



Bonava Norge AS  
Minde allé 10  
5063 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/8926 - 21/77938

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
22.12.2021

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 188/66 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 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>	Forhåndskonferanse Gbnr: 188/66
<b>Tiltakshavar</b>	Bonava Norge AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Teams
<b>Møtedato</b>	21.12.2021, kl.

<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	<p>Frå kommunen: Einar Aase, Anne Lise Molvik, Irene Nærbø Wilhelmsen og Are Frøysland Grande.</p> <p>Frå Bonava: Jogeir Romarheim, Jørgen Madsen, Geir Kenneth Tungesvik og Therese Braseth.</p>
--	---

<b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonava har lagt ved skriv som syner til at målet er å utvikle eit heilskapleg, berekraftig og urbant sentrumsprosjekt på BS17-1 og BS18 i områdeplan for Knarvik. Vedlagt oversikt over plan syner at det vil vere næring, parkering, sykkelparkering og bustad på plan 1. Plan 2 vil bestå av næringsområde, MUA og bustadar. Plan 3 består av eit lite næringsområde og bustadar. Plan 4-6 vil vere bustadar.</li> <li>- Det er sendt inn ynskje om særleg avklaring av reglar for byggehøgde, parkering, varelevering, byggegrensar, støy og MUA. Desse spørsmåla dannar utgangspunktet for referatet, og anna generell informasjon blir utfyllt. Desse er hovudsakleg svart ut i referatet, men inngår òg i oppsummering nedst i dokumentet.</li> </ul>
---	--

<b>Sakshandsaming</b>	
<b>Sakstype</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1</li> </ul> <p>Vi diskuterte søknadsprosess noko i møtet. Det kan for eit slikt prosjekt vere positivt å avklare dispensasjonar før søknad. Dersom ein gjer det på denne måten er det viktig at det totale omfanget av prosjektet er avklart før dispensasjonssøknad. Det må vere samsvar mellom eventuell dispensasjon og prosjektet ein så søker om i ettertid.</p> <p><b>1.8 Vedlegg til søknad om rammeløyve</b>  Utanomhusplan, sjå pkt 1.9.6  Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, sjå pkt 3.1.17  Dokumentasjon på krav til grønne punkt , sjå pkt 3.1.17  Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane  Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gate og uterom, j.f gatebruks- og lysplan.</p>

	<p><b>Forholdet til gitt løyve</b>          Kan ikkje søkje om endring av rammeløyve som allereie ligg på BS17 og BS18. Det er for store endringar frå eksisterande rammeløyve til det som er aktuelt her, og det er dermed naudsynt med ny rammesøknad. Det er mogeleg å nytte eksisterande løyve for riving dersom ein endrar tiltakshavar og ansvarsrettar.</p>
<p><b>Tiltaksklasse SØK</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1    <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2    <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p> <p>Kommunen har enno ikkje tatt stilling til tiltaksklasse for tiltak. Kommunen vurderer tiltaksklasse etter forslag frå ansvarleg søkjar, sjå byggesaksforskrifta (SAK10) §9-3 andre ledd.</p>
<p><b>Nabotilhøve</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan  <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon  <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b  <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4</p>
<p><b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b></p>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.          Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrensing</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensing</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginggrep</li> </ul> <p>Uteopphaldsareal</p> <p>Det er krav til utanomhusplan jf. føresegn 1.9.6 i områdeplan for Knarvik.</p>
<p><b>Teikningar</b></p>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyving med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyving før endring</p>

	<input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringer er tydeleg markert
--	---

<b>Uavhengig kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 Det skal gjennomførast uavhengig kontroll i samsvar med SAK10 §14-6 ved bygging av våtrom i bustad, samt med lufttettleik i nye bustadar. <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:  Kommunen har enno ikkje tatt stilling til om ein vil krevje uavhengig kontroll i tiltaket jf. SAK§14-3.
---------------------------	---

<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>  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.	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/> Brannvesen
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
	<input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/> Sivilforsvaret
<input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal	
<input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen er mogleg høyringspart	
<input checked="" type="checkbox"/> Anna: Søknad om dispensasjon må på uttale til Statsforvaltaren i Vestland	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag		
<b>Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna

