

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/921 - 21/8411

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

Dato:  
22.02.2021

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 188/384, 416,421 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.

<b>Tiltak</b>	Presentasjon og avklaringar av planlagt bustadutbygging på gbnr Gnr. 188 bnr. 384, 416 og 421.
<b>Tiltakshavar</b>	Kvassnesvegen 33 AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
<b>Møtestad</b>	Teams-møte
<b>Møtedato</b>	19.02.2021, kl.13.00.
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Pål-Jøran Carlsen frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS Kurt Henning Oppedal frå Orion AS Fredrik Seliussen frå Kvassnesvegen 33 AS Siril Sylta, Arne Eikefet og Anne Lise Molvik frå Alver kommune

<p><b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b></p>	<p>Søklar orienterte om planlagt prosjekt slik det går fram av innsend dokumentasjon. Tiltaket vil i hovudsak omfatta etablering av bustadar (inntil 100 stk), men det kan vera aktuelt å nytta delar av bygningsmasse mot o_SKV12 til kontor (om lag 200 m<sup>2</sup>) då dette området har mindre gode kvalitetar til bustadføremål.</p> <p>Tiltaket er under planlegging og endeleg utforming er ikkje bestemt. Søklar la i møtet også fram skisser som viser alternativ utbygging med meir oppdelt bygningsmasse.</p> <p>Søklar opplyser at det er behov for ei noko større utnytting av eigedomen enn planen legg opp til for å kunne løysa etablering av garasjeanlegg i underetasje og samstundes oppretthalda eit visst tal bueingar slik at prosjektet blir økonomisk gjennomførbart med fornuftige leilighetsplanar.</p> <p>Søklar ønskjer å diskutera planlagt tiltak, mogleg tilkomst/avkøyrse frå Kvassnesvegen til garasjeanlegg, samt tiltaket i forhold til tidlegare gitt dispensasjon frå planen si utnyttingsgrad.</p>
--	--

<p style="text-align: center;"><b>Plangrunnlag</b></p>	
<p><b>Planstatus</b></p>	<p>Områdeplan Knarvik Sentrum, planid 1263-201002. Planen er under revidering. Endringa vil verta behandla politisk i mars 2021.</p>
<p><b>Føremål</b></p>	<p>Bustad og kontor, BKB2</p>
<p><b>Planføresegner</b></p> <p>Aktuelle føresegner som var tema i møtet.</p>	<p>Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 200 % BRA (1.4) Parkeringsdekke under bakken vert ikkje rekna med i U-gradar (1.1.2) Endringsframlegg: Utnyttingsgradar vert uendra, men det er framlegg om at parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter ikkje skal reknast med i grunnlaget for grad av utnytting</p> <p>Maksimal gesims-/ mønehøgd: K +48 mot nord og aust, 4 etasjar K +42 mot sør og vest, 3 etasjar I endringsforslaget går det fram at + 48 gjeld mot SKV12 og SKV13 og at K +42 gjeld mot SGT3 og på gbnr 188/416. Tal etasjar går ut.</p>
<p><b>Rekkjefølgjekrav</b></p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Førsegn 3.1.1: Private fellesareal skal vera ferdig før MB/FA</p> <p>Førsegn 3.2.2: Det kan gjevast løyve til oppføring av inntil 30 000 m<sup>2</sup> (bruksareal) før oval rundkøyring og veg 4a og 6 er ferdigstilt. Tidspunktet for kravet er i dag knytt til rammeløyve. I forslag til endring av planen er tidspunktet foreslått forskyve til MB/FA.</p> <p>Førsegn 3.2.3 Planen har ei rekkjefølgjekrav knytt til samferdselstiltak, offentleg torg og gatetun og leikeplassar og grøntareal.</p>

	Tidspunktet for kravet er i dag knytt til rammeløyve. I forslag til endring av planen er tidspunktet foreslått forskyve til IG.
<b>Utbyggingsavtale</b>	<p>Føresegn 1.13.2 Rekkefølgekrav knytt til tiltak som skal vera sikra opparbeidd reknar ein for innfridd dersom grunneigar har inngått utbyggingsavtale.</p> <p>Utbyggingsavtalen vil ta opp i seg tiltak som skal vera opparbeidd og tiltak som skal vera sikra opparbeidd. Om del av infrastruktur som naturleg er knytt til området skal inngå som realytelse må avklarast gjennom utbyggingsavtalen. Etablering av tiltak vert handtert i byggesaka.</p>
<b>Dispensasjon</b> Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	<p>Søker orienterer om at planlagt tiltak truleg vil overskrida utnyttingsgrada i planen. Storleiken på overskridinga er usikker då prosjektet ikkje er endeleg avklart og ein heller ikkje har endelege tal på korleis eventuelle nye reglar for parkeringsdekke vil verka inn på utnyttingsgrada.</p> <p>Innsende skisser gir ei utnyttingsgrad på 255 % BRA ut frå gjeldande reguleringsplan. Kan kanskje koma ned i 215 – 230 % BRA dersom forslag til endringar i utrekning av utnyttingsgrad vert godkjend slik det går fram av framlegg til endringar i områdeplanen.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Det vart gitt dispensasjon frå planen si utnyttingsgrad førre prosjekt på området, jf. sak 16/2838. Kommunen kan ikkje forskottera utfallet av ei eventuell dispensasjonsbehandling, men er av den oppfatning at ein ny søknad om dispensasjon med same grunngeving som det tidlegare vart gitt dispensasjon til, kan tala for eit positivt vedtak. Kommunen vil i vurderinga av søknaden leggja vekt på om tiltaket er godt terrengtilpassa, har gode kvalitetar og elles oppfyller intensjonen i planen.</p> <p>Innsending av ny søknad bør skje etter at planendringa er godkjend.</p>

Infrastruktur	
<b>Tilkomst</b>	Av innsend materiell i saka går det fram at tilkomst til parkeringsanlegg er planlagt frå o_SKV13. I møtet vert det opplyst at tilkomst også kan vera aktuell via o_SKV12 slik det og var i førre prosjekt på eigedomen. Førebels ser det ut som om avkøyrslar kan løysast i forhold til gitte høgder på vegar i illustrasjonsplanen.
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Kommunen kan på dette tidspunkt ikkje ta stilling til kor tilkomst må skje. Det er utfordringar knytt til begge alternativ.</p> <p>Kommunen har ikkje politisk vedtatt vegnorm, og følgjer derfor i stor grad vegdirektoratet sine handbøker N100 og N200. Vegnorm-rettleiar frå Lindås kommune kan nyttast, sjå vedlegg. (Korrigert/presisert etter møtet)</p> <p>Det må sendast inn dokumentasjon som viser at endeleg plassering kan skje i samsvar med handbøker og vegnorm-rettleiar.</p>

	Kontaktpersonar på vegavdelinga: Ketil Mikkelsen eller Irene Nærbø Wilhelmsen.
--	--

Andre tilhøve	
<b>Trafo</b>	Søkjær opplyser at dei er i dialog med BKK om etablering av trafo. Nettstasjonar skal etablerast som ein integrert del av bygg, jf. føresegn 1.14.1.
<b>Privatreftslege forhold</b>	Kommunen vurderer at det er viktig å få ei heilskapleg utvikling av område BKB2. Forholdet til eigedomen gbnr 188/421 bør avklarast og eigedomen bør inngå i prosjektet.
<b>Anna</b>	Vidare dialog/ny førehandskonferanse kan vera aktuelt på eit seinare tidspunkt.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune  
V/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Elektronisk  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Vegnorm-rettleiar 2017 for Lindås Kommune

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