

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201904,
Plannavn-
Kvassnesbakken,
Komnr-4631, FA-L13,
HistSak-20/2403

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

10.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
060/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
062/23	Alver kommunestyre	11.05.2023

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr. 188/701 m.fl. PlanID 1263-201904 - 2. gongshandsaming

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl., Planid. 1263-201904, som vist på plankart sist datert 08.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 31.03.2023.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Utval for areal, plan og miljø 26.04.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 060/23 Vedtak:

Innstilling i APM - 26.04.2023:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl., Planid. 1263-201904, som vist på plankart sist datert 08.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 31.03.2023.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Alver kommunestyre 11.05.2023:

Handsaming:

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

KO- 062/23 Vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl., Planid. 1263-201904, som vist på plankart sist datert 08.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 31.03.2023.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Saksopplysningar

Bakgrunn:

På oppdrag frå Erstad & Lekven Utbygging AS legg Holon arkitekter AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m. fl. Planområdet er på om lag 3,5 daa og omfattar området avsett til BBB2 i områdeplan for Knarvik sentrum. Planområdet ligg langs den kommunale vegen Kvassnesvegen, sør for E39 i Knarvik, sjå kartutsnitt under.



Oversiktskart.



Føremålet med planen er å utvikle området BBB2 i områdeplan for Knarvik sentrum til blokkbusetnad i form av «terrasserte bygg» med tilhørende funksjonar og infrastruktur. Det er planlagt for oppføring av 31 bueiningar, med parkeringsanlegg under bakken. Felles uteområde er planlagt som eit stort tun i sørvest og på takterrasse i vest.

Kort om planforslaget:

Planforslaget legg til rette for terrassert blokkbustad, der etasjetal varierer frå 2-5 etasjar. Det er variasjon i størrelsen på einingane, der planskildringa beskriv eit skisseprosjekt som tar utgangspunkt i tre einingar under 50 m², elleve mellom 50 og 80 m², og 17 einingar som er større enn 80 m².

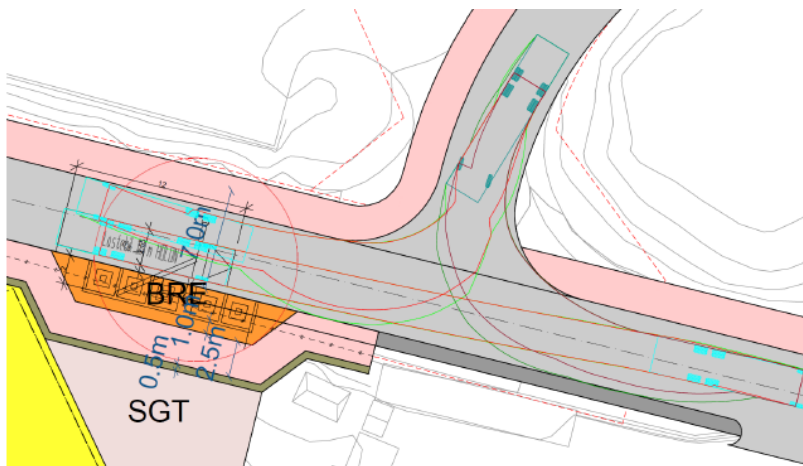
Byggehøgde og utnyttingsgrad går fram av plankartet, der utnyttingsgraden er satt til 200% BRA for BB området. Byggehøgde varierer frå kote +30 moh på gesims i vest til kote +37,5/40,0 moh på gesims i nordvest. Maksimal byggehøgde blir satt frå gjennomsnittleg planert terreng, og er fastsett i føresegn pkt. 4.1.1 f.

Privat uteopphaldsareal er satt til 7 m² for kvar eining, og minimum 25 m² til felles. I reguleringsføresegn pkt. 4.1.3 bokstav c og rekkefølgebestemmelse pkt. 6.4 bokstav a er det sikra at det blir opparbeidd ein leikeplass på 150 m² i UTE2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. UTE områda legg opp til ein ute bruk for alle aldersgrupper med møtepunkt og grønt preg.

Planen viser omsynssone for gul støysone (H220) i vest. Det er gjort ein støyvurdering for planområde med dato 30.6.2020. Reguleringsføresegn § 3.8.4 følgjer opp vurderinga, og sikrar at denne blir oppdatert i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Plassering av eventuelle støyskjermar skal visast i utomhusplan, jf. Reguleringsplanføresegn 3.8.3 bokstav a.

Planområdet får køyretilkomst via Osterfjordvegen E39 med avkøyrsløp i rundkøyring til den kommunale vegen Bruvegen. Eller frå E39 med avkøyring via T-kryss til den kommunale vegen Kvassnesvegen. Desse vegane har to køyrefelt.

Planområdet har regulert avkøyring i sørvest med innkøyring til parkeringskjellar (vist med avkøyringspil i plankartet. Hente stad for renovasjonsbil er lagt langs Kvassnesvegen i nord, med snuareal for renovasjonsbil som vist i utsnitt under og planskildring s. 44.



