



se arkitektur
Gro Borkner
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1436 - 19/17782

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:
23.08.2019

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 188/136 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 gjeve 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 sluttførast 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. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	førahandskonferanse Gbnr: 188/136
Tiltakshavar	Coop Hordaland
Ansvarleg søker	se arkitektur
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	05.06.2019, kl.10.00



Til stades i møtet frå kunde og kommune	Eirik Berntsen Anne Lise Molkvik Gro Borkner Roald Valestrand Christopher Brun	- Lindås kommune - Lindås kommune - se arkitektur (ansvarlig søker) - Coop Hordaland - Advokat Schødt (for Coop)
--	--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Viktige avklaringer vil være: 1. Varelevering 2. Adkomst parkering 3. Bygningsvolum / bygningstypologi 4. Sentrumsformål Se elles vedlagt dokumentasjon.
---	---

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	☐ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 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	☒ Naboar og tverrbuar 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: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	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.

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:	
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☒ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna	
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag		
Planstatus	☐ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid

	☐ Reguleringsplan ☒ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Områdeplan for Knarvik sentrum – plan-ID 1263 201002
Føremål	Sentrumsføremål
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 220 %-BRA, jf. § 1.4. Se også § 1.1 for forståelse av planen. Arealet i underetasje skal med i arealberegningen, jf. § 1.1.2. Tiltakshaver ønsker noe uenig i dette, da de ikke kan benytte underetasjen. Høyden i underetasjen er gitt av høydene i illustrasjonsplan. Kommunen kommer tilbake med dette. Etterskrift: Kommunen er av den klare oppfatning at parkeringsareal i underetasjen, som vist på innsendt materiale, skal reknast med i arealberekninga. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: K + 48 m mot nord, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5m tilbake mot SKV7 K + 45 mot sør. 4 etasjar Sjå og § 1.2 for forståelse av planen. ☒ Byggegrense/byggelinje: Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV8 føremålsgrensa eller byggegrensa mot SKV7. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegnsområde i plankart. Maksimal fasadelengde (MF) 50 m Sjå også § 1.3. Første og andre etasje mot sør vil få lengre fasade enn, 50m. Kommunen kommer tilbake med en vurdering av det. Etterskrift: Fasadelengder over 50 meter kan godtas i første og andre etasje mot sør (sør/øst). ☒ Spesielle krav fasadar: § 4.5 sett krav til bruk og utforming av fasadar. § 4.5.5: «Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til by messig mangfald og aktivitet med

	<i>inngangar direkte frå gateplan. Mot o_SKV7,o_SKV8, o_SKV11 skal nye bygg ha minst 60 % opne vindaugsflater i 1. etasje og minst 40 % vindaugsflater i dei andre etasjane. Alle første etasjar skal kunne nyttast som publikumsretta verksemd inn mot dei viktigaste offentlege gatene.»</i> Etterskrift: «Viktigste offentlige gater» er vurdert til Kvassnesvegen (SKV7) for aktuelt planområde. ☒ Relevante punkt i sjekkliste (side 61) i punkt 3.3.3 i kvalitetsprogrammet må oppfyllest. ☒ Korleis er renovasjonsløysinga tenkt? Etterskrift: Kommunen kan godkjenne en renovasjonsløsning som lagt fram, på vilkår at det ikkje vert rygga inn/ut i offentlige gang- og veiareal. ☐
Rekkjefølgjekrav	- § 3.1 angående privat fellesareal - § 3.2.2: Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkøyring (inkludert veg 4a og veg 6) er ferdigstilt. - Kommunen gir tilbakemelding på hvor mange m² som det er gitt tillatelse til. Etterskrift: Det er gitt tillatelse til 12.966 m² på helsehuset (BOP1). Det er 27.06.19 mottatt rammesøknad på 10.013 m² på BS17-18. Kommunen tilrå ikkje å søke dispensasjon i fra dette rekkjefølgjekravet. Et slik avslag er gitt tidligere på planområde BS17-18. - § 3.2.3. Tabell med krav. Nokon kan bli løyst med utbyggingsavtale, jf. § 1.13.
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føresegner: § 4.11.5: <i>Områda BS13-BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området saman i aust-vest retning.</i> § 4.5.5: Dersom man ikkje klarar å tilfredsstille krava i fasaden mot o_SKV11 (sør/øst). § 1.4 – Byggehøyde mot sør er +45 meter. Alternativ 2 er lagt på +46. § 1.8.1 – Parkering under bakken.
Vurdering/merknad:	- Kommunen kan vurdere en dispensasjon i frå § 4.11.5, dersom det blir valgt ei god løysing. Det må gjerast greie for kvifor dette er ei betre løysing, kvifor krava i planen ikkje lar seg gjennomføre og kva kompenserande tiltak som er gjennomført. Kommunen syntes det er positivt at det vert laga uteområder som kan blir brukt av eventuelle butikker og foretninger i bygget. Vi gjer derimot merksam på at det er krav til universell utforming av uteareal, jf. § 1.7. - Kommunen kan vurdere en dispensasjon i frå § 4.5.5 mot sør. Dette krever derimot gode arkitektoniske løysningar. Ein betongsokkel vil ikkje bli godkjent. - Vi rår ikkje til at det vert søkt dispensasjon i frå høgdebestemmelsane i § 1.4. Etterskrift: - Parkering i underetasje, slik det er vist i forslaget, krev dispensasjon. Ei slik løysing krev god arkitektonisk utforming i fasaden mot sør.

