dette ikke er blitt gjort, står det jevnlig biler og motorsykler parkert her. Dette medfører at fotgjengere i større grad bruker gang- og sykkelveien som gjennomgangsvei.
- Syketransport og biler fra kommunens hjemmetjeneste vil kunne ha utfordringer med å komme fram til inngangen i Bruvegen 60-78 når de skal utføre oppdrag.
- Rabben velforening har behov for inntil 30 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering. Eksisterende parkeringsareal rommer som nevnt ikke så mange plasser per i dag. Dette medfører at noen biler står parkert på trekanten. Noen beboere har etablert provisoriske parkeringsløsninger tett ved sitt eget inngangsparti. Ved å omgjøre trekanten til grøntareal vil våre parkeringsutfordringer bli ytterligere forsterket. Selv om det kan gjøres tiltak for å utvide eksisterende parkeringsareal langs Bruvegen 86-108, vil det ikke være mulig å dekke parkeringsbehovet for alle beboere her.
- Dersom grensen mellom trekanten og garasjene ved Bruvegen 60 blir stengt, vil dette tvinge beboerne fra Bruvegen 60 og bortover til å bruke gang- og sykkelveien. Dersom det anlegges parkeringsplass for noen få biler ved Bruvegen 60-66, vil også disse måtte bruke gang- og sykkelveien. Dette vurderer vi som en uholdbar situasjon.

Konklusjon: En omgjøring av trekanten fra dagens bruk til grøntareal vil medføre økt press på trafikale forhold for både biler og fotgjengere i sterk grad. Vi mener hele området rundt krysset mellom Deres utbyggingsprosjekt, trekanten og Rabben velforening bør ses under ett. Trafikken i dette krysset vil øke betraktelig når leilighetene står klare. Vi ser det som hensiktsmessig å ta hensyn til tiltak som kan dempe presset, og mener derfor at trekanten fortsatt i størst mulig grad bør brukes som i dag, og at grensen mellom trekanten og Bruvegen 60 ikke blir stengt.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomærknad ved brev datert 14.06.2022. Ansvarleg sækjar skriv:

I. Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Omsøkt tiltak ble nabovarslet 13.05.2022, og Arc Arkitekter har mottatt 2 merknader til tiltaket.

II. Kommentarer til merknader

Merknad #1, Haugvegen 7

«Bruvegen

Vi har tilkomst til vår eigedom, haugvegen 7, via Bruvegen. Denne tilkomsten brukar vi dagleg til all handling i sentrum.

Til og frå offentleg kommunikasjon, og til alle ærend i sentrum. Vi treng også den tilkomsten til levering av større vareleveransar som. f.eks stein og materialar som må leverast med kranbil og til alle høve der vi ikkje treng å nytte privat bil.

Denne vegen er viktig for branntryggleiken. Ved ei evt. brannutrykking vil ein få ei større responstid, då tilkomsten til Haugvegen ofte er hindra av parkerte bilar, og i tillegg er der mange straumleidningar som er til hinder for ein stor brannbil med kran.»

Kommentar:

Tilkomsten det er snakk om er ei trapp ned til Burvegen (vest), denne vil ikke endres av tiltaket annet enn at det som i dag er kjøreveg blir en ren gang- og sykkelveg i tråd med sentrumsplanen. Bruk av denne vegen til annen transport utgår som følge av reguleringsplanen, ikke byggesaken. Utrykningskjøretøy som brannbil, ambulanse o.l. vil fortsatt kunne kjøre på vegen.

«Bygghøgde

Den nye planen viser til ei byggehøgde som er høgare enn dei første planane. Dette vil avvike stort frå eksisterande busetnad. I dag ser vi ned på den aktuelle tomte. Etter planlagt utbygging, vil Bygg 1 koma rundt 8 meter frå huset vårt. Huset vårt er 4 meter frå Bruvegen. Bruvegen er 6 meter breid. Til næraste hus skal det vera 4 meter frå der igjen. Det vil sei at avstanden frå oss og til bygg 1 skal vera 4 meter + 6 meter + 4 meter. Minimum 14 meter. I planen står oppført 8 meter. Dette vert mykje for nært. Byggja vil også skjerma for både utsyn, lys og sol. Høgda vil ikke vera itråd med eksisterande busetnad. Det vert uakseptabel høgde.»

Kommentar:

Avstandskravet det vises til er det generelle kravet om byggegrense etter §29-4 i PBL. Det konkrete leddet i paragrafen angir følgende:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Kapittel 11 og 12 omhandler reguleringsplaner. Dvs. at første del av §29-4 slår inn, da det i sentrumsplanene er angitt egne byggegrenser som overstyrer det generelle avstandskravet. Det er forståelig at naboen reagerer, da de vil tape utsikt mot vest, men det er i den omsøkte bebyggelsen tatt langt mer hensyn til naboer enn det sentrumsplanen i utgangspunktet legger opp til ved å konsentrere utbyggingsvolumet mot øst og nord.