46 – Teikning av renovasjonsløsning (regulert vegsituasjon) med oppstilling og køyremønster.

Planforslaget regulerer inn fortau på 2,5 m langs heile plangrensa, som gir området eit samanhengande tilbod for mjuke trafikantar. Det er satt av areal til annan veggrunn med breidde på 0,5 m. Avkøyrsløse til parkeringskjellaren kryssar fortauet, og blir utforma med nedsenka kantstein. I områdeplanen er det krav om 1,2 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA, detaljplanen har lagt opp til 41 parkeringsplassar som vil vera litt over kravet som er satt i områdeplanen. Det er fordi det til 2. gongshandsaming vart satt vilkår om at det skulle setjast av 3 plasser til bruk for gjesteparkering for detaljplanen. Reguleringsføresegn 4.2.7 b sikrar gjesteparkeringa.

Øvrig parkering er sikra i planen sine føresegn § 4.2.7. Det er lagt ein illustrasjonsplan som viser antall parkeringsplassar i parkeringskjellar.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planskilddinga, VEDLEGG 4, og saksframstilling til 1. gongshandsaming, VEDLEGG 24.

Sakshistorikk:

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM).

09.12.2021, som sak 174/21. I medhald av Plan- og bygningslova § 12-11 vedtok APM å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn med slikt vedtak før innsending av planforslaget til 2. gongshandsaming:

«APM- 174/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegnar datert 25.11.21.

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 rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav».

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 10.12.2021 – 14.02.2022. Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene blir gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs

handsaming av planen. I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det til saman 10 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Private merknader:		
Sameiet Knarvikparken B5, Kvassnesvegen 57, 09.02.22, 1. Spesielt i byggeperioden vil det bli økt trafikk og parkering i et allerede altfor sterkt presset trafikkområde. Det bør ikke være parkering i bakken mellom Knarvikparken B5 og XL-Bygg. Vi anmoder om at arbeiderne på nybygget parkerer privatbiler på parkeringsplassen mellom KIM og Kvassnesstemma. 2. Tomtegrensen mellom Knarvikparken B5, gbnr 188/757, og den nye byggeplassen må justeres etter reguleringsplanen/tinglyst oppmåling/målebrev. 3. Krever oppsatt måleutstyr som måler sprengkraften, slik at den ikke overstiger lovlig nivå, samt fotografering av vinduer, tak og murer før og etter utskyting av tomten. 4. Ønsker støyskjerming og skjerming mot svevestøv når det bores og graves på byggetomten. Forutsetter at vegger og vinduer mot byggeplassen blir vasket når arbeidet er fullført av utbygger. 5. Ein umiddelbar kommentar er at det vert opplyst at bygget er planlagt utan gjesteplassar. Dette strir mot vilkår i føresegnene til reguleringsplanen for Knarvik terrasse og i gjeldande parkeringsforskrifter for bustader i kommuneplanen. Det er lite/ikkje offentlege parkeringsplassar, og gjesteparkering langs kommunale og private vegar vil difor skapa trafikale problem og vanskar for snøbrøyting/anna vegarbeid, samt skapa siktproblem når folk/barn skal kryssa gater og vegar. Det vil også auka trykket på private parkeringsområde. 6. Det må også tas hensyn til at eksos fra garasjen i Kvassnesbakken, gbnr 188/701, bør føres ut mot nordsiden av bygget.	1. Det forutsettes at all parkering i byggefasen skjer på tillatte parkeringsplasser. Det er og lagt inn føresegn om at plan for varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent før igangsetting. 2. Kommunen har tidligere opplyst at grensene har god kvalitet. 3. Merknaden er knyttet til aktivitet i anleggsfasen. Tiltakshaver opplyser om at det settes opp rystelsesmåler i sprengningsfasen. 4. Arbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende regelverk og vil håndteres i byggesak. Det er rutiner på dette. Naboer vil i forbindelse med byggesak få nabovarsel. I den forbindelse gis naboer anledning til å gi innspill konkret til byggesaken. 5. Antall parkeringsplasser er i tråd med kravene til kommunen. I vedtaket fra 1. gangs høyring lå det i tillegg krav om at tre av parkeringsplassene skal benyttes som gjesteparkering – dette er no sikra i føresegnene. Føresegner for Knarvik Terrasse er ikke gjeldende for Kvassnesbakken. Det er laga ein illustrasjon av parkeringsskjelleren lagt ved planforslaget.	Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