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td>☒ Offentleg vatn</td><td>☐ Privat vatn</td></tr> <tr> <td>☒ Offentleg avløp</td><td>☐ Privat avløp</td></tr> <tr> <td>☒ Overvasshandtering</td><td>☐ Terreng</td></tr> </table> Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som	☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn	☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp	☒ Overvasshandtering	☐ Terreng
☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn						
☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp						
☒ Overvasshandtering	☐ Terreng						

	er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☒ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: <i>”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”.</i> ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Man må forholde seg til reguleringsplanen sine føringar. Her gjeld også kvalitetsprogrammet.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy (ved boliger) ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Privatrettslege forhold	
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	Viktige avklaringar vil vere: 1. <u>Varelevering</u> Varelevering som er skissert i forslag framstår som ei akseptabel trafikkmessig løysing, forutsatt at det over gangsonene kun vert køyrd framover av lastebilene (ingen rygging over gangsone). Dette må dokumenterast i søknad. Løysinga krever derimot god visuell og arkitektonisk utforming for å tilfredsstille krava i planen, jf. for eksempel § 4.5.5. Løysing 2 virker å ha høyere fasadekvalitet, enn løysing 1. Fasaden i løysing 1 verkar å ha litt mykje av trappeløysingen i kombinasjon med vareleveringen. Spesielt hjørnet mot sør/vest syntes bedre løyst i alternativ 2, dersom det stettar krava til fasadar i 1. etasje. 2. <u>Adkomst parkering</u> ParkeringsLøysingen for privatbiler syntes å være i tråd med plan. Vi gjør oppmerksom på at vi ikkje har vurdert detaljplanene for parkeringsarealet, f.eks antall plasser og konkret plassering innvendig. Arealet i underetasje skal med i arealberegningen, jf. § 1.1.2. Etterskrift: ParkeringsLøysingen i underetasjen er <u>ikke</u> i tråd med plan, og krev dispensasjon. 3. <u>Bygningsvolum / bygningstypologi</u> Illustrasjonsplanen er ikkje bindande for utforming av bygg, jf. § 2.2.1. Bygningstypologien i verken alternativ 1 eller 2 er avhengig av dispensasjon i frå illustrasjoneplan, dersom de oppfyller sjekklista i punkt 3.3.3 i kvalitetsprogrammet. Ikkje krav om «Townhouse». 4. <u>Sentrumsformål</u> Det er etter vår vurdering <u>ikkje</u> et krav at sentrumsformålet må innehalde boligformål. Det er altså i tråd med planen å bygge et bygg som f.eks kun inneholder næring og/eller kontor, dersom dei øvrige krava under § 4.5 vert oppfylt.
--	--

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eirik Berntsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Coop Hordaland
Coop Hordaland
se arkitektur

Wernersholmvegen 49

5232

PARADIS

Mottakarar:

se arkitektur

Wernersholmvegen 49

5232

PARADIS