

Frå: Anne Lise Molvik
Send: mandag 14. februar 2022 10:06
Til: Ingvild Garford Bennett
Emne: Svar på spørsmål - gbnr 212/149 Eikanger øvre

Hei igjen.

Reglar knytt til utnyttingsgrad og kva areal som skal leggjast til grunn for kommunen si fakturering av gebyr i den enkelte byggesak er to ulike forhold. I følge gjeldande regelverk skal bruksarealet for tenkte plan inngå i arealrekneskapen når etasjehøgde er over 3 meter. Det er samla bruksarealet for bygget som inngår i grunnlaget. Ved utrekning av utnyttingsgrada for tiltaket har planen ein eigen bestemmelse om at bruksarealet kan utreknast utan tillegg for tenkte plan.

Vi kjem tilbake til spørsmålet om dispensasjon.

Vennleg helsing

Anne Lise Molvik | Rådgjevar byggesak

Telefon: 56 37 56 40

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



ALVER
KOMMUNE

Frå: Ingvild Garford Bennett <Ingvild@utmark-arkitektur.no>
Send: fredag 11. februar 2022 17:27
Til: Anne Lise Molvik <anne.lise.molvik@alver.kommune.no>
Kopi: Helge Samuelsen <helge@utmark-arkitektur.no>; Maria Skurtveit <maria@gamle3hus.no>
Emne: SV: To spørsmål ifm. rammesøknad_Gamle3Hus Verksted_Gnr/bnr 212/149

Hei, takk for svar

Ang. ditt svar på utregning av BRA;

Fint ift. avklaring av reguleringsbestemmelsen. Men, lurer på; dersom det iht. reguleringsbestemmelsen er hjemmel for ikke å regne med tenkte plan for høy del, forstår jeg ikke helt at det er krav om annen regnemåte når det gjelder kommunens gebyrberegning. Så vidt jeg kan regne meg fram til (gebyrsatser for 2021), vil dette kostnadsmessig bety over 14 000 kr mer i gebyr for tiltakshaver (arealdifferansen vil være 445 kvm). Det virker litt rart at man skal ha to ulike måter å regne areal på. Er dette hjemlet noe sted?

Vil det være andre gebyrer som også er knyttet til BRA? (se *Oppsett gebyr* under)

KOSTNAD MED TENKTE PLAN

	KVM BRA	KR/KVM	GEBYR - KR	
	1 000,00		23 100,00	Fast sum inn til 1000 kvm
	783,00	32,00	25 056,00	Sum for areal over 1000 kvm (32 kr per kvm over 1000)
SUM	1 783,00		48 156,00	SUM gebyr for verkstedsbygget

KOSTNAD UTEN TENKTE PLAN

	KVM BRA	KR/KVM	GEBYR - KR	
	1 000,00		23 100,00	Fast sum inn til 1000 kvm
	338,00	32,00	10 816,00	Sum for areal over 1000 kvm (32 kr per kvm over 1000)
SUM	1 338,00		33 916,00	

Gebyr-differanse: **14 240 kr**

: Oppsett gebyr for verkstedsbygget, basert på satser oppgitt i kommunens 'Gebyr- og betalingsatsar for 2021', pkt. 10.2.3.

10.2.3	Basisgebyr bygg for - Industri / Næring / Tenesteyting / Publikum. Asylmottak, hybelbygg, pensjonat, hotell, lager. For bruksareal (BRA) inntil 1.000 m ² .	22.500	23.100
	Fast arealtillegg for bygg etter pkt. 10.2.3. Pr/m² BRA over 1.000 m².	31	32

:Utsnitt av kommunens 'Gebyr- og betalingsatsar for 2021'

Ang. ditt svar på rekkefølgekrav;

Vi vil nødig sende inn rammesøknad m/disp dersom det er kjent grunnlag for at den ikke vil bli godkjent, så supert med din tilbakemelding her.

Søknaden er klar for utsending, så veldig fint om du vil underrette meg så snart det foreligger avklaringer som er relevante for 212/149.

Hører fra deg

God helg

Med beste hilsen

Ingvild Garford Bennett

mob. 93 29 90 98

UTMARK

www.utmark-arkitektur.no

Bellgården 1, 5003 Bergen

Org.nr. 922 654 964

Fra: Anne Lise Molvik <anne.lise.molvik@alver.kommune.no>

Sendt: fredag 11. februar 2022 14:59

Til: Ingvild Garford Bennett <Ingvild@utmark-arkitektur.no>

Emne: SV: To spørsmål ifm. rammesøknad_Gamle3Hus Verksted_Gnr/bnr 212/149

Hei Ingvild Garford Bennett

Eg viser til din e-post av 26. januar og beklagar sein tilbakemelding.