	6. Dette er i utgangspunktet ikke et tema i reguleringsplan. Avtrekket skal planlegges slik at eksos ikke blåser inn på naboer. Vil bli planlagt i samsvar med TEK17. Delvis tatt til følge.	
Sameiet Knarvik Terrasse, 27.12.21 (spørsmål, ikke merknad), 1. Sameiet har i forbindelse med offentlig ettersyn noen spørsmål som de ønsket besvart før merknadsfristen: Blir det anledning til å komme med merknader også ved 2. gangs behandling? 2. Peker på at illustrasjonsplanen viser hage der hvor det foreslås regulert gatetun. Skal illustrasjonsplanen oppdateres slik at den samsvarer med reguleringsplanen? 3. Viser til vedtak om gjesteparkering. Hvorfor er ikke bestemmelsene om gjesteparkering allerede tatt inn i reguleringsplanen? Er dette et eksakt krav eller et minimumskrav? 4. Skal gjesteplassene avsettes i garasjeanlegget? 5. Hvordan sikres at krav om gjesteparkering blir oppfylt etter at bygget er ferdigstilt? 6. Viser til illustrasjon av parkeringskjeller, og at denne er i strid med minimumskrav (fastlagt i rettspraksis ved dom). 7. Hvordan er det tenkt at gjestene inkludert håndverkere skal kunne åpne garasjeporten på en enkel måte for å kunne benyttes seg av gjesteplassene?	1. Etter offentlig ettersyn er planforslaget noe endret som følge av vedtaket til offentlig ettersyn, samt innkomne merknader og krav fra kommunen. Naboer vil få mulighet til å gi innspill om selve byggesaken når det sendes ut nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Endelige plan-, fasade og Detaljtegninger ferdigstilles når rammene i planen er på plass og planen er vedtatt. 2. Når det gjelder formål gatetun som foreslått regulert i planforslaget ser vi at illustrasjonsplanen må justeres noe for at det skal være samsvar mellom disse. Vi presiserer at det er plankartet som er juridisk bindende og at illustrasjonsplanen kun er retningsgivende i planen. 3. Kravet om gjesteparkering er tatt inn i bestemmelsene i tråd med vedtaket i UTM. 4. Gjesteplassene skal avsettes i garasjeanlegget. 5. Gjesteparkeringsplassene skal avsettes og markeres som gjesteparkering, og dette er sikret i føresegnene. 6. Vi er kjent med dommen knyttet til størrelse på parkeringsarealer, og har dobbeltsjekket at reguleringsplanen ikke krever justering av formålsgrenser. Det er innenfor planforslaget sine rammer plass til en utforming i tråd med	Er besvart, og tas til orientering.

	gjeldende krav til parkeringsarealer. Det er utarbeidet en foreløpig illustrasjon av parkeringsanlegget. 7. Dette ivaretas av utbygger ved ferdigstilling.	
Sameiet Knarvik Terrasse, Sameiet Knarvik Terrasse B1, Sameiet Knarvik Strand B3, Sameiet Knarvik Terrasse B4, 25.01.22, Merknadsstillerne har merknad til illustrasjonsplan, gjesteparkering, garasjeanleggets dimensjonering, sykkelparkering og antall leiligheter. 1. Illustrasjonstegningen viser to private hager. Det er nødvendig å fjerne disse hagene fra illustrasjonstegningen for å samsvare med reguleringsplanen. Hele SGT må være en åpen plass hvor kjøretøyene til NGIR og nødetatene kan snu. Dette for å unngå farefull rygging som krysser uoversiktlig gangvei ut i uoversiktlig kommunal vei. 2. Merknadsstillerne har en omfattende merknad knyttet til gjesteparkering og dimensjonering av parkeringsgarasjen. Dette oppsummeres kun kort her. Merknadsstillerne mener at foreslåtte 2 + 1 gjesteplassene er for lite og vil kunne skape problemer med tyvparkering og tilhørende nabokonflikter eller kreativ parkering langs kommunale veier. Gjestene inkludert leverandører til Kvassnesbakken trenger å vite hvor de skal parkere når de 3 gjesteplassene er opptatt. 3. Merknadsstillerne viser til at det følger av eierseksjonsloven § 11 at det skal gå tydelig frem av plantegningene hvor grensene mellom seksjonerte arealer og fellesarealer går. Nåværende plantegning inneholder ingen informasjon om hvilke garasjeplasser som skal være private og hvilke som skal være forbeholdt gjester. For at gjesteplassene i garasjeanlegget skal bli tatt i bruk, er det derfor viktig å gjøre tilkomsten til garasjeplassene så enkel som mulig. Plantegningen over garasjeanlegget bør vurderes opp mot dommen fra Eidsivating lagmannsrett. 4. Merknadsstillerne peker på at det er dårlige forhold for syklist i Knarvik. Erfaring fra nabobygget hvor det var tilsvarende krav til sykkelparkering, er at det er svært få som benytter seg av	1. Tas til følge. Illustrasjonsplanen endres før innsending til 2. gangs behandling. Det er ikke tenkt at dette arealet skal benyttes til private hager. Dette vil også illustreres i planomtalen. Når det gjelder formål gatetun som foreslått regulert i planforslaget ser vi at illustrasjonsplanen (eller eventuelt reguleringsplanen) må justeres noe for at det skal være samsvar mellom disse. Vi presiserer at det er plankartet som er juridisk bindende og at illustrasjonsplanen kun er retningsgivende for planen. Etter offentlig ettersyn er også plassering av renovasjonsløsning endret. 2. Antall parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser er i tråd med kommunen sine krav samt overordnede føringer fra sentrale myndigheter (byvekstavtale m.m.). Når det gjelder bilbruk, er det krav fra myndighetene at den skal reduseres. En måte dette løses på er ved reduksjon i kravet til antall bilparkeringsplasser. Antall bilparkeringsplasser i planforslaget er i tråd med kommunens krav. Bestemmelsene gjelder forhold innenfor planområdet og ikke utenfor planområdet. Planlagt parkeringsanlegg er i kort gangavstand, under planlagte nye boliger, innenfor planområdet.	1. Det er til 2. gongshandsaming gjort mindre endringer i plankart og illustrasjonsplan, og disse samsvarer kvarandre. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og dei endringar som er gjort. 2 -5. Områdeplanen for Knarvik sentrum, OMP_K er førande for detaljreguleringsplanen for Kvassnesbakken. OMP_K er ein transformasjonsplan av Knarvik sentrum til by i tråd med regionale føringar. Det er både i områdeplanen for Knarvik og nasjonale føringar lagt opp til færre bilparkeringsplassar enn det som før var planlagt for i Knarvik. Det er m.a. satt eit <u>maks</u> krav til bilparkeringsplass pr. m2 BRA bustad, og ikkje eit min. krav. Noko som detaljplanen føl opp. Fortetting og mindre bilbaserte samfunn er sentrale føringar i notidas arealplanlegging. Å planlegge for mindre bilbruk, endring av køyre vanar og mobilitet er samansett, og avhenger av fleire faktorar. Det omhandlar naudsynte tilretteleggingar, men også personlege vanar og haldningar.

