

Arc Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10680 - 22/13614

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
18.03.2022

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 188/385 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 gjeve 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	Oppføring av bustad og forretningsbygg i felt BS7 og BS8 Saka gjeld riving av eksisterande bygningsmasse og etablering av ny bygningsmasse med føremål forretning/bustad på område BS7 og BS8 i områdeplanen for Knarvik Sentrum. Det vert vist til mottatte teikningar og notat vedkomande dispensasjonar datert 04.02.2022, sjå vedlegg.
Tiltakshavar	Alverporten AS
Ansvarleg søkjar	Arc Arkitekter AS
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	25.02.2022, kl. 09.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Håkon Haugland – Alverporten AS (tiltakshavar) Håkon Skarshaug – Arc arkitekter AS (ansvarleg søkjar) Rune Vonheim – Consto Bergen AS John Arne Worum – Barlindhaug eiendom Are Frøysland Grande – avd.leiar Plan og byggesak Lennart Falkenberg-Arell – rådgjevar Plan og byggesak Anne Lise Molvik – rådgjevar Plan og byggesak
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" 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
Krav til dokumentasjon	<p>Riving av bygningsmasse bør gå som eiga sak. Ei byggesak per bygg/eigedom.</p> <p>Dersom tiltaket krev dispensasjon kan det vera føremålstenleg å avklara denne før innsending av rammesøknad.</p> <p>Følgjande skal leggjast ved søknad om rammeløyve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utomhusplan, sjå pkt. 1.9.6 • Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, sjå pkt. 3.1.16 • Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå pkt. 3.1.17 • Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane • Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gater og uterom, jf. gatebruks- og lysplan (pkt. 1.9.4) og utforming av offentlege byrom (pkt. 1.9.5) <p>Anlegg for avfallshandtering er tenkt plassert på nordvestre og søraustre hjørnet av BS8. Løysing må avklarast med NGIR og gå fram av teknisk vegplan.</p> <p>Varelevering skal skje frå Lyngvegen og Kvassnesvegen o_SKV9. Varelevering må visast på teknisk vegplan. Utgreiing må leggjast ved, plassering og sporingskurver må visast.</p>

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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	Områdeplan Knarvik Sentrum, planid 1263-201002
Føremål	Sentrumsføremål BS7, BS8 og BS19 Parkeringshus f_PHU14 og f_PHU15

Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BS7: 300 % BRA BS8: 300 % BRA BS9: 250 % BRA Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: BS7: Maksimal fasadelengd (MF) K + 53 mot E39 og nord K + 49 mot o_SF5 (V) K+ 39 mot BS8 (S) BS8: Maksimal fasadelengd (MF) er 50 meter. K + 43 mot o_SKV9 (N) K +46 mot o_SKV9, men max 30 % av siste høgda K + 38 mot o_SKV10 (S) <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Bygg skal plasserast i føremålsgrensa både for BS7 og BS8. Mindre justeringar for plassering av bygningar innanfor byggeområdet kan tillatast etter søknad når plasseringa er gjort for å tilpassa seg veg- og gatestruktur og ikkje er i strid med kvalitetane i planen <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: H140 – frisiktsone o_SKV10 Verken mellombels eller permanente tiltak må plasserast i strid med frisiktsoner. <input checked="" type="checkbox"/> Parkering: All parkering skal skje under bakken.
Rekkjefølgjekrav	Rekkjefølgjekrav går fram av kap. 2 i føresegna. Infrastruktur må vera sikra opparbeidd eller opparbeidd før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak. Teknisk plan for veg, vatn og avløp skal vera godkjend av kommunen før rammeløyve vert gitt
Utbyggingsavtalar	Krav om rekkjefølgje der heile eller delar av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeidd, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelsar i utbyggingsavtalen.

Avklaring av spørsmål

Byggegrenser:

Søkjar skriv: For BS8 krager balkonger ca. 1,13m ut over samferdselsareal, som betinger dispensasjon frå formålet i planen. Det er også noen mindre avvik < 0,5m som overskrider formålsgrensen mot regulert fotgjengerareal, som også kan betinge dispensasjon fra planen.

Svar: Skildra avvik kreva at det vert søkt dispensasjon. Bygga skal oppførast innanfor gitte

byggegrenser/føremålsgrenser. Byggegrensa mot o_SKV9 (forlengelse av Kvassnesvegen) og o_SKV8 (Bruvegen) er særleg viktig å halda. Kommunen tilrår at balkong vert trekt inn i fasade.

