

SE-Arkitektur AS
Stig Eide
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18063 - 21/8789

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

Dato:
10.02.2021

Tilbakemelding frå byggesaksavdelinga etter møte 08.01.2021 - gbnr 188/136 Gjervik ytre

Vi viser til møte 02802.2021 om byggesaka på gbnr 188/136.

Avklaring i forhold til dispensasjonssøknadane, jf. førespurnad datert 04.02.2021.

Krav om detaljplan.

Dagens plan tilsier at vi kan bygge uten detaljreguleringsplan, mens ny plan tilsier at vi får krav om detaljregulering. Hvordan vil kommunen forholde seg til en eventuell to trinns byggesøknad om vi ikke får dispensasjon til å bygge begge trinn nå? Vil et byggetrinn 2 eller en endring av byggesøknaden tilsi at vi da må utforme en detaljreguleringsplan?

Svar: Søknaden vil verta behandla med grunnlag i den planen som gjeld på søknadstidspunktet. Når det gjeld krav om utarbeiding av detaljplan vil vi gjera merksam på at det også ligg eit plankrav i gjeldande reguleringsplan, jf. føresegn 2.1.

Tiltak over 30.000 m².

Dispensasjon i forhold til oval rundkjøring og rammesøknad for tiltak over 30.000m² kravet. Ny plan tilsier at kravet endres fra rammesøknad til ferdigstillelse/ midlertidig brukstillatelse. Om fylkesmannen ikke har hatt merknader til dette forholdet, kan vi da anse dette som akseptert fra fylkesmannen? Selv om det formelt må søkes om dispensasjon, er det da nødvendig at fylkesmannen må ha dette forholdet til uttalelse?

Svar: Verken Statsforvaltaren eller Statens vegvesen har kome med merknadar til planendringa på dette punkt. Vi vurderer at søknaden om dispensasjon ikkje treng å sendast på høyring til regionale styresmakter, men at eit positivt vedtaket vert send dei til klagevurdering.

Dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 4.5.1, 4.5.2, 4.5.6

Bygningsstruktur skal henvende seg aktivt mot alle gater og byrom, samt kvalitetsprogrammets henvisning til innganger pr 10-15 meter.

Vi har søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen da bygget mot Bruvegen ligger i en skrå bakke og bakenforliggende etasjer ikke ligger høydemessig som muliggjør innganger og

publikumsrettet aktivitet. I områdeplanen er det fastsatt kun en mulig adkomst til varelevering og parkering. Dette vil i stor grad legge føringer for arealbruk mot o_SKV11 og kun et mindre areal kan tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet.

Vi har sett på muligheten for at hjørnet inn mot Bruvegen / o_SKV 11 utformes mer publikumsrettet. Om vi tilrettelegger en mer åpen fasade og utformer et næringsareal/ kontor her, vil dette innfri kravet til publikumsrettet virksomhet samtidig som det kan fritas fra nabovarsling?

Svar: Vi vurderer at det er positivt at ein legg til rette for å imøtekoma planen betre slik det er skildra. Med bakgrunn i at endringa er lita i forhold til omsøkt tiltak og vil medføra at tiltaket er meir i tråd med planen, vurderer vi at nabovarsel kan unnlatast.

Permeabelt dekke pkt. 4.11.5

Vi har i dette punktet lagt til grunn forståelsen i illustrasjonsplanen som viser et felles uterom som strekker seg gjennom BS13 og BS14. Slik vi ser det kan man også forstå bestemmelsen ivaretatt ved å legge et permeabelt dekke i sonen mellom byggene. Dette vil da tilsi at vi ikke har behov for en dispensasjon for dette punktet.

Svar: Kravet vert vurdert oppfylt ved etablering av permeabelt dekke i siktsone mellom BS13 og BS14 slik søkjar føreslår. Behov for dispensasjon fell vekk.

Byggehøyde i forhold til heving av Kvassnesvegen

Det vurderes å justere romhøyder i byggesaken slik at vi kommer inn under gjeldende høydebestemmelser i områdeplanen. Dette er da ikke en dispensasjon. Vi ønsker imidlertid en tilbakemelding på om kommunen kan stille seg positiv til å behandle en eventuell dispensasjon fra høydebestemmelsen på selvstendig grunnlag med tanke på at fylkesmannen ikke har stilt seg negativ til øket høyde i revidert områdeplan.

Svar: Søkjar vurderer sjølv kva som er beste løysing. Vi vurderer at ein dispensasjon frå høgdebestemmelsen vil kunne godkjennast då den vil vera i samsvar med forslag til endring av planen. Vi meiner elles at etablering av mellombelse tiltak som følgje av hevinga av vegen også vil krevja dispensasjon. Statsforvaltaren har ikkje hatt merknader til planendringa, og vi vurderer derfor at det er tilstrekkeleg at Statsforvaltaren får eit positivt vedtak til klagevurdering.

Forholdet til nedtrapping mot syd o_SKV11

Det er i gjeldende områdeplan ikke fastsatt en grense for hvor overgangen fra høydebestemmelser mot Kvassnesvegen og mot o_SKV11 er satt. Vi har i vårt tiltak trukket oss tilbake fra fortausgrense mot syd og etablert en varelevering som kan vurderes som en nedtrapping.

Svar: Vi vurderer at tiltaket slik det er omsøkt er i strid med planen sine bestemmelsar om byggehøgde. Det må enten søkjast om dispensasjon frå bestemmelsen, eller sendast inn reviderte teikningar som viser ytterlegare nedtrapping mot sør. Vi tilrår at de søkjer å tilpassa tiltaket til planen. Kommunen har i anna byggesak i planen gitt avslag på søknad om dispensasjon frå denne bestemmelsen. Vi vurderer at ein søknad om dispensasjon ikkje treng sendast på høyring til regionale styresmakter. Statsforvaltaren vil få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Andre forhold:

Før rammeløyve kan gjevast må det liggja føre:

- Utbyggingsavtale som sikrar at rekkefølgjekrav er innfridd må vera signert, eventuelt må det søkjast om dispensasjon frå krava.
- Oppdaterte teikningar, dvs. :
 - teikningar som viser kva som skal rivast.
 - tekniske teikningar over o_SKV11, fortau, varelevering og parkeringsplass for barnehage
 - teikningar over endringar i omsøkt bygg
 - utanomhusplan
 - mellombelse tiltak som skal etablerast
- Søknad om dispensasjon frå kravet om utarbeiding av detaljreguleringsplan
Det ligg inne i planendringa forslag til krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for BS13. Då behandlingstidspunktet for søknaden er litt usikker, tilrår vi at det subsidiært vert søkt om dispensasjon frå plankravet.

Vi legg elles til grunn for behandling av søknaden at privatrettslege forhold mellom Alver kommune og søkjar mht. riving er sikra gjennom avtale om makebytte.

Teknisk plan for o_SKV11, varelevering og mellombels løysingar mht. tilomst mm vil verta send på høyring til Alver kommune si vegavdeling.

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.

Kopi til:

Kvassnesveien 3 og 5 AS	c/o Coop Hord Postboks 73 Nesttun	5852	BERGEN
Kvassnesveien 3 og 5 AS	c/o Coop Hord Postboks 73 Nesttun	5852	BERGEN
SE-Arkitektur AS	Fantoftvegen 42	5072	BERGEN

Mottakarar:

SE-Arkitektur AS	Fantoftvegen 42	5072	BERGEN
------------------	-----------------	------	--------