muligheten til å sykle. Det er derfor generelt sett ikke så hensiktsmessig å avsette unødvendig store arealer til sykkelparkering i slike boligprosjekter. 5. Antall leiligheter: Prosjektet bærer preg av at målet har vært å etablere flest mulig leiligheter inn på en liten tomt, fremfor å velge en passelig størrelse på boligkomplekset i forhold til tomtens størrelse. Det gjør at boligblokken strekker seg ut mot tomtegrensene og er plassert svært nær kommunal bilvei, eksempelvis ca. 5 meter nærmere veien ved nordre grense enn naboblokken i øst. En del av leilighetene vil dermed kunne bli lite attraktive som følge av støy, støv, eksos og innsyn fra forbipasserende. Det ville vært en fordel om prosjektet ble nedskalert noe slik at det er bedre tilpasset tomtens størrelse. Det vil samtidig redusere behovet for gjesteparkering og privat parkering for Kvassnesbakken.	3. Endelig utforming av parkeringsanlegget skjer i byggesak. Forslagsstiller kjenner godt til kravene for utforming og dimensjonering og er kjent med dommen knyttet til størrelse på parkeringsarealer. Etter offentlig ettersyn har plankonsulent dobbeltsjekket at reguleringsplanen ikke krever justering av formålsgrenser for å sikre dimensjonering, snuareal og antall parkeringsplasser i anlegget i tråd med krav. Det er altså innenfor planforslaget sine rammer plass til en utforming i tråd med gjeldende krav til parkeringsarealer. Naboer vil få mulighet til å gi innspill til selve byggesaken når det sendes ut nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Det er laget en oppdatert illustrasjon av parkeringskjeller vedlagt planforslaget. 4. Antall sykkelparkeringsplasser er i tråd med kravene fra kommunen. Det er et mål for kommunen og i overordnede planer/retningslinjer og få opp sykkelandelen i befolkningen. 5. Antall leiligheter, prosjektets utforming og byggehøyder er i tråd med beliggenhet og tomtens potensiale. Dette er et planforslag og ikke en søknad om rammetillatelse. Endelige plan-, fasade og detaljtegninger ferdigstilles når rammene i planen er på plass og planen er vedtatt. Se også detaljert omtale av prosjektet i planbeskrivelsen. I Knarvik Terrasse er det bygget 37 leiligheter på et praktisk talt likt tomteareal. Delvis tatt til følge.	Kommunedirektøren ser argument om at det kan bli utfordringer knyttet til parkeringssituasjoner når ein planlegg for færre bilparkeringsplassar i ei transformasjonstid av Knarvik. Spesielt der mobilitetsplan ikkje er ferdig utbygd, eller dersom kollektivtilbod ikkje blir brukt. Men det blir heller ikkje gjort om på vaner og haldningar dersom ein i planlegginga har tilrettelagt for å gjere det motsette. I områdeplanen for Knarvik (og vidare detaljplanen for Kvassnesbakken) er det gjort tilretteleggingar for å lettare skulle kunne velje gang/sykkel og kollektivtransport framfor bil, enn det som tidlegare var tilrettelagt for i Knarvik. Det er vidare ikkje tilrettelagt for meir enn 1,2 bilparkeringsplass pr. 100m2 BRA bustad. Det er tilrettelagt for 2. sykkel parkeringsplassar pr. 100 m2 BRA bustad. «Tjuvparkeringar og andre kreative parkeringsløyningar» enn det som er lovleg er ei «overtredning» og må handterast som ein overtredning. Bot og borttauing er kjente verkemidlar ved feilparkering. Ved 1. ghs. var det satt krav om 3 gjeste parkeringsplassar i detaljplanen. Desse er lagt til det som opprinnleg var kravet til parkering i OMP_K. Antall leilegheiter, utnyttingsgrad og plassering er i tråd med overordna områdeplan
---	--	--

