



Kvassnesvegen 32 As
c/o Bonava Norge AS Fantoftvegen 2
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7799 - 22/96126

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
22.12.2022

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 gjevne 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.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 188/66
Tiltakshavar	Kvassnesvegen 32 As
Ansvarleg søkjar	Tag Arkitekter As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	20.12.2022, kl. 12.30

Til stades på møtet	Bonova AS: Jon-Eirik Søyland, Liv Torill Lindgren TAG Arkitekter: Marco Todorovic, Jorun Espetvedt Alver kommune: Siril Sylta, Irene Nærbø Wilhelmsen, Mette Robertsen
----------------------------	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Forhistorie: Saka gjeld søknad om tiltak i Knarvik sentrum, gbnr 188/66 Gjervik Ytre. Kvassneskvartalet felt BS18.</p> <p>I juni 2022, vart det sendt inn rammesøknad for oppføring av kombinert bustad og næring i område BS18 iht. reguleringsplan, Områdeplan for Knarvik sentrum Plan ID nr. 1263 201002. Bygg A, B, og C ligg på felt BS18.</p> <p>Tiltaket gjeld også delvis felt BS17, som er omfatta av reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum, oval rundkøyning plan ID nr. 1263-201702 Gnr 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 368, 741 m.fl.</p> <p>Mellom anna felles avkøyrsløse er lokalisert på BS17. (BS17 kan byggast ut når arbeidet med oval rundkøyning er ferdig stillt. Bygg D, E, og F er skissert på felt BS17).</p> <p><u>Kommunen vart på møtet orientert om følgjande med omsyn til endringar og byggehøgder:</u></p> <p>Bonava v. utviklar Jon-Eirik Søyland orienterer om at prosjektet i løpet av hausten har blitt prisa på nytt, og byggekostnadane er nå betydeleg større. Prosjektet har derfor blitt vidareutvikla og optimalisert. Dette for å gi moglegheit for å byggje fleire leilegheiter.</p> <p>Vidare vart det ved arkitekt og ansvarleg søklar Marco Todorovic, gjort greie for forslag til endringar som gjeld byggehøgder:</p> <p>For felt BS18 er maksimal byggehøgde fastsett til kote + 51 mot nord, og kote + 47 mot sør. Forslag til endring er en aukiing på 0,5 m mot nord (bygg A og B) til kote + 51,5 m. Endring mot sørvest (del av bygg C nærmast Helsehuset) er en auke på 2,5 m til kote + 50,5 m.</p> <p>I opphavelig søknad var det berre tekniske installasjonar til bygga som låg høgare enn regulert byggehøgde, men då under 3 m, og innafor maks 15% av takflata i tråd med § 3.1.2 i områdeplanen. Ved revidert forslag er felles og private uteområder på taka fjernet. Det vert dermed ikkje heishus og høge rekkverk på taket som vil ruve høgare enn anngitt byggehøgde.</p> <p>Ved gjennomgang av tiltaket viser tiltakshavar til at den høgaste endringa er mot Helsehuset, som likevel ruver høgare enn slik tiltaket (bygg C) no er skissert etter endringa. Vidare at området er vurdert til å tåle ein slik aukiing, at endringa er vurdert som ein minimal</p>
---	---

	<p>endring som ikkje gir særlege ulemper for naboar eller andre, eller går ut over hovuddrammene i planen.</p> <p>Det vert opplyst at det ved endring er det lagt til totalt om lag 25 nye leilegheiter. Tilleggsareal er lagt til som ein ekstra etasje på alle bygga.</p> <p>For å støtte krav i plan med omsyn til parkering etter endring, trengs det å leggjast til 8 parkeringsplassar. Det er per nå, ikkje endeleg kor dei skal få plass.</p> <p>Vidare vart kommunen orientert ved landskapsarkitekt Jorun Espetvedt, med omsyn til felles uteområde og grøntareal. Som ein konsekvens av endringane, vert felles uteareal på taka fjerna. Bebuarar har likevel tilfredsstillande og nok uteareal. Felles uteareal i mellom bygnadane, samt areal utanfor bygg B, er tilstrekkeleg for å støtte krav i plan, og krav til grøn overflatefaktor.</p> <p>Kommunen bes vurdere om felles veksthus som er lokalisert i mellom bygningane, framleis kan vere same storleik. Tiltakshavarar vurdering er at dette slik det er dimensjonert no, fungerer fint med omsyn til storleik, sett i forhold mengd brukarar, og til gardsrommet samla sett.</p>
--	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod	<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna
<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering												
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering												
<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod												
<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan												
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna												
Plannamn/ Føremål	<p>Planstatus Område BS17 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring plan-ID nr. 1263-201702 Gnr. 188, bnr 66, 69, 114, 222, 237, 257, 368, 741 m.fl. er definert som areal for sentrumsføremål, delvis innanfor hensynssone frisikt, og delvis til midlertidig anlegg,- og riggområde.</p> <p>Område BS18 er omfatta av områdeplan Knarvik sentrum plan-ID nr. 1263-201002. Arealet er avsett til sentrumsføremål, og ligg delvis innanfor hensynssone frisikt.</p>												