Forholdet til illustrasjonsplan og kvalitetsprogram:

Søkjarskriv: De fleste av kravene til BS7 og BS8 som ligger i kvalitetsprogrammet er i revidert plan innarbeidet i planens øvrige bestemmelser til utforming, grønn overflatefaktor og grønne punkt. Det er vanskelig å se at det gir grunnlag for å kreve dispensasjon fra bestemmelsen på dette grunnlaget.

Svar: Kvalitetsprogram, illustrasjonsplan og gate- og lysplan utfyller føresegna og plankartet og skal bidra til eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Forholdet til grønne punkt og grønn overflatefaktor er tatt inn i føresegna til planen. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet. I den grad forhold i desse dokumenta er tatt inn i føresegnene vil dei vera juridisk bindande. Dersom føresegnene ikkje er oppfylt vil tiltaket krevja dispensasjon.

3.1.4 «Tab. 3 – Grad av utnytting, byggjehøgder og -grenser og fasadelengder»

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggjehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS7 Sentrumsføremål	300	• K + 53 mot «E39» (N) (over terreng) • K + 49 mot o_SF5 (V) • K + 39 mot BS8 (S)	• BG – Pkt. 3.2.3 • FO #12 er riggområde og kan ikkje bebyggast • MF 50m
BS8 Sentrumsføremål	300	• K + 43 mot o_SKV9 (N) • K + 46 mot o_SKV9 (N), men max. 30% av siste høgda • K + 38 mot o_SKV10 (S)	• BG – pkt. 3.2.3 • MF 50m

Søkjarskriv:

BS7: Fasade mot o_SF5 (V) er i tegningsgrunnlaget satt til +50,4 og er dermed 1,4m over tillatt høye og betinger dispensasjon.

Fasade mot BS8 (S) er i tegningsgrunnlaget vist på +39,9, men effektivt +41,05. Dette er 2,05m over tillatt høye og betinger dispensasjon.

BS8: Ca. 89% av bebyggelsen mot o_SKV9 (N) har byggehøyde +46. Dette er en overskridelse på ca. 59% og betinger dispensasjon.

Det er ikke angitt byggjegrænse mot vest eller øst, men da byggehøyde mot øst også er +46 vil det være rimelig å anta at det også her betinger dispensasjon.

Byggehøyde mot o_SKV10 (S) er +36,4, altså under +38 som angitt i planen, men inntrekningen fra sør er kun ca. 4,2m der byggehøyden øker til +46. Det er usikkert om inntrekningen vil være tilstrekkelig til å innfri bestemmelsen eller om det betinger dispensasjon.

Fasade mot Kvassnesvegen brytes opp med inntrukne parti og trappeforbindelser til takhage. Bruddene er godt artikulert i sokkeletasjen og meget tydelige boligetasjene over, slik at kravet til maks. fasadelengde vurderes som innfridd.

Svar: Bygg A i felt BS7 er i sin heilskap plassert på søndre del av feltet. Høgdebegrensingar gitt i føresegna for søndre del skal leggjast til grunn for tiltaket. Tiltaket er vesentleg i strid med plan.

Bygg B og C i BS8 overskrid også planen når det gjeld byggehøgde og bør i større grad trappast ned både mot sør og vest.

Maks fasadelengde er oppgitt til 50 meter for både BS7 og BS8. Det skal ikkje vera samanhengande fasade mot o_SF5. Brot i fasade må vera tydeleg. Vi tilrår at ein ser på storleik, utforming og materialbruk.

Universell utforming 3.1.8

Søkjar skriv: Bestemmelsen er utydelig på begrepsbruken med tanke på hva som er å regne som offentlig gatetun og hva som regnes som privat uteoppholdsareal. Det er derfor usikkert om bestemmelsen er gjeldende for privat uteoppholdsareal for boligene på tak.

Svar: Offentlege gatetun er gatetun som er regulert til offentlig føremål. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygg og uteareal i tråd med planen sine føresegner og det som elles følgjer av plan- og bygningslova.