<b>Plannamn</b>	<p>Områdeplan Knarvik senter, plan-id: 1263-201002</p> <p>E39 Knarvik Sentrum, oval rundkøyning, plan-id 1263-201702</p> <p>Innanfor omsynssone for detaljplan for «E39 Oval rundkøyning» gjeld detaljplan fullt ut, jf. føresegn 1.3 i områdeplan for Knarvik.</p>
<b>Føremål</b>	BS17-1 og BS18 er sett av til sentrumsføremål.
<b>Planføresegner</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:</b>  For BS17-1 jf. E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyning gjeld 243% BRA. Føresegn 5.1.1 viser til at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med.</p> <p>For BS18 gjeld utnyttingsgrad på 200% BRA jf. føresegn 3.1.4, tabell 3 i områdeplanen. Og her er det spesifisert at parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av utnyttingsgrad.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal gesims-/ mønehøgd:</b>  Reguleringsplan for E39 – oval rundkøyning regulerer BS17-1. Føresegn 5.1.4 syner til etasjeavgrensing på 4 etasjar her. For kotehøgd er det vist til k + 51 mot sør og k + 56 mot nord. Skilje mellom nord og sør blir normalt definert på midten av bygget. Kommunen har lagt til grunn at tiltak ikkje er avgrensa av tal på etasjar, og at kotehøgder er styrande. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå etasjeavgrensing i føresegn 5.1.4.</p> <p>Områdeplan for Knarvik set same avgrensing for høgd på bygg på BS17-1, men her er ikkje det spesifisert tal på etasjar. Kommunen legg til grunn at det er kotehøgd som er styrande, og ikkje tal på etasjar.</p> <p>For BS18 gjeld byggehøgd på k + 51 mot o_SKV17 (nord) og k + 47 mot o_SGG22 (sør), jf. områdeplan for Knarvik føresegn 3.1.4.</p> <p>Det var spørsmål i møtet knytt til moglegheit for å gjere mindre justeringar frå krav til kotehøgd utan dispensasjon. Mindre justeringar kan vere relevant dersom det er andre omstende som talar for slik løysing. Det er viktig å grunngje kvifor desse justeringane eventuelt blir gjort. Større avvik frå regulert kotehøgd vil krevje dispensasjon.</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Byggegrense/byggelinje:</b>  Områdeplan for Knarvik styrer byggegrense for BS18 jf. føresegn 3.1.3.</p>

	<p>Byggegrense i føremålsgrensa mot SKV6 og SKV17. Regulert byggegrense mot Kvasnesstemma.</p> <p>Reguleringsplan for E39 – oval rundkøyring syner byggegrense for BS17-1 i føremålsgrensa, jf. føresegn 5.1.3 og 5.1.4. Denne vil vere styrande for BS17-1.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frisiktzone: Sjå frisiktssone i plankart. Kommunen legg normalt vegnormal N100 til grunn for utforming av avkøyrsløse som ikkje er regulert.</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Krav til møneretning/takform:</b> Føresegn 3.2.2 i områdeplan for Knarvik set rammer for utforming av bygga. Føresegn 3.2.2 a) viser til at balkong og terrassar i hovudsak skal vendast mot sørvest. Føresegn 3.2.6 a) syner vidare til at nye bygg skal ha bygningsstruktur og fasadar som vendet seg aktivt mot alle gater og byrom, og bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan.</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: Føresegn 3.1.7 i områdeplan for Knarvik set krav om minimum 7 m<sup>2</sup> privat uteareal pr bueining. Utrekning av felles uteareal på eigen grunn set krav til at ein ser utearealet mot pr. 100 m<sup>2</sup>BRA. Er krav om 25 m<sup>2</sup> felles uteareal pr. 100 m<sup>2</sup>BRA bustad. Inntil 10 m<sup>2</sup> av desse 25 m<sup>2</sup> kan dekkjast inn som del av dei offentlege buromma o.SGT, o.PRK og o_GF.</p> <p>Må leggje ved utrekningar som syner at kravet til uteopphaldsareal er oppfylt ut frå tabell 4 i områdeplan for Knarvik.</p> <p>Føresegn 5.2.1 i reguleringsplan E39 – oval rundkøyring viser til krav for uteopphaldsareal for BS17-1. Denne vil vere gjeldande for BS17.</p> <p>Det er stilt spørsmål til krav for kvalitet på uteopphaldsarealet. Det er her TEK17 som gjeld for solforhold ved bustad og uteopphaldsareal. Tiltakshavar må lage soldigram for å skildre korleis nemnde føringar vert tekne vare på.</p>
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:

	<p><b>Føresegn 2.1</b> Føresegn 2.1 i Områdeplan for Knarvik set krav til infrastruktur som må vere opparbeidd eller sikra før ein kan gje igangsetjingsløyve for tiltak.</p> <p><b>Føresegn 2.2.1</b> Krav om rekkjefølgje der heile eller delar av offentleg infrastruktur alternativt skal vere sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine plikter i utbyggingsavtala, jf. pbl. kapittel 17.</p> <p><b>Føresegn 2.3</b> Før rammeløyve kan bli vedtatt må det liggje føre godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp.</p> <p><b>Føresegn 2.4</b> Det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til tiltak for inntil 30 000 m<sup>2</sup> bruksareal fornybygg før oval rundkøyring, SKV4 og SKV6 er ferdig opparbeidd.</p> <p>Det er gjevne rammeløyve for over 30 000 m<sup>2</sup> BRA, men pr. i dag er det kun helsehuset som har fått mellombels bruksløyve.</p> <p>Viser elles til andre rekkjefølgjekrav i kapittel 2.</p> <p><b>Reguleringsplan for E39 – oval rundkøyring</b> Kapittel 4 i reguleringsplan er styrande for rekkjefølgjekrav i denne planen, og er styrande for BS17.</p> <p>Området for BS17 er avsett til kombinert føremål, og er i dag nytta til riggområde. Området kan ikkje takast i bruk før anleggsarbeid er avslutta, sjå føresegn 6.8.</p>
<p><b>Utbyggingsavtalar</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området</p> <p>Spørsmål til utbyggingsavtale og rekkjefølgjekrav kan rettast til Berit Eskeland på eigedomsavdeling. Sjå føresegn 2.2.1 i områdeplan for Knarvik og føresegn 4.1 i reguleringsplan for E39 – oval rundkøyring.</p>
<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn]</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dersom ein trekk inn fasade for bygg på BS17-1 vil det vere naudsynt med dispensasjon frå</li> </ul>

	<p>byggegrense i E39-oval rundkøyring føresegn 5.1.3, ettersom byggegrensa er lagt i føremålsgrensa.</p> <p>- Det vil vere naudsynt med dispensasjon frå føresegn 3.1.9 i områdeplan for Knarvik for skildra parkeringsløysing ettersom all parkering ikkje er lagt under bakken.</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Det går fram av føresegn 3.1.9 i områdeplan for Knarvik at plankart med vertikalnivå 1 syner parkeringshus/anlegg under bakken. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken.</p> <p>Ettersom all parkering ikkje skjer under bakken, er det naudsynt med dispensasjon frå føresegn 3.1.9 i områdeplan for Knarvik for skissert parkeringsløysing.</p>

Infrastruktur							
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						
<b>Vurdering/merknad:</b>	Vi har vore i kontakt med avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.						

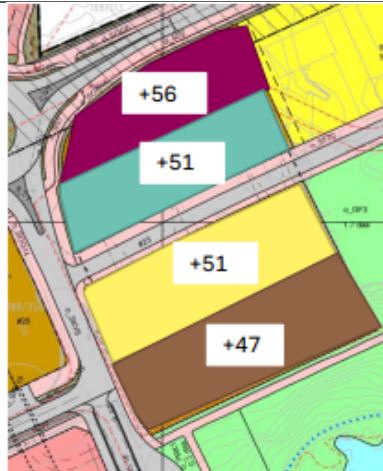


	<p>Dei melder tilbake at det ikkje er store utfordringar knytt til vatn, avløp og overvatn for BS17 og BS18. Nytt teknisk anlegg i Kvasnesvegen er i stor grad etablert. Teknisk anlegg for vatn og avløp sør for BS17 og BS18 er etablert.</p> <p>Det må utarbeidast ein VA-rammeplan for BS17 og BS18. Omfang av plan må avklarast må utarbeidast i samarbeid med samferdsel, veg, vatn og avløp.</p> <p>Overvatn frå parkeringsanlegg på overflate og i parkeringskjellar må koplast til overvassleidning som går til sjø, og ikkje i system som fører til Kvasnesstemma.</p> <p>Det er utfordringar knytt til avløpssituasjonen. Endeleg avklaring på dette må skje med Arne Helgesen som er leiar på avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp-forvaltning.</p>
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå SKV17.</p> <p>Det må visast med sporingskurvar at det er mogeleg å gjennomføre vist løysing for parkering.</p> <p>Løysing for avfall må stå i samanheng med parkering. Det må gjerast avklaringar med NGIR for slik løysing.</p> <p>Skissert løysing må inngå i teknisk plan for veg.</p> <p>Løysing for parkering må vurderast opp mot ynskja kvartalsstruktur langs Kvasnesvegen.</p>
<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i</li> </ul>

	<p>reguleringsføresegner.</p> <p>Områdeplan for Knarvik set krav til utforming av tiltak.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <p>Det er sendt inn spørsmål knytt til føresegn 2.5.1 til føresegn 2.5.4 for støy i E39 – oval rundkøyning. Det ligg føre rett forståing av kva leilegheit desse reglane gjeld for. Føresegn 2.5.4 gjeld fasadar langs E39. For leilegheiter som skjermast av næring mot E39 i ein slik grad at den ikkje har fasade over 65 dB, gjeld retningslinjer i T-1442.</p> <p>Det må dokumenterast at støykrav er oppfylt ved søknad.</p> <input type="checkbox"/> Radon
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p>

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p><b>Spørsmål knytt til byggehøg</b></p> <p>Viser til føresegn 5.1.4 i reguleringsplan E39 – oval rundkøyning som syner k + 56 mot nord og k + 51 mot sør for BS17-1. Det er stilt spørsmål til om det er rett forstått at prosjektet ikkje lenger er avgrense av maks antal etasjar.</p> <p>Viser vidare til tabell 3 i føresegn 3.1.4 i områdeplan for Knarvik. Denne plan syner same kotehøg for BS17. For BS18 er det vist til k + 51 mot nord og k + 47 mot sør.</p>
---	--



Kan ein leggje denne forståinga til grunn for byggehøgde?