		og 1.ghs. for detaljplanen. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og vurderingar.
Offentlige uttaler:		
Statsforvaltaren, 14.02.22, Statsforvaltaren vurderer planen som godt gjennomarbeida, men har merknader til handtering av støy: 1. Støy i anleggsperioden er det gjort lite på i støyrapporten, og det som står er ikkje følgt opp i resten av planarbeidet. Støyrapporten vurderer at pga. kort avstand til nabobygg er det viktig med gode varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for å unngå støykonfliktar i bygge- og anleggsfasen. 2. T-1442/2021 er klarare på korleis støy frå anleggsarbeid skal handterast, enn førre støyretningslinje var. Side: 2/2 <i>«Kommunen har ansvar for å påse at bygge- og anleggsstøy er omtalt i reguleringsplanen. Når det forventes overskridelser av grenseverdiene i tabell 4 bør det tas inn en bestemmelse i reguleringsplanen som setter krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettelsestillatelsen gis. Det kan tas inn bestemmelser om at det skal gjøres støy målinger i bygge- og anleggsfasen. Kommunen kan også, med hjemmel i plan- og bygningsloven, pålegge måling som en del av tilsynet med bygge- og anleggsplasser. I større utbyggingsprosjekter hvor anleggsaktiviteten vil foregå over flere år, samt i byområder hvor det samtidig pågår flere bygge- og anleggsprosjekter, bør anleggstrafikken, når det er mulig, styres til egne anleggsveger.»</i> 3. Statsforvaltaren forstår støyrapporten slik at det kan vere fare for at grenseverdiane for støy i bygge/anleggsperioden ikkje kan haldast. Statsforvaltaren rår til at kommunen følger opp T-1442/21 kapittel 6 i planarbeidet.	1. I føresegnene leggst det inn krav om varslingsrutinar og nabokommunikasjon for fasar med støyande byggearbeid. 2. Støy i anleggsfasen skal handterast i tråd med T-1442. 3. Grave, bore og sprengingsfasen varer 2-4 månader og er den mest støyande. Etter denne fasen vil støynivået gå ned. Tatt til følgje.	Støy i anleggsfasen skal vera i tråd med T-1442. Ei føresegn som sikrar varslingsrutine og nabokommunikasjon er avgjerande med nabobygg så tett plassert. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og vurderingar, og finn at det er innarbeidd naudsynte endringar i planen, som sikrar at T-1442/2021 blir følgt.
NVE, 31.01.22	1. Som planmynde har kommunen ansvar for å sjå til at NVE sine saksområde blir vurdert og ivaretatt i planframlegget. Dersom de ikkje alt har gått gjennom	1. Det er utarbeidd ROS-analyse som del av planforslaget og NVE sine saksområde er vurdert og Tatt til orientering.

retteleiaren rår vi dykk til å gjere det, og vurdere om våre saksområde er teke omsyn til i planen. De må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. 2. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.	ivaretatt i planforslaget. Det er lagt inn inne ytterlegare føresegnar knytt til tiltak i anleggsfasen etter offentlig ettersyn. 2. Tas til orientering. Tatt til følge.	
Statens vegvesen, 14.02.22, 1. Statens vegvesen saknar kanskje ei meir utfyllande vurdering av risikoen for ulykker ved gjennomføring av detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken. I ROS-analyse vert det sagt at det ikkje er kjent særleg risiko til gjennomføring av prosjektet. Vi legg til grunn at Alver kommune som ansvarleg plan- og bygningsmynde gjer ei konkret vurdering av behovet for avbøtande tiltak knytt til anleggsfasen i dette prosjektet. Statens vegvesen har utover dette ingen vesentlege merknader til planframlegget.	1. Det leggst inn ei føresegn om at det skal lagast ein trafikksikringsplan for anleggsfasen før det vert gjeve tillating til å gå i gong. Tatt til følge.	Stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering, og finn at ei føresegn som stiller krav om trafikksikringsplan for anleggsfasen før utbygginga kan starte ivaretar problemstillinga.
Vestland fylkeskommune, 08.02.22 1. Vestland fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget, og meiner etablering av bustader som vist i planforslaget vil kunne tilføre Knarvik positive kvalitetar.	1. Tas til orientering. Tatt til følge.	Tatt til orientering.
NGIR, 13.12.21, 1. Ved felles løysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar - til hentestad - har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. 2. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane.	1 og 2. Det er tatt omsyn til dette i planforslaget. Det er planlagt for nedgraven løysing, sjå illustrasjonsplan. Renovasjonsløysinga er endra etter offentlig ettersyn, og godkjend av kommunen. Tatt til følge.	Tatt til orientering.

