



Holon Arkitektur AS  
Kanalveien 11  
5068 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/2403 - 20/60851

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:  
28.09.2020

## Referat frå undervegs møte, 15.9.2020

Plankonsulent: Jan Espen Vik og \*\* Holon arkitekter.

Frå Alver kommune: Merethe Tvedt, planforvaltning, Hans Kristian Dolmen, plan og analyse, Arne Helgesen, VA, Ole Johan Ingebrigtsen, brannførebyggende avdeling.

### Bakgrunn:

Plankonsulent har utarbeida eit framlegg til planforslag for Kvassnesbakken. Og med bakgrunn i referat frå oppstartsmøte, var steget før innsending til 1. gongshandsaming at det blir halde eit undervegs møte/gjennomgangsmøte med kommunen før handsaming. Planforslaget utfordrar overordna områdeplan for Knarvik på fleire punkt.

Tilbakemeldinga som er gitt i undervegs møtet er på bakgrunn av innsendt forslag, gjennomført oppstartsmøte og interne avklaringer.

### Vurdering:

#### Kart og oppmåling:

- God kvalitetar på grensene.
- Nokon grenser skal opphevast, nokon grensar går innpå nabotomt. Må beskrivas i planomtalen kvar dei nye grensene skal gå til dei tilgrensande eigedomane. Har tiltakshavar inngått avtalar med dei andre grunneigarane i område?

#### VA:

- Innsendt rammeplan er sett på. VA-avdelinga har gitt tilbakemelding til konsulent, men har ikkje mottatt svar enno. Tomten er tilrettelagt for VA. Borehull er laga til Kvassneset.
- Viktig at ein tar omsyn til eksisterande anlegg, og må vera svært varsam når sprenging skal gjennomførast.
- Føresetnad ved kjøp av tomt frå NGIR vart diskutert i tidlegare møte om omsyn til eksisterande infrastruktur.
- Å fylle opp til kote 29 kan komme i konflikt med eksisterande VA anlegg. Dette kjem ikkje tilstrekkeleg fram av snitt teikningane, og for endeleg vurdering treng administrasjonen

#### Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug      post@alver.kommune.no      Kontonummer: 13207 29 30559  
Innbyggjarservice: +47 56 37 50      www.alver.kommune.no      Organisasjonsnummer: 920 290 922  
00

illustrasjonar med profilar som viser korleis tiltaket tilpassar eksisterande Va anlegg. Alt avløpet frå Alverstraumen og Flatøy går via denne tomten. Nedgravne avfallsløysingar ligg nært studio nord tomten. Borehull og anna anlegg er registrert i Gemini.

- Kapasiteten er god, hovedledninger med 160 mm og stikk for vann og avløp. God overvatn handsaming.

Sjå vedlegg.

#### Veg- og trafikk:

- Grønt belte i områdeplan er erstatta med eit fortau. Fortau vill vera ei forlenging av Knarvik terrasse så dei kjem trygt fram til krysset ved Monter.
- Universell utforming ved offentleg anlegg er vanskeleg og få til.
- Men internt i planområde må dei greie universell utforming på areal. Til dømes alle trappeløysingar må endrast sidan dei ikkje har alternativ.

#### Brannteknisk avdeling:

Ser utfordringar slik forslaget er presentert no. Og nye løysingar må sjåast nærare på, slik at ein oppnår gjeldande krav:

- Må ha to brannhydranter, må definere angrepsvegane sørvest og nordaust.
- Må komme til alle branncellene (kvar eining).
- Brannbilar må ha tilgang og midt i planområde.
- Må ha stigeledning i byggene siden det er 3-6 etasjer.
- Må beskrives i planomtalen om hvordan rømningsvegar skal sikrast.
- Ser ikkje ut som det er tenkt tilkomst i front, kommer ikkje fram med brannbil slik forslaget ligg no, det står heller ikkje at dekket toler vekten av at brannbil kan komme inn.
- Gangvegar som evt. er tenkt at skal vera beredskapsveg, må utvidast og tåle 12,8 tonn akseltrykk og vera 4 meter bred.
- Retningslinjer frå brannavdelinga ligg vedlagt.
- Hydrant mellom 25-50 meter frå hoved avløp plassert med stikken der trappen er.
- Må ha sprinkel anlegg.
- God dekning på brannventiler.

Sjå vedlegg

#### Bygg:

Planforslaget slik det er foreslått no utfordrar områdeplanen meir enn det som kan begrunnast for i dette området.

- Ikkje gode nok argument for overskride maks mønehøgde, bygningsbredda (maks 40 meter) og utnyttingsgraden.
- Maks breidde på bygg på 40 er for å ivaretek siktliner gjennom heile Knarvik, SG3 (brekkeløypa, aktivitetsløypa).
- 8 koter avvik på høgda og 2 etasjar avvik. Avvik på 8 meter vil øydeleggja for seinare utbygging nærare kvarvik senter.
- Forslag: Tar ein vekk 2 etasjar i bygg 3 og 4 og bytter saltak med flattak (endre føresegn om 50% saltak), vil planen vera meir i tråd med områdeplanen.
- Må vise godt snitt mot Knarvik terrasse.