Svar på spørsmål:

- Det er kotehøgde som er styrande. Etasjekrav i reguleringsplan for E39 – oval rundkøyning er ikkje styrande, og det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå dette kravet. Sjå meir om dette under planføresegner i referat.

#### **Spørsmål knytt til byggegrense**

Problemstilling går fram på 20 i vedlegg «Kvassnesvegen».

Viser til sentrumsføremål i føresegn 3.2.6 g) i områdeplan for Knarvik:

##### **g) Sentrumsføremål (BS17 og BS18)**

1.etasje mot o\_SKV6 og o\_SKV16 og o\_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting. Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o\_SKV17.

Bonava har behov for å trekke inn fasaden på BS17 for å lage eit torg som sikrar tilstrekkeleg areal for tilkomst til varelevering og parkering.

Bonava har lagt til grunn at føresegn 3.1.3 b) i områdeplan for Knarvik opnar for å trekke bygg 5 meter vekk frå byggegrense.

Er denne forståinga grei med tanke på byggegrense?

Svar på spørsmål:

- Sjå under planføresegner i referat for informasjon om byggegrenser.

#### **Spørsmål knytt til parkering, plassering og omfang**

Bonava ynskjer å arbeide vidare med eit prinsipp der parkering ligg i 1 plan, bak næringa.

Viser til E39 – oval rundkøyning:

#### 5.5.2 Sentrumsføremål BS17-1

- 1. etasje mot o\_SKV6 og o\_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting
- Tilkøyst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o\_SKV17, den er fellers for feltet og felt BS18 i plan 1263-201002,.

#### 6.7 Parkeringshus/-anlegg f\_PHU8 – vertikalnivå 1

6.7.1 f\_PHU8: Området er parkeringsanlegg under bakken. Innkøyring skal skje frå o\_SKV17, og anlegget skal knytast saman med f\_PHU9 i plan 1263-201002.

Svar på spørsmål:

- Det vil vere naudsynt med dispensasjon frå føresegn 3.1.9 i områdeplan for Knarvik for skissert parkeringsløyning. Sjå meir om dette under dispensasjon i referat.

#### Spørsmål knytt til varelevering

Viser til at det vil vere mellom 6-12 vareleveringar pr. dag. Tal varelevering pr. dag går fram på s.17 i vedlegg.

Bonava ynskjer å arbeide med konsept som vist på bilete:



Dette vil vere ei felles varelevering for BS17 og BS18 som er plassert i fasaden på BS17-1.

Viser til føresegn 1.9.2 (veganlegg) og 1.9.6 (utomhusplan) i områdeplan for Knarvik.

Viser til føresegn 3.1 i E39 – oval rundkøyring (om utomshusplan).

Svar på spørsmål:

- Løysing for varelevering må inngå som ein del av teknisk plan for veg for ei totalvurdering.

#### Spørsmål knytt til støy

Problemstilling går fram på s.21 i vedlegget. Viser til E39-oval rundkøyring føresegn 2.5.1 til 2.5.4.

Bonava vurderer at føresegnene gjeld dei leiligheiter som har raud støy på fasade. For leiligheiter som skjermast av næringa mot E39 i ei slik grad at den ikkje har fasade over 65dB, gjeld retningslinjer i T-1442.

Svar på spørsmål:

- Sjå under klima- og naturtilhøve i referat.

### Spørsmål knytt til MUA

- Kan en ta utgangspunkt i 15 m<sup>2</sup> pr boenhet?
- 50% sol vårjevndøgn kl.15.00?
- Under 55 dB

Viser til føresegn 5.2.1 i E39 – oval rundkøyring:

#### 5.2 Minste utomhusareal (MUA)

5.2.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. buening)	Felles uteareal (pr. 100m <sup>2</sup> BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS17-1	7 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> - der inntil 10 m <sup>2</sup> kan dekkast inn i allmenningen

Svar på spørsmål:

- Sjå «anna» under planføresegner i referat.

### Avsluttande

Kommunen har med denne førehandskonferansen i utgangspunktet konsentrert seg om spørsmål som var innsendt på førehand. Vi ser at det kan vere føremålstenleg med ein ny førehandskonferanse før innsending av eventuell søknad.

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

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

### Mottakarar:

Bonava Norge AS

Minde allé 10

5063 BERGEN