



Holon Bergen AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/2403 - 22/40265

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@alver.kommune.no

Dato:
03.06.2022

Referat merknadsmøte - detaljregulering Kvassnesbakken gbnr 188/701 m.fl.

Merknadsmøte blei haldt på teams tysdag 24.05.2022 frå kl. 10.00-11.15
Frå forslagsstillar deltok: Aslaug Sæther, Jan Espen Vik (Holon arkitektar) og Dag Dalland
Frå kommunen: Merethe Tvedt, planforvaltning

- Alle merknader blei gjennomgått, og vidare framdrift vart satt.

Det er fleire merknader knytt til ting som skal handsamast på byggesaksnivå. Og naboar/gjenbuarar blir varsla i samband med byggesaka. Forslagsstillar vil likevel tydeleggjere fleire ting i planmateriellet på noverande tidspunkt, for at naboar skal få eit klårare bilde på planlagt prosjekt. Alle merknader blir svart ut.

Når det gjeld merknaden knytt til støy og risiko knytt til anleggsfasen, ser Holon arkitektar nærare på dette, og vurdere å få inn ei ny føresegn om dette.

- Vilkår til 2. gongshandsaming:
Det blei satt følgjande vilkår i vedtak for offentleg ettersyn:

«.. Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:

·Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

·Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet

·Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekav.»

- Områdeplanen for Knarvik:

Vilkåra satt i vedtak for offentlig ettersyn blei tatt opp. Holon arkitektar gjer endringar slik at %BRA blir riktig oppgitt, jf. Områdeplanen.

Føresegn som sikrar tre gjesteparkeringar blir lagt inn.

Når det gjeldt vilkår tre skulle Merethe koma tilbake til dette, jf. under;

Som kjend er ikkje planområdet for Kvasnesbakken omfatta av illustrasjonsplanen til områdeplanen for Knarvik, og har dermed eit detaljplankrav på seg. BBB2 vil likevel vera omfatta av *alle* krav i områdeplanen, med mindre anna er spesifisert.

Det er vidare fleire rekkefølgekrav i områdeplanen som skal vidareførast i detaljplanen for Kvasnesbakken.

Gata som går langsgående med planområdet blir i områdeplanen omtalt som Lonsgata. Denne blir omtala i både gatebruk og lysplan, kvalitetsplan og skal opparbeidast i samsvar med desse.



VVA m.m.:

I merknadsmøte blei behovet for teknisk vegplan diskutert opp mot merknaden som er komen inn frå SVVA. Det var i møtet einigheit om at det før 2. gongshandsaming blir utarbeida ein teknisk plan som tar for seg det SVVA spør etter, samt at det blir utarbeida ein illustrasjonsplan for parkeringskjellar med størrelse/plassering av parkeringsplassar samt manøvreringsareal.

Den tekniske vegplanen skal utarbeidast i samband med dei krav som står i områdeplanen, vedr. VVA plan. Vegplan. Lys og gatebruksplan.

Ser ein på § 2.3 i områdeplanen er dette også eit rekkefølgjekrav:

2.3 Teknisk infrastruktur

2.3.1 Veg, vatn og avløp a) Før detaljplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan, der tidspunkt for teknisk plan vert utsett til tidspunkt for utbygging b) For detaljplanar og søknad om tiltak skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen før detaljplan vert godkjent/det gjeve rammeløyve i samsvar med pkt. 1.9.1 og 1.9.2

Holon arkitekter må ved utarbeiding av desse påsjå at alle punkt vedr. overvasshandtering, lys og gatebruksplanen m.m. er oppfylt. Her er m.a. krav til dekke og at overvatn skal tilstrebast å gå til dels i opne renner.

Sjå også:

1.9.2 Veganlegg Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal ha normalprofil for veg inklusiv fortau, gaterom, plantesone m.m. Planen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise avkøyrslar som bli stengt/flytta som følgje av utbygging og omlegging av tilkomstvegar til tilgrensande eigedommar/areal. Der varelevering skjer frå offentleg veg/fortau/gatetun skal vegplanen vise dette. Det same gjeld for renovasjon. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde.

1.9.4 Gatebruks- og lysplan Det er utarbeida gatebruksplan og lysplan for offentlege vegar og byrom (datert 1.12.2016). Ei bymessig utvikling skal leia til ein levande by som inviterer til bruk av byrom, og som tilbyr eit mangfald av kvalitetar for alle. Det er til ein kvar tid gjeldande gatebruks- og lysplan som skal leggjast til grunn.

Det står følgjande om belegg for Lonsgata (sør for bygata) s31:

«Sør for Bygata • fortau: asfalt • all detaljering i granitt: stripe mot veggliiv, vannrenner, kantstein etc».

Når det gjeldt lysplan viser det at Lonsgata skal ha avskjerma vegbelysning/mast. Jf. s 38

Merethe har som avtalt i møtet i ettertid drøfta temaet med SVVA avdelinga, og dei viser også til rekkefølge kravet, at ein teknisk plan for VVA skal vera på plass før 2. gongshandsaming. Alt dette skal vidare sjåast i samanheng med områdeplanen, og SVVA avdelinga er dei som skal godkjenne den før vi går til 2. gongshandsaming.

• Parkering:

Når det gjeld parkering, så skal all parkering i Knarvik som hovudregel vera under bakken. Det er til no ikkje stilt krav til vertikalnivå på denne planen, men til gjengjeldt har administrasjonen krevd at vi vil då ha ein detaljert plan for parkeringskjellaren, som syner størrelse på plassane, og manøvreringsareal. Denne er først og fremst for å synleggjere funksjonaliteten av parkeringsplassane, slik at vi unngår at nokre plassar nærast utgår pga. liten breidde, eller at naudsynte konstruksjonar blir plassert slik at plassane ikkje blir nytta slik som tenkt. Sjølv om konsulent var til dels ueinig om at dette var eit behov i denne planen, då ein sjølv sagt ivareta dette utan ein eigen plan på det, var det einigheit om at denne blir utarbeida, og lagt ved plandokumenta som ein illustrasjonsplan.

Administrasjonen ser etter gjennomgang av rekkefølgekrav om teknisk vegplan, at denne får også ein klar samanheng med teknisk vegplan, når det kjem til innkøring til parkeringskjellaren, kryssing av fortau m.m.

Holon arkitektar må sjå på dette, og oppdaterer planmaterialet.

- Andre tema:

Merethe har vore i kontakt med NGIR vedr. sin generelle uttale til offentleg ettersyn. Men lukkast ikkje å få kontakt med vedkommande som har med høyringsuttaler å gjere. Eg oppdaterer dere når eg har fått kontakt.

Med helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Merethe Tvedt
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Holon Bergen AS

Kanalveien 11 5068

BERGEN