Tilkomstvegar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.		
Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avd., 11.02.22, 1. NGIB har ingen innvendingar mot detaljreguleringsplanen. Visar til Prinsippskisse brann og rømming i prosjektet.	1. Tas til orientering. Tatt til følgje.	Tatt til orientering.
Plan og byggesak, Alver kommune, 11.02.22, Merknad til byggegrenser i plankart: 1. Byggegrenser er i plankart lagt rundt blokkene. Ved byggesakshandsaming vil det vere positivt om reguleringsplan tek stilling til kvar byggegrensa går for arealet som ligg utanfor det som no er regulert byggegrense. Dersom det er ynskjeleg at byggegrensa skal gå i føremålsgrensa til plan bør dette presiserast. Dersom generelle avstandskrav etter pbl.§29-4 og veglova §29 skal vere styrande kan dette gjerne gå fram av plan. Dersom det ikkje går fram kva byggegrense som gjeld vil ein som utgangspunkt sjå til generelle avstandsgrav etter lov. Dette medfører ein sjanse for at tiltak utanfor regulert byggegrense vil krevje dispensasjon, særleg knytt til avstandskrav mot kommunal veg jf. veglova §29. Merknad til føresegn: 2. Føresegn 3.4 bokstav a) legg til grunn at 85% av leilegheiter skal oppfylle krav til tilgjengeleg bueining. Dette skal vidare gå fram av byggesøknaden. %-andel utbygde leilegheiter skal leggjast fram i kvar byggesak. Det er generelt sett vanskeleg å føre kontroll med %-andel i byggesakshandsaming dersom det ikkje er spesifisert kva eksakte leilegheiter som skal oppfylle krav til tilgjengeleg bueining. Denne formuleringa føreset at ansvarleg søkjar har oversikt over dette ved den enkelte byggesøknad, som presisert i føresegna. Så lenge slik dokumentasjon blir vedlagt søknad, er denne formuleringa handterbar i byggesakshandsaming. 3. Føresegn 4.2.7 a) Skrivefeil: «Det skal det...»	1. Vi kan leggje til ei føresegn i 3.5 som t.d. seier at tiltak på leikeplassar etc. kan plasserast innanfor formålsgrenser eller liknande. 2. Det er kun eit bygg, og rammesøknad for bygget vil omfatte heile prosjektet. Difor meiner vi %-del vil kunne dokumenterast greitt. 3. OK. Rettast opp. Tatt til følgje.	Tatt til orientering, og finn at forslagsstillar har innarbeidd naudsynte endringar i planen.
Avdeling for SVVA forvaltning, Alver		

kommune, 20.12.21, Merknader til planskildring: 1. Punkt 3.1 Veg og trafikktilhøve: ÅDT er i start av Bruvegen oppgitt til 11000 i tekst, men kartet viser 1100. Det er utført teljing med målar haust 2021 for Kvassnesvegen og Bruvegen i krysset ved Rema 1000. Resultat frå målingane er tilgjengelig på førespurnad. Teksten i dette avsnittet er utdatert med tanke på endringane utført rundt Helsehuset og ny oval rundkøyring under arbeid i Knarvik på E39. 2. Punkt 5.2.5 Fortau (SF): Fortaua er prosjektert til 2,5m utan anna vegggrunn. Fortauet o_SVG1 på den sida kor avkøyring til garasjeanlegg er plassert ligg i hellande terreng. Det er behov for eit godt gjennomtenkt og prosjektert anlegg for handtering av overflatevatn både langs dei planlagte fortaua og køyrevegen. Det må og prosjekterast ei løysing for å drenere vekk overflatevatn veg/fortau på oversida av bygget langs den offentlege vegen. 3. Dersom det skal setjast opp vegbelysning langs Kvassnesbakken, må det setjast av eit langsgåande areal for mastene som skal stå på offentlig grunn. Master skal passerast på utside av evt. grøft, 1m frå vegkant. Avstand kant fortau til mast skal følgje Statens vegvesen sine handbøker og belysningsplan skal følgje Knarvikplanen. 4. Punkt 5.7 Samferdsel: Knarvikplanen viser ikkje fortau på denne sida av offentlig veg og det er flott at det er teke med to-sidig fortau med tanke på detaljregulering av dette planområdet. Fortau forbi avkøyringar som ikkje er adkomstveggar skal vere planlagt som gjennomgåande fortau langs eit planområdet. Avkøyrsløp til parkeringsanlegg skal ikkje planleggast som ei avkøyrsløp med brot i fortauskant, dette i samsvar med vegnormalane. Avkøyring SV må difor prosjekterast med nedsenka fortau, slik at fortauet er synleg gjennomgåande og all trafikk skal vike for fortau. Det same gjeld avkøyringa mot SGT. 5. Det bør skildrast kor det er tenkt gjesteparkering. Om det er tenkt at offentlege parkeringsanlegg i Knarvik skal nyttast til parkerande gjester, må dette kome fram i planskildringa. Kva parkeringsanlegg som er tenkt nytta til dette formålet. 6. Det er ikkje ei god løysing at	1. Rettast opp i planskildringa. 2. Omtalast ytterlegare i planskildringa. Anna vegggrunn har vore på plankartet ved offentlig ettersyn 3. Vi har ikkje satt krav til vegbelysning. Vegen kan bli opplyst frå eksisterande lysmaster på andre sida. Ifm. med situasjonsplan skal plassering av gatelys visast/omtalast (pkt. 3.8.3 i føresegn). Gatelys bør plasserast på andre sida av vegen for å unngå for sterkt lys inn i bustad/soverom. 4. OK. Plankart og føresegner vert endra for å sikre gjennomgåande fortau. 5. OK, dette vert omtala nærare i skildringa. 6. Etter offentlig ettersyn er renovasjonsløysinga endra i samråd med kommunen. Ny løysing legg opp til at nedkast plasserast langs vegen (Kvassnesvegen) og at bossbilen stopper i vegen. Det er difor ikkje lenger naudsynt at bossbil rygger i gatetunet. 7. OK, 3.8.3 vert presisert ytterlegare på dette punktet. Det skal ikkje leggast opp til materialbruk på og langs offentlig fortau som gjer auka eller endra vedlikehaldsansvar. 8. Ok, ny føresegn vert lagt til. 9. Etter offentlig ettersyn er renovasjonsløysinga endra i samråd med kommunen. Føresegna er difor endra. 10. Gjesteparkering leggast inn i tråd med vedtaket til kommunen (til offentlig ettersyn).	Tatt til orientering, og finn at forslagsstillar har innarbeidd naudsynte endringar i planen.
---	--	--