Når det kommer til solforhold så er det hovedsakelig tidlig på morgenen at naboen blir berørt, og ikke i nevneverdig grad. (dette er omtalt og illustrert i dispensasjonssøknaden som fulgte nabovarselet.

For å svare ut sol- og utiskthold sjekker vi forholdene nærmere i 3D modell.

«Støy

Ser at soveromma i dei nye byggja skal skjermast mot støy. Det er bra. Men kva med oss ? Kvar er den skjeringa.? Etter den nye planen skal alle terrassar/balkongar vendast mot vår soverom med den støyen vi veit det medfører. Dersom desse planane vert realiserte, vil det verta langt over vår tålegrense. Vi kan heller ikkje sjå at ein nabo berre kan fjerna ein offentleg tilkomstveg til oss og naboen ved sida av.»

Kommentar:

Støyskjermingen det er snakk om er mot vegstøy, noe som forventes redusert for merknadsstiller som følge av omgjøring av del av Bruvegen (vest) til gang- og sykkelveg.

Støy fra ordinær bruk av utepholdsarealer for boliger kan kanskje virke skjemmende men utgjør ikke støynivå etter statlige retningslinjer som tilsier behov for støyskjerming. Igjen så vil vi påpeke at tilkomstvegen ikke fjernes, men omgjøres til gang- og sykkelveg som regulert i sentrumsplanen. Det vil fortsatt være mulig.

Merknad #2, Rabben velforening

Merknaden har mange punkt som i det store og hele går på o_GF5 i sentrumsplanen, der det konkluderes med følgende:

«Konklusjon:

En omgjøring av trekanten fra dagens bruk til grøntareal vil medføre økt press på trafikale forhold for både biler og fotgjengere i sterk grad. Vi mener hele området rundt krysset mellom Deres utbyggingsprosjekt, trekanten og Rabben velforening bør ses under ett. Trafikken i dette krysset vil øke betraktelig når leilighetene står klare. Vi ser det som hensiktsmessig å ta hensyn til tiltak som kan dempe presset, og mener derfor at trekanten fortsatt i størst mulig grad bør brukes som i dag, og at grensen mellom trekanten og Bruvegen 60 ikke blir stengt.»

Kommentar:

Slik vi leser merknaden er det i hovedsak kritikk til sentrumsplanen som egentlig har lite med det omsøkte tiltaket å gjøre, utover at det er stilt et rekkefølgekrav til opparbeiding. Opparbeidingen vil ikke utføres i forbindelse med det omsøkte tiltaket, men er del av de samlede tiltakene i utbyggingsavtalen på bakgrunn av planens rekkefølgebestemmelser. Det vil si at merknaden først blir relevant på et senere tidspunkt når o_GF5 skal opparbeides, og det anbefales at merknaden fremmes på nytt da.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utanomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022.

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 mellombels teknisk plan for vatn og avløp godkjend 24.10.2022 i arkivsak 22/2687.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Etablering av vegar og fortau skal etablerast i samsvar med mellombels teknisk plan for veg godkjend 21.12.2022 i sak 22/2687.

Det er gitt avkøyringsløyve til kommunal veg i vedtak datert 20.12.2022 i sak 22/2850. Dokumentasjon som viser endeleg utforming av avkøyrsløpene skal liggja føre seinast ved søknad om igangsetjingsløyve for tiltaket.

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.

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 BS8 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 terrenginngrep 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

Plassering av tiltaket vert godkjend på følgjande vilkår:

- Bygg B1 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o_SF5.

Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utanomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.

Visuelle kvalitetar

Opne fasadar og materialkvalitet er eit viktig prinsipp i områdeplanen for Knarvik. Vi viser her til tidlegare dialog om tema, og oppdaterte teikningar og utgreiing mottatt 21.10.2022 der materialbruk er endra noko og det er lagt inn nokre horisontale glasflater i 2. etasje.

Det er eit vesentleg kvalitetskrav i områdeplanen at nye bygg vert utforma med opne fasadar. Sjølv om desse krava ikkje er konkretisert i føresegnene for BS7 og BS8 ligg bygga langs Kvassnesvegen, bygata, og inngår i ein heilskap der dette er lagt til grunn for utforminga. Det bør vurderast om det er mogleg å opna fasaden i 2. etasje ytterlegare.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen vurderer at nødvendige privatrettslege forhold til å gje rammeløyve ligg føre.

