

Se-Arkitektur AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18063 - 21/87105

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
siril.therese.sylta@alver.kommune.no

Dato:
23.12.2021

Referat frå avklaringsmøte 24.11.2021 - gbnr 188/810 Gjervik ytre

Vi viser til avklaringsmøte på kommunehuset på Frekhaug den 24.11.2021 i samband med endring av byggeprosjektet. Referatet under tar for seg dei tema som vart løfta fram i presentasjonen frå dykk i møte, og dei punkta kommune sjølv merka seg i samband med endring av prosjektet.

1. Krava til grøn overflatefaktor (GOF) og grønne punkt (GP)
Det vart presentert idear for korleis utforminga av uteopphaldsareal og takterrassen kan utformast for å skape gode kvalitetar i prosjektet. I møtet vart det lagt fram at det er utfordrande å oppfylle kravet til GOF på 0,6. Krava til GP kan vere vanskeleg å oppfylle på bakgrunn av det for fleire av punkta er krav til at «alle» plantar, trær er av ein viss art eller type, t.d. punkt 8 og 9 i vedlegg Grønne punkt i områdeplanen.

Tilbakemelding i møtet:

Ein må prøve å oppfylle GOF kravet på 0,6. Dersom ein ikkje klara det, må det søkjast om dispensasjon. Det er viktig at hovudintensjonen i planen blir oppfylt, der målet er å skape ein blågrøn by som koplar utviklinga opp mot natur og sjø. Vidare er målet at det skal legga til rette for gode uterom og eit grønare lokalmiljø.

Når det gjeld krava til GP så kan det i berekinga leggest til poeng for dei punkta som går fram av plukklista i vedlegg B Grønne punkt sjølv der ein ikkje stettar kravet til «alle», men det til dømes det klare fleirtalet av plantar, trær er av ein viss art/type.

2. Grensesnitt for del av veg, vatn, avløp og overvatn som skal inn i prosjektet og kva som blir ein del av utbygginga som Alver kommune er byggherre for.

I områdeplanen er det krav til utarbeiding av teknisk plan for veg, vatn og avløp, jf. føresegn 2.3.1.

Grensesnittet for den delen av anlegg for vatn, avløp og overvatn som de må ta med i den tekniske planen og i utbygginga av dette prosjektet.

Når det gjeld overvatn bør de sjå om det kan gå via eksisterande overvassleidning som ligg på Gecotomta, inntil ny permanent løysing for overvatn er etablert.

Vatn og avløp:

I dette prosjektet må ein prosjektera og bygga leidningstrase for vatn, avløp og overvatn langs BS13 i o_SKV11 fram til krysset i Bruvegen. Endeleg påkoplingspunkt for tilkopling til nytt VA- anlegg som kommunen skal bygga, er ferdig prosjektert på noverande tidspunkt.

Veg/fortau:

Ved utbygging av BS 13 må fortau som går langs føremålsgrensa prosjekterast og byggast, det vil sei o_SGS2, og fortau som går langs Bruvegen og vidare inn i Kvassnesvegen (o-SKV7). Grensesnittet går i føremålsgrensa mot det som er regulert som anna veggrunn – grøntareal.

Utbygginga må og omfatta prosjektering og bygging av o_SKV11 fram til føremålsgrensa for BS13.

3. Krav til vindaugsareal mot Kvassnesvegen, jf. føresegn 3.2.6 d.
Kravet i områdeplanen er at det er vanskeleg å oppfylle kravet til 40 % vindaugsflater for etasjane med bustadføremål som ligg mot o_SKV7. Det er lagt fram at vindaugsareala utgjør mellom 11-25% av veggflata for 2. til 5 etasje.

Områdeplanen opnar for bustadføremål innanfor sentrumsføremålet og vi ser utfordringa med så store vindaugsareal for bustadføremål. Avvik frå føresegn 3.2.6 d vil krevje dispensasjon. Alver kommune er positiv til å vurdere dispensasjon her.

4. Kotehøgde mot o_SKV11
I føresegn 3.1.4 er det lagt inn maks kotehøgde på + 46 mot o_SKV11. I prosjektet som er lagt fram er det vist kotehøgde på +47 for bygget som ligg mot o_SKV11.

Kotehøgda har eit avvik på 1 meter over det som områdeplanen opnar for, og vil krevje at det vert søkt om dispensasjon frå denne føresegna dersom ein går vidare med prosjektet med denne høgda. I ein eventuell dispensasjonssøknad er det viktig at det vert lagt fram kva verknad endra høgde vil få for dei omkringliggjande eigedommane.

5. Plassering av bygg B.
I områdeplanen for Knarvik er det i føresegn 3.1.3 byggegrens for plassering av bygg. For bygg langs o_SKV7 så kan bygga enten plasserast i føremålsgrensa eller trekkast 5 meter tilbake frå byggegrensa.

I prosjektet er bygg B vist med ei plassering som er i strid med føresegna. Alver kommune er ikkje positiv til ei anna plassering av bygga enn det som områdeplanen si føresegn opnar for.

6. Støy
I føresegn 3.1.14 er det eiga føresegn om støy for fasadar som ligg langs E39. Ut over dette viser føresegna til at dersom det skal utførast skjermingstiltak så skal det utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Det ligg føre ei støyutgreiing som vart utført i samband med planarbeidet for oval rundkøyning, sjå vedlegg. Den tar ikkje med seg området for BS13.

For støyvurdering elles vil det vere T-1442 som må leggjast til grunn.

Det må dokumenterast ved innsending av byggesaka at støy er vurdert, og gå fram kva behovet for eventuelle avbøtande tiltak er.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Arealforvaltning

Siril Therese Sylta
tenesteleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Se-Arkitektur AS

Fantoftvegen 42

5072

BERGEN