Når det gjeld utnytting og byggehøgder kan bruksarealet for del av bygget som har høg etasje reknast utan tillegg for tenkte plan. Vi ber likevel om at de i søknaden opplyser om totalt areal også for tenkt plan for høg del då kommunen legg samla bruksareal for bygget til grunn ved utrekning av gebyr.

Det er send inn søknad om reguleringsendring i forhold til rekkefølgekrav, men den er ikkje behandla. Vi er i dialog med Nordhordland næringspark og Tippetue Arkitekter om dette, og reknar med at det kan koma ei avklaring av vidare framdrift her i løpet av neste veke. Kommunen vil då kunne seia noko om vidare framdrift i sak på gbnr 212/149. Vi tilrår at det avventar tilbakemelding.

Vennleg helsing

Anne Lise Molvik | Rådgjevar byggesak

Telefon: 56 37 56 40

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no



ALVER
KOMMUNE

Frå: Ingvild Garford Bennett <Ingvild@utmark-arkitektur.no>

Send: onsdag 26. januar 2022 12:09

Til: Anne Lise Molvik <anne.lise.molvik@alver.kommune.no>

Emne: To spørsmål ifm. rammesøknad_Gamle3Hus Verksted_Gnr/bnr 212/149

Hei,

I forbindelse med at vi holder på å sjekke gjennom alle dokumenter for innsending av rammesøknad for

Gamle 3 Hus Verkstedet, gnr/bnr 212/149, Eikangervåg,
stusset vi på bestemmelse § 2.2 i gjeldende reguleringsplan (Detaljregulering Eikanger Næringspark Gnr 212
bnr 6 m.fl., plan-ID 1263-20111 1263201114),
markert med gult:

2.2 Utnytting og byggjehøgder

Byggjeområda kan maksimalt tillatast
bygd med den utnyttingsgraden og
byggjehøgda som er vist på
plankartet. Parkering inngår ikkje i
BRA. Ved utrekning av BRA for nye
bygningar med eitt plan kan
bruksarealet reknast utan tillegg for
tenkte plan. Det kan ved særskilde
høve etablerast pipe, tårn o.l på ein
del av ein bygning, som er høgare enn
den byggjehøgda som er vist på
plankartet.

Verkstedet er tegnet med en del på 2 etasjer og en del på 1 etasje (høy etasjehøyde; 7 meter). Sistnevnte del utgjør mer enn halvparten av bygget.