Grøn overflatefaktor (GOF)

Søkjar skriv: Ved etablering av forretning i hele sokkelen, der alt uteoppholdsareal legges på tak, virker kravet til GOF på 0,6 veldig ambisiøst. Dette fordi de mest vesentlige delfaktorene for å oppnå et høyt resultat forutsetter fullverdige jordlag og åpne vannspeil som ikke er gjennomførbart der det skal være bruksareal i etasjen under. Da en faktor på 0,6 ikke er mulig å oppnå med den arealbruken som ønskes i sokkeletasjene betinges det dispensasjon fra bestemmelsen.

Svar: Grøn overflatefaktor, pkt 3.1.6, og grøne punkt, pkt 3.1.7, er eitt viktig kvalitetskrav i områdeplanen for Knarvik Sentrum. Utbyggjar må dokumentera at kravet er oppfylt for det enkelte utbyggingsområdet. Utrekning skal skje i tråd med vedlegget «Grøn overflatefaktor». Alt areal på tomta tel med, inkludert tilførselsveggar og parkeringsplassar. Alle potensielle flater, også vertikale flater kan medreknast i den grønne overflatefaktoren. Grøne overflater og grøne punkt i offentlege grøntområde, veg og fortau vil ikkje inngå i rekneskapen. Det kan ikkje påreknast at det vert gitt dispensasjon frå krava i 3.1.6 og 3.1.7.

3.2.1: Grunnundersøkingar og masseutskifting

Må liggja føre før igangsetjingsløyve vert gitt.

3.2.6 Forretningar skal ha inngang frå o_SKV9 og o_SKV8.

Søkjar skriv: Forretninger i både BS7 og BS8 mot o_SKV8 mangler innganger fra gaten, og betinger dispensasjon fra bestemmelsen. Bestemmelsen angir ikke at inngang fra o_SKV8 skal være hovedinngang, så det er mulig å unngå dispensasjon ved å etablere sekundær inngang på hjørnene.

Bestemmelsen om fasade mot o_SF5 i BS8 sikres også av bestemmelse om maks. fasadelengde etter 3.1.4, og oppleves som overflødig i dette tilfellet.

Svar: Det vert vurdert at inngang på hjørna oppfyller kravet.

Andre forhold

Parkering

Innsend dokumentasjon viser etablering av overflateparkering. Det går fram av føresegn 3.1.9 at parkering skal skje under bakken. Planen opnar for at kommunen kan gje mellombels dispensasjon til overflateparkering som leidd i transformasjonen for områdeplanen for Knarvik. Slik dispensasjon krev særskild grunngjeving knytt til gjennomføring av planen.

Lyngvegen

Lyngvegen ligg innanfor føresegnsområde #12 som er eit område som kan nyttast til anleggs- og riggområde så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sideveggar. Det går fram av områdeplanen at når anleggsarbeidet er ferdig, kan arealet nyttast til sentrumsføremål. Føresegnene om mellombels anleggs- og riggområde endar når kommunen har fått melding om at anlegget eller delar av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphøyr av den mellombelse reguleringa, jf. føresegn 3.2.6 bokstav d).

Slik tiltaket er prosjektert er det ein føresetnad av Lyngvegen kan takast i bruk.

Det er gitt dispensasjon for å behalda Lyngvegen, jf. vedtak fatta i møte i Utval for areal, plan og miljø den 09.12.2020 i saknr. 177/20. Då Lyngvegen ligg innanfor det båndlagt anleggs- og riggområde må det også søkjast om dispensasjon dersom det er aktuelt å etablere Lyngvegen før anleggs- og riggområdet er frigitt. Eigarforhold og status for Lyngvegen må også avklarast med Alver kommune.

Oppsummering

Administrasjonen viser til tidlegare dialog og møte i saka. Vi meiner at tiltaket framleis har store avvik i forhold til områdeplanen. Vi vil tilrå at tiltaket i større grad vert justert og tilpassa områdeplanen før søknad vert send inn. Ved innsending av søknad om rammeløyve som i vesentleg grad avvik frå føresegnene vil vi tilrå at de først avklarar dei forhold som krev dispensasjon.

Nødvendige avklaringar i forhold til Lyngvegen, status og eigarforhold, må gjerast før innsending av søknad.

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 vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Notat vedkomande dispensasjon

Mottakarar:

Alverporten AS

Arc Arkitekter AS

Radøyvegen 239

Vestre Kanalkai 20

5911

7010

ALVERSUND

TRONDHEIM