renovasjonsbil og bilar for varelevering skal rygge inn eller ut over fortau for å ha høve til å snu i samband med SGT. Det bør vere mogleg for køyretøygruppe L å kunne snu inne på anlegget med omsyn til trafikksikkerheita på og langs det offentlege veganlegget. 7. Det må utarbeidast ein teknisk plan for veganlegget inkl. fortau og sideareal inkl. evt. vegbelysning. Det må ikkje leggjast opp til materialbruk på og langs offentleg veg som gir auka eller endra vedlikehaldsansvar for kommunen i etterkant. Merknadar til føresegner: 8. § 3.8.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12) Saknar eit punkt om handtering av overflatevatn veg/fortau. 9. § 4.2.4 Gatetun (SGT) (§ 12-7 nr. 1 og 4) a) Gatetun skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist av plankartet. Her bør det komme fram at området skal dimensjonerast for køyretøygruppe L. 10. § 4.2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7) Saknar eit punkt om gjesteparkering. 11. § 6 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10) Knarvikplanen har rekkefølgekrav om teknisk plan for veg. I denne planen bør det stillast rekkefølgekrav om godkjent teknisk plan for veg og vegbelysning før rammeløyve/IG vert gitt for planområdet. Skal godkjennast av vegmynde i kommunen. Merknad til VA-rammeplan: 12. Det er ikkje planlagt nytt offentleg anlegg for handtering av overvatn. Det må difor lagast ein plan over korleis det som vil bli overflatevatn frå offentleg veg og fortau skal handterast i og forbi dette planområdet. Slukar og kummer som evt. skal koplast på eksisterande offentleg OV-anlegg og dimensjonar for eit slikt anlegg skal prosjekterast som del av teknisk plan for veg. Profilar: 13. Det er ikkje lagt ved profildeikningar for dei offentlege veganlegga som grensar mot planen. Det vil med utgangspunkt i at det skal byggast offentleg fortau rundt planområdet vere behov for godkjente teikningar som viser oppbygging, lengde-/tværr-/vertikalprofilar, profil for avkøyrslar over fortau med nedseinka kantstein, grøfteprofilar, kabelgrøfter, masteplassing etc.	11. Vi foreslår at det leggjast inn krav om at det skal utarbeidast teknisk plan for veg m.m. som skal godkjennast før vegen skal byggast. 12. Vi foreslår at dette leggjast inn som del av teknisk plan. 13. Vi foreslår at dette og leggjast inn som del av teknisk plan. Delvis tatt til følge	
---	--	--

--	--	--

Endringar frå 1 gongshandsaming:

- Det er kome nye feltnamn på arealformål frå 1. gongshandsaming til 2. gongshandsaming, og planmaterialet er oppdatert i tråd med Regjeringa sine endringar.
- Hentepunkt for renovasjon er flytta etter dialog med kommunen.
- Det er i føresegnene lagt inn eit punkt om at varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent før igangsetting.
- Det er i føresegnene sikra at det blir lagd ein trafikkisikringsplan for anleggsfasen før det vert gjeve tillating til å gå i gong.
- % BRA er endra i plankartet, og det er lagt inn eit punkt om at parkeringsareal for bil og sykkel under bakken og/eller i mørke areal inn mot terreng, inklusive bodar, tekniske rom o.l. skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.
- Det er lagt inn føresegn om 3 gjesteparkeringsplassar, i tråd med APM vedtaket. Og det er lagt ved ein illustrasjonsplan for parkeringskjellar.
- Det er lagt inn rekkjefølgekrav knytt til teknisk plan for Vann og avlaup, VA og veg.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget legg til rette for gode levevilkår for både barn og unge i eit gjennomarbeida planlagt bustadprosjekt i sentrum av Knarvik. Planområdet ligg i tett nærleik til både barnehage og skuler som opnar for tilkomst via gang og sykkel. Området har både sjø og turterreng i nærheita og områdeplanen for Knarvik sentrum planlegg for ei spennande byutvikling over tid, som vil gje gode levevilkår for både vaksne og unge. Knarvik med sine sentrumstilbod og gode kollektivtilbod, gjer at ein kan busetje seg her utan å vera avhengig av bil.

Det er stilt krav til at 85 % av leilegheitene vert utforma som tilgjengelege bueiningar. Sykkelparkering er ivarettatt i planframlegget, og det er lagt til rette for ein sentral plassert leikeplass og opphaldsplass i midten av bustadområdet. Utearealet er solrikt, og inviterer til fellesskap med ulike soner for ulik bruk. Planen sikrar opparbeiding av fortau langs heile planområdet.

Naturmangfald/Miljø

Planforslaget vil ikkje ha spesielle konsekvensar for naturmangfald eller miljøet. Det er ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Planområdet er i dag planert og asfaltert etter at den tidlegare har vore nytta som gjenvinningsstasjon. Planforslaget vil i den grad ha positiv verknad for naturverdiar og naturmangfald med den auken som no kjem av dei grønne områda i planområdet for uteopphaldsareal. Det er stilt rekkefølgekrav før rammeløyve om at det skal gjennomførast prøvetaking for påvising av eventuelle ureine massar. Dersom dette blir påvist, skal tiltaksplan utarbeidast og iverksettast.

Ut frå ei samla vurdering av naturmangfaldet etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova, vurderer Kommunedirektøren at planforslaget ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Og vidare at naturverdiar innanfor og i nærleiken av planområde er tilfredsstillande sikra i plan.

Kulturminne

Det er ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø i eller nærleik av planområdet.

Det er i føresegn § 3.7 sikra at dersom det i samband med gravearbeid vert oppdaga gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn som kan ha kulturverdi, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

Økonomi

Planforslaget krev opparbeiding av VA-anlegg som er tenkt overtatt av kommunen når dette er ferdigstilt. Kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av offentlig VA-nett.

Planforslaget legg til rette for utbetring av o_SK, samt opparbeiding av o_FO1 og 2 med tilhøyrande o_AVG. Dette er avkøyrse og fortau som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg, inkludert veglys.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	VEDLEGG12_VA_Tiltaksplan	1907658
17.04.2023	VEDLEGG1_Plankart_08.03.2023	1907647
05.04.2023	VEDLEGG2_Illustrasjonsplan_10.03.2023	1907648
05.04.2023	VEDLEGG4_Planskildring_20.03.23	1907650
05.04.2023	VEDLEGG6_Illustrasjon takopplett	1907652
05.04.2023	VEDLEGG7_Lengdeprofil_veg	1907653
05.04.2023	VEDLEGG8_Horisontalplan_veg	1907654
05.04.2023	VEDLEGG9_Tverrprofil	1907655
17.04.2023	VEDLEGG10_Støylvurdering Kvassnesbakken Knarvik_15.03.23	1907656
17.04.2023	VEDLEGG11_VA-rammeplan_15.03.23	1907657
17.04.2023	VEDLEGG13_Nedbørssituasjon	1907659
05.04.2023	VEDLEGG14_Plandiagrammer	1907660
05.04.2023	VEDLEGG15_Oversikt over bruksareal-BRA	1907661
05.04.2023	VEDLEGG16_Merknadsskjema offentlig ettersyn Kvassnesbakken	1907662
05.04.2023	VEDLEGG17_Snitt 1-1 og 2-2	1907663
05.04.2023	VEDLEGG18_Snitt 3-3 og 4-4	1907664
05.04.2023	VEDLEGG19_Solstudie- mai	1907665
05.04.2023	VEDLEGG20_Solstudie- mai2	1907666
05.04.2023	VEDLEGG21_Solstudie- sommersolverv	1907667
05.04.2023	VEDLEGG22_Solstudie- vårjevndøgn	1907668
05.04.2023	VEDLEGG23_Solstudie2- vårjevndøgn	1907669
05.04.2023	VEDLEGG24_Saksframlegg 1.ghs.	1907670
17.04.2023	VEDLEGG5_Plan 1. underetasje_28.03.23	1907719
17.04.2023	VEDLEGG3_Føresegner__31.03.2023	1909509