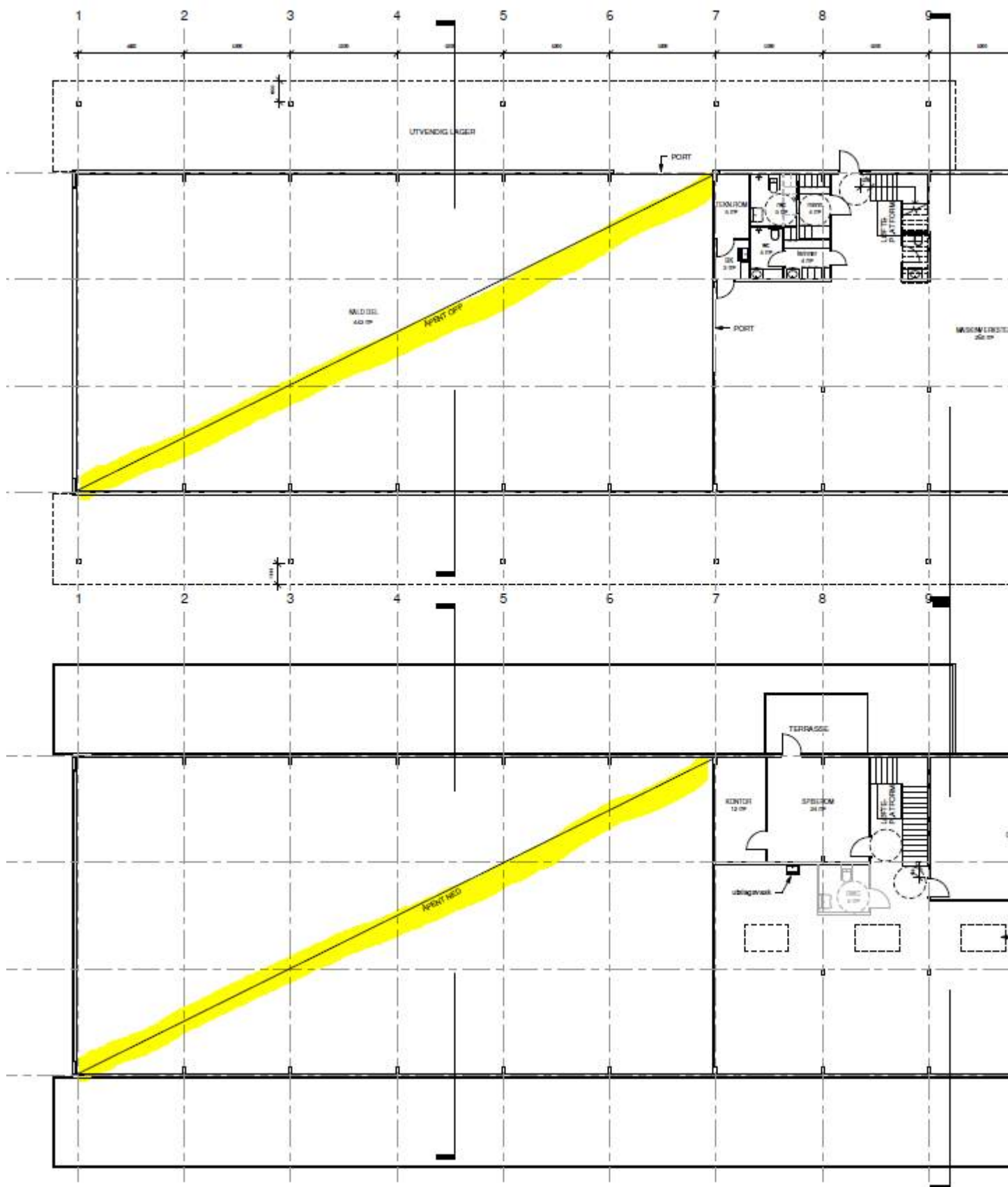
Jeg ser at forrige gang det ble søkt om rammetillatelse for det samme tiltaket, ikke ble regnet med tenkt plan for den høye delen.

Da vi tror at hensikten med bestemmelsen er gi rom for å etablere bygg med høy etasje uten å regne BRA dobbelt opp, er

spørsmålet om det skal regnes med tenkt plan for dette bygget?

(Til info; i så tilfelle vil BRA være høyere i ny rammesøknad).

1. og 2. plan. Høy del markert med gult:



Spørsmål vedr. rekkefølgekrav om gang-/sykkelvei:

Vi vil søke om dispensasjon fra bestemmelsen om utbyggingstakt, gitt i reguleringsplanens bestemmelser §

1.4.4.

1.4.4 Minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemdar sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70 %.

Ref. tidligere dialog med Etat for Plan, Bygg og Eigedom, vil det være grunnlag for å gi dispensasjon dersom det foreligger brukstillatelse for hele gang- og sykkelveien langs E39 = innfrielse av rekkefølgekravet gitt i bestemmelse § 1.4.7

1.4.7 Delområda KBA1 og KBA2 kan byggast ut før gang- og sykkelvegen vert opparbeidd og teken i bruk.

Jeg har jevnlig vært i kontakt med Tommy Guldbrandsøy v/ATR Eiendom, som er ansvarlig for byggingen av gang-/sykkelveien. Status er at gang-/sykkelveien er ferdig bygget, at det har blitt avholdt befaring med Vegvesenet (ført protokoll), men at det fortsatt ventes på Vegvesenet og på deres formelle overtakelse. Altså foreligger det enda ikke noen brukstillatelse. Slik jeg har forstått det er Etat for plan, Bygg og Eigedom informert om status.

Spørsmålet er om vi bør vente med å sende rammesøknad m/søknad om dispensasjon fra § 1.4.4. til det foreligger brukstillatelse, eller om status på gang-/sykkelveien per dags dato er tilstrekkelig for at kommunen kan behandle og forhåpentligvis godkjenne dispensasjonssøknaden?

Det ble en litt lang mail, men håper du har anledning å svare :)

Med beste hilsen

Ingvild Garford Bennett
mob. 93 29 90 98

UTMARK

www.utmark-arkitektur.no
Bellgården 1, 5003 Bergen
Org.nr. 922 654 964