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjend søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <p>Endring av byggehøgder krev dispensasjon frå § 3.1.4 i områdeplanen for Knarvik sentrum plan ID nr. 1263-201002.</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>
---	--

<p>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</p>	<p>Endring av byggehøgder slik skissert ved møtet, krev dispensasjon frå § 3.1.4 i områdeplanen for Knarvik sentrum plan ID nr. 1263-201002.</p> <p><i>(I tidlegare sak, nr. 18/2013 som gjeld tiltak på same eigedom, er det gitt dispensasjon på byggehøgder på + 51,5 mot nord, + 48 mot sør)</i></p> <p>Administrasjonens førebelse vurdering med omsyn til byggehøgder:</p> <p>Ein auke på 0,5 meter, slik skissert på bygg A og bygg B, er kommunen ikkje negativ til.</p> <p>Dersom høgda på bygg C vert auka slik no skissert, vil det ta utsikt frå dei øvste leilegheitene i bygg A, og til dels utsikt frå øvste etasje også i bygg B. Solforholda i mellom bygnadane vil verte redusert, og uteområdet vert dermed mindre attraktivt som felles uteopphaldsareal. Det bør ved ny søknad, leggast ved solstudie som syner situasjonen.</p> <p>Tiltaket på bygg C med ein auke på 2,5 meter i forhold til slik tiltaket opphavelig var omsøkt, tilfører ei heller kvartalet positive kvalitetar. Vidare er det uheldig at byggehøgdene utfordrast, ettersom planen legg opp til at det skal være ein avtrapping ned mot Kvasnesstemma. Tiltaket stettar soleis ikkje plan, og vil kunne skape ein uheldig presedens i området.</p> <p>Administrasjonen førebelse vurdering er at me ikkje kan rå til at byggehøgda på bygg C vert endra, med ein auke på 2,5 meter.</p>
--	---

	<p>Dersom tiltakshavar veljar å søke om dispensasjon frå regulert høgde på bygg C, må søknad vere vedlagt solstudier som syner konsekvensen av dette tiltaket med omsyn til solforholda i uteområdet, samt verknaden sett i forhold til dei omliggande leilegheitene.</p> <p>Ein mogleg tilnærming, kan vere å trekkje leilegheitene på toppen av bygg C noko tilbake frå fasadelivet, for visuelt minke høgda frå gateplan, og dermed også oppnå ein viss grad «avtrapping» mot Kvasnesstemma.</p> <p>Administrasjonen si vurdering med omsyn til felles veksthus er at kommunen stettar tiltakshavars argumentasjon med at storleiken på veksthus ikkje vert auka tilsvarande auke i tal bueiningar, og at ein likevel kan legge til grunn poeng for dette for å oppnå krav til grønne punkt. (Grønne punkt - punkt 3). Vi ber om at dette vert gjort klart greie for ved innsending av søknad.</p> <p>Administrasjonen gjer elles merksam på at tiltaket må støtte krav i gjeldande områdeplan.</p>
--	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Elektronisk
post@alver.kommune.no

Med vennlig helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kvassnesvegen 32 As

c/o Bonava Norge AS Fantoftvegen 5072 BERGEN

Tag Arkitekter As

2
Osterhaus' gate 27 0183 OSLO