Veg, vatn og avløp

Tekniske planar for veg, vatn og avløp er tilstrekkeleg avklart for å gje rammeløyve. Endeleg godkjende planar med nødvendige tekniske teikningar for veg, vatn og avløp skal seinast liggja føre ved innsending av søknad om igangsetjingsløyve for tiltaket.

Nabomerknad

Nabo på gbnr 188/284 har merknadar knytt til tilkomstveg som vil verta endra, byggehøgde og støy frå tiltaket. Vi viser her til ansvarleg søkjar sine merknadar og tiltrer desse. Regulerte vegar og fortau i områdeplanen for Knarvik vil også kunne få verknadar for tilkomst til tilgrensande bustadområde. Dagens tilkomstveg vert endra som følgje av realisering av tiltaket på område BS7 og BS8. Vi kan ikkje sjå at dette vil gje uheldige følgje i forhold til utrykningskøyretøy då O_SF5 som vil liggja i trase for dagens køyreveg framleis vil kunne nyttast av brannvesen og andre.

Når det byggehøgder er desse fastsett gjennom områdeplanen og vil vera juridisk bindande for utbygging på eigedomen. Bygningsmassen på BS8 er lagt langs Kvassnesvegen o_SKV9 og Bruvegen o_SKV8, medan takterrassen vil venda seg mot gbnr 188/284. Kommunen har delvis godkjend auka byggehøgde i tiltaket, sjå vurderinga over, men kan ikkje sjå at dette vil gje uheldige verknadar i vesentleg grad for denne eigedomen. Bygningsmassen er plassert i samsvar med regulert byggegrense, men bustaddelen frå etasje 3 og oppover er trukke vekk frå eksisterande bebyggelse. Tiltaket ligg aust for eksisterande bebyggelse og solforhold vil i lita grad verta påverka av tiltaket. Merknaden frå nabo vert ikkje tatt til følgje. Klagar og ny heimelshavar får vedtaket til klagevurdering.

Rabben Velforening har merknadar til forhold som er knytt til opparbeiding av o_GF5, »trekanten». Opparbeiding av o_GF5 slik planen fastset vil koma i konflikt med eksisterande bruk av arealet i dag til parkering, oppstillingsplass for avfallsdunkar og tilkomst til garasjeanlegg. Vi viser her til ansvarleg søkjar sin kommentar. Framtidig bruk av arealet går fram av områdeplanen for Knarvik sentrum. Planen er juridisk bindande. Opparbeiding av dette arealet vil ikkje inngå i det omsøkte tiltaket på BS7 og BS8 og vil først verta relevant ved krav om opparbeiding av arealet.

Merknadane frå Rabben Velforening vert ikkje tatt til følgje i denne omgang, men kommunen vil ta dei belyste problemstillingane med vidare i arbeidet med realisering av områdeplanen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det skal dokumenterast at grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting er utført før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaksklasse slik det er søkt om.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det kan gjevast løyve til oppføring av nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8 på dei vilkår som går fram av saksutgreiinga. Tiltaka skal etablerast i tråd med områdeplanen sine føresegner, kvalitetsprogram og gatebruks- og lysplan.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFORMASJON

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 handsama etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak 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 ha visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- 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 offentleg 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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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 løyve til igangsetting

Ikkje noko arbeid kan settast i gang før det ligg føre løyve til igangsetting, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast om løyve til igangsetting 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 kan 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.: 22/5386

Med vennleg helsing
Alver kommune

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på delar av vedtak om rammeløyve for oppføring av forretnings- og bustadbygg gbnr 188/137 m.fl. Gjervik Ytre

Klage på vedtak om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen- gbnr 188/385 Gjervik ytre

Klage på vedtak om dispensasjon frå kravet til detaljregulering og kravet om stenging av Lyngvegen-

Vedlegg:

gbnr 188385 Gjervik ytre (L) (349543)

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg på vilkår - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188187 og 188/283 Gjervik ytre

4 D2 -L-10-01 Utomhusplan

19 D1 Situasjonsplan

20 Tegning Ny Fasade E2 Fasade bygg A

22 Tegning Ny Fasade E3 Fasade bygg BC

21 Tegning Ny Fasade E4 Fasade øst og vest

24 Tegning Ny Fasade E16-E18

25 Tegning Ny Fasade E21 Supplerende opplysninger - Illustrasjoner

27 Tegning Ny Plan E1-E15 Supplerende opplysninger

29 Tegning Nytt Snitt E19-E20 Supplerende opplysninger

23 Tegning Ny Fasade E16-E18 Supplerende opplysninger

Kopi til:

Alverporten As

Radøyvegen 239 5911

ALVERSUND

Mottakrar:

Arc Arkitekter As

Vestre Kanalkai 7010
20

TRONDHEIM