



Arc Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/625 - 20/644

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
24.01.2020

Møtereferat førehandskonferanse Alverporten AS - gbnr 188/385 **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	Førehandskonferanse Alverporten AS Gbnr: 188/385
---------------	---

Tiltakshavar	Alverporten AS
Ansvarleg søkjar	Arc Arkitekter AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	18.12.2019, kl.13.00
Til stades i møtet fr� kunde og kommune	Fr� tiltakshavar: Laila Tvedt, Arild Holten og Kjersti Hilde Frå kommunen: Eilin H. Molvik, byggesak Helen Gj�erde, prosjektkontoret Hans Kristian Dolmen, planavdelinga

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Vi viser til skriv og vedlegg motteke 18.11.19.
---	---

Sakshandsaming

Vi viser til møtereferat datert 15.10.2019

Plangrunnlag

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input 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	Områdeplan Knarvik senter/planid.: 1263-201002
Føremål	I hovudsak sentrumsføremål, BS7, BS8 og BS19 samt parkeringshs f_PHU14 og 15.
Planf�resegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknem�te: BS7: 300% BRA BS8: 300% BRA BS19: 200 % BRA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ m�neh�gd: BS7: c+ 52 mot nord, c+ 48 mot vest, c+ 38 mot sør BS8: C+ 42 mot nord (c+45 i 30% av fasadelengda mot nord) og c+37 mot sør

	<p>BS19: inntil 2 etg. under bakken (vertikalnivå 1)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: BS7: bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV8 BS8: bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV8 og o_SKV9</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: BS8: Omsynssone H140, samt frisiktsone o_SKV10.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parkering Føresegna § 1.1.2 seier at parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting.</p> <p>Føresegna § 1.8.1 seier at all parkering for felt regulert til sentrumsføremål skal skje under bakken (ref. definisjon i § 1.1.2.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Planen opererer med høgder mot nord, sør, aust og vest. For BS7 og BS8 er det fornuftig ut i frå illustrasjonsplan og plankart å legge aust-vest akse langs o_SKV9.</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna:</p> <p>I føresegna pkt. 4.5.5 står det at nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til by messig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o_SKV8, o_SKV9 og o_SKV10 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.</p>
Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Går fram av kap. 3 i føresegna.</p> <p>Attståande restareal før oval rundkøyring skal vere etablert er på om lag 7021 m² per 18.12.19.</p>
Utbyggingsavtalar	<p>Delar av rekkjefølgjekrava i planen kan sikrast ved at ein inngår utbyggingsavtale med Lindås kommune jf. føresegna § 1.13 og tabell i føresegna § 3.2.3.</p>

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	Sjå møtereferat 15.10.19
Tilkomst	Sjå møtereferat frå 15.10.19.
Vurdering/merknad:	Må ved evt. søknad dokumentere snu/svingradius til varelevering. Renovasjon.

Oppretting og endring av eiendom
<p>Delar av arealet på BS7 og BS8 er eigd av Lindås kommune, gbnr. 188/387 og eigedom gbnr. 188/116.</p> <p>Her vil vi tilrå at ein går i dialog med Eigedomsavdelinga med omsyn til kjøp av arealet, eventuelt grunneigar avtale.</p> <p>Vi vil tilrå at ein samanføy dei areala innan BS7 og BS8 som let seg samanføye.</p>

Andre tilhøve	
Grunnundersøkingar	Det er i føresegna til planen i § 4.1.2 sett krav om at før det vert gjeve byggeløyve for tiltak innan område BS8 så skal det gjennomførast grunnundersøkingar.
Privatrettslege forhold	Sikre heimel eller grunneigar avtale med gbnr. 188/387 og 188/116
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

Bakkeparkering innan område #12

4.9.2 Føresegnsområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sidevegar. Når anleggsarbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføremål. Føresegnene om midlertidig anleggs- og riggområde ender når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringa.

Identifiserte avvik frå plangrunlaget ved innsendt teikningsmateriell:

- BS7 og BS8 Bygg skal plasserast i føremålsgrænse mot o_SKV8

- BS8 bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV9
- Bygghøgder BS8
- Balkongar BS8 mot o_SKV9 bryt byggeline/føremålsgrense, Ingår i kvalitetsprogrammet s. 62 og 63
- I kryss mlm skv9 og skv8 bryt hjørna av bygga på 3.plan byggeline ved at inngangsparti på terreng er trekt inn i fasaden og plan 3 heng ut over byggeline/formålsgrense.
- BS8 fasadelegnde mot skv8 for lang
- BS7 fasadelengde mot skv8 og skv9 for lang
- Det skal ikkje vere samanhengande fasade mot o_SF5 jf førsegna § 4.9.4
- Avfallshandtering ikkje tillete frå terreng for næring

Vidar er det i føresenga rekkefølgjekrav som kan løysast ved at dei enten vert oppfylt eller at dei er sikra dette kan løysast gjennom utbyggingsavtale.

Det er vidare i planen krav om at det skal byggast ny oval rundkøyring. Det er sett ei begrensing på utbygging innan planområdet som opnar for at det kan byggast inntil 30000 m² BRA før kravet om ny oval rundkøyring skal vere innfridd.

Det er no godkjent etablert 22979 m² BRA innan planområdet og rest nytt areal som kan førast opp før kravet om oval rundkøyring slår inn er på 7021 m².

Renovasjon § 4.1.8 Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal. Må avklare med NGIR korvidt ein har utstyr til å tømme valgt søppelsystem.

Oppsummering

Oppsummert meiner administrasjonen framleis at tiltaket avviker so mykje frå områdeplan Knarvik senter at vi ikkje vil tilrå at det vert søkt om dispensasjon. Prosjektet er justert for å møte områdeplanen på ein del områder, men avviket er etter administrasjonen si vurdering framleis for stort.

Det vart i møtet refert til sak på område BS17 innan planområdet, vi legg ved fylkesmannen sitt vedtak i høve om punkt 3.2.2 i planen er gyldig. Vi gjer merksam på at kommunen ikkje har klagen som vert handsama i vedlagd vedtak då denne vart sendt direkte til fylkesmannen.

Per no er ikkje Alver kommune si innsynsløysing aktiv. Dersom de ønskjer tilgang til øvrige dokument i saka knytt til felt BS17, så kan de sende ein førespurnad til: post@alver.kommune.no og be om innsyn i saka, de kan då vise til saksnr. 18/2013, gbnr 188/66.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kopi av Avslag på begjæring om omgjeriing - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Kopi til:

Alverporten AS	Radøyvegen 239	5911	ALVERSUND
Alverporten AS	Radøyvegen 239	5911	ALVERSUND
Arc Arkitekter AS	Vestre Kanalkai 20	7010	TRONDHEIM
Arild Holten			
Hans Kristian Dolmen			
Helen Gjærde			

Mottakarar:

Arc Arkitekter AS	Vestre Kanalkai 20	7010	TRONDHEIM
-------------------	--------------------	------	-----------