- Alle forutsetningar som låg for denne eigedomen var opplyst ved overtaking, Administrasjonen finn ikkje så store avvik frå områdeplanen. Nytt forslag må utarbeidast, og planomtalen må beskrive nærare korleis høgdene påverkar områda rundt. Dette gjeld ikkje berre dei tilgrensande eigedomane, men også eigedomane rundt og bak.
- Områdeplanen legg opp til brudd kvar 40 meter, dette gjer det mellom anna lettare å få til gode interne veier.
- På grunn av manglande universell utforming gjer at dersom ein skal bevege seg frå leilegheit i vest til renovasjonspunktet i nord aust, må ein gå lang omveg for å nå fram. Dette fordi forlaget legg opp til trappeløysing i front, og kan ikkje forsvarast.
- Tenkt mur mot studio nord og Knarvik terrasse vill opplevast som ein stor vegg. I møtet viser konsulent til eksisterande utbygging føretatt av naboeigedomar, der det er plassert bodar. Dette må dokumenterast. Administrasjonen meiner er at ein bør unngå høge og dominerande murer.
- Konsulent har ikkje vore i kontakt med NGIR konkret om forslag til løysing for dette planarbeidet. Dialogen her vil vera avgjerande slik at vi får løysingar som sikrar deira akseptable løysing for hentepunkt, snuareal og arealkrav ved henting. Dei har også ein rettleiar for renovasjonsløysing i planlegging. Denne må følgjast. (M.a. skal maks gå avstand vera 100-150 meter frå bueining til renovasjonspunkt). Her må konsulent sjå på behovet for justeringar.
- Bruvegen har i dag 11 % stigning. Kvassnesvegen skal hevast 1 meter for å treffe bruvegen. Avvik på 2-3 kan vurderast som ok. Ta nærare kontakt om dette.
- Sjå på gatebruksplan og lys plan ved endring.
- Trafo løysing må vurderast nærare. Det er eit krav i områdeplanen om at trafo skal plasserast i bygg dersom den er ein del av planavgrensinga. Konsulent vurderer å halde den utanfor planområdet.
- Det kjem ikkje fram om forslagstillar har vore i kontakt med BKK, men det kan utgreiast ved endring.

#### Parkering:

- 1,2 p-plass per eining er ok. Må omtale nærare storleika på p-plass. Administrasjonen finn at 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass blir avsett.

#### Rekkefølgjekrav:

- Ta inn rekkefølgjekrav frå områdeplanen sitt endringsforslag.
- Må ta inn rekkefølgjekrav om før oval rundkøyring er ferdig, kan ein kunn få ferdigattest på inntil 30. 000 kvm.
- Må få inn rekkefølgjekrav om at fortau skal vera ferdigstilt før bygging.

#### Utbyggingsavtaler:

- Utbyggingsavtale skal vera same form som er gjort for områdeplanen. Kopiere inn rekkefølgjekrav frå endringa som er gjort i områdeplan. Evt. justeringar må koordinerast mot områdeplanen før vedtak. Dette er eit forbehold utbygger må ha med seg.
- Må gå i tidleg dialog med eigedomsavdelinga om utbyggingsavtale.
- Rekkefølgjekrav om at utbyggingsavtale må vera godkjent før IG står i områdeplanen?

#### Prøvetaking og mogleg tiltaksplan:

- Det vil vera krav om prøvetaking, og godkjennas ein tiltaksplan viss prøvetakinga visar ureine massar. Konsulent meiner at dette er gjort, men vil dokumentere i såfall.
- Eventuell tiltaksplan må vera godkjent før rammeløyve.
- Må skildrast utdjupande i planomtalen. Sjå til områdeplanen.

#### **Vidare saksgang:**

Dei samla tilbakemeldingane gjer at planforslaget må omarbeidast før ein kan vurdere det til 1. gongshandsaming. Kommunen har ikkje gjennomgått føresegner i detalj, då ein ikkje finn dette naudsynt med bakgrunn i dei overnemde tilbakemeldingane.

Samla meiner administrasjonen at planforslaget har utfordra områdeplanen i for stor grad, og vil at forslagtillar hovudsakleg tenker nytt i forhold til byggehøgde, prosent utbygging og sikrar at universell utforming er følgt.

Som ei forlenging til desse punkta, er det krav til endring av planforslaget før kommunen kan handsame planen. Kommunen ønskjer at konsulenten omarbeider forslaget i tråd med punkta over og tilbakemeldinga i møtet, og tar kontakt med kommunen for eit nytt undervegsmøte når dei meiner at dette er på plass.

Med helsing

Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Merethe Tvedt  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Kvassnesbakken  
Rettleiing for rednings- og sløkkjeinnsats

#### **Mottakarar:**

Holon Arkitektur AS

Kanalveien 11 5068

BERGEN