



Alver Kommune
Avd. samferdsel v. Irene Nærbø Wilhelmsen
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5413 - 23/58113

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

Dato:
26.07.2023

Oversender søknad til uttalelse - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Tiltak: riving av bygg, byggje bustadbygg på 3 og 4 etasjar
Byggjestad: Gbnr: 188/66
Tiltakshavar: Kvassnesvegen 32 As
Ansvarleg søkjar: Sweco Architects As

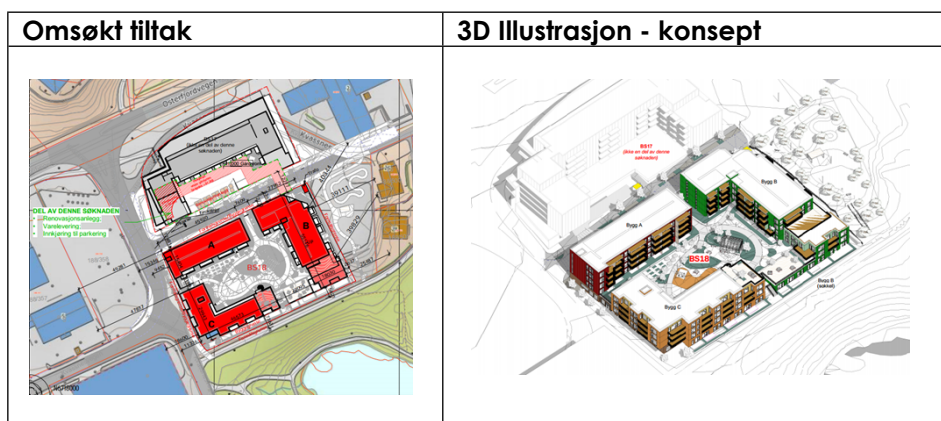
Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eksisterande bygningsmasse, samt oppføring av 3 bustadbygg på 3 og 4 etasjar med parkeringsanlegg og lokale for næring i deler av 1 etasje, på BS18.

Varemottak, renovasjonsanlegg, og innkøring til parkeringskjellar vert på BS17. Illustrasjonar av bygning på BS17 viser foreløpige volum, som ikkje er omfatta av denne søknaden.

Eigendommen ligg i Knarvik sentrum på gbnr 188/66. Arealet (BS18) er på 5.200 m².

Areal ny bygningsmasse er 10 133 m² BRA. Berekna grad av utnytting er opplyst til 194,9%.

Opparbeiding av nye o_SKV17 deler eigendommen i to, område- BS17 mot nord, og BS18 mot sør.



BS17 og BS18 ligg mot E39, ny rundkøyring, Kvassnesvegen, og mot Kvassnesstemma. Felta har ein sentral plassering, og områda formidlar overgangen mellom sentrum, bustadområda i aust, og friområdet ved Kvassnesstemma.

Utdrag frå planomtale/
Områdeplan for Knarvik sentrum, s.40.



Figur 6: Illustrasjon av forslag sett fra tursti langs Kvasnesstemma

Det er søkt om å rive eksisterende bygningsmasse. Følgende er registrert i matrikkelen:
Bygningsnr. 23985403 Type 319 – Annen kontorbygning, og bygningsnr. 300262036 Type 199 – Annen boligbyg.

Areal som skal rivast utgjør om lag 2.400 m².

Bygnader som skal rivast	Bygningsmasse på eigendommen

Saka omfattar elles søknad om dispensasjon frå angitt maksimal byggehøgde for deler av felt BS18, samt dispensasjon frå krav til aktive fasadar.

Tiltakshavar er Kvasnesvegen AS. Ansvarleg søkjar Sweco Architects AS.

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre to merknader til tiltaket.

Flyfoto	Situasjonskart	Plankart

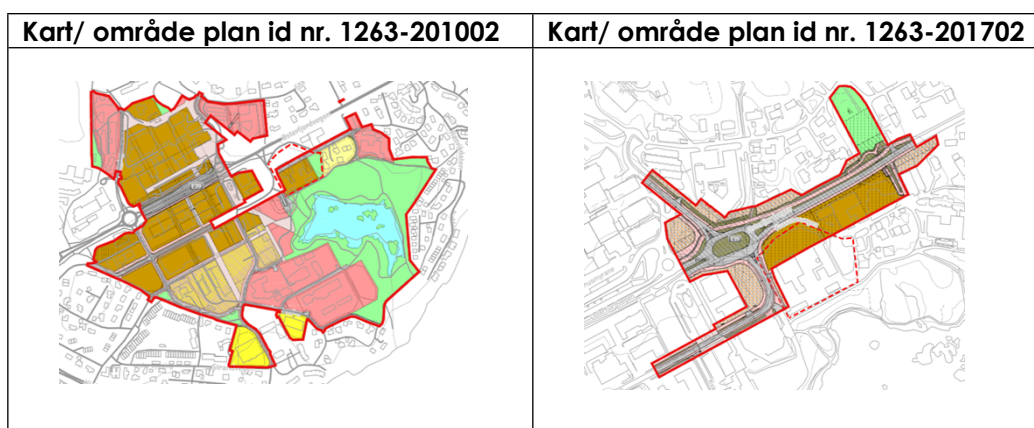
Planstatus

Område BS17 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring plan id nr. 1263-201702 Gnr. 188, bn. 66, 69, 114, 222, 237,257, 357, 368, 741 m. fl. er avsett til sentrumsføremål, delvis innafor hensynssone frisikt, og delvis til midlertidig anlegg,- og riggområde.

Område BS18 er omfatta av områdeplan Knarvik sentrum plan id nr. 1263-201002. Arealet er avsett til sentrumsføremål, og ligg delvis innafor hensynssone frisikt.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 200 % BYA (BS18).

Plankart tilhøyrande Områdeplan for Knarvik sentrum , og E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring:



Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå Områdeplan for Knarvik sentrum plan id nr. 1263-201002 pkt. 3.1.2, samt dispensasjon frå pkt. 3.2.6.

3.1.2 Byggjehøgder og fasadelengder

Delområda kan byggjast med dei høgdene som går fram i tab. 3 i pkt. 3.1.4. Der det ikkje er fastsett kotehøgde overkant (OK) tak, vert byggjehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.

Tekniske installasjonar, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til desse, kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Dette gjeld ikkje for gjerde, rekkverk og liknande der det er godkjent felles uteareal på tak. Takoppbygg som stikk inntil 3m over maksimal byggjehøgde kan utgjere inntil 15% av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5m. Takoppbygg skal nyttast som del av fellesareal på tak,

Maks byggehøgde for BS18 er i områdeplanen fastsett til k + 51 mot o_SKV17 i nordleg retning, og k + 47 mot o_SGG22 mot sør. Det vert søkt dispensasjon for deler av feltet.

Ved omsøkt tiltak er byggehøgder økt med 0,5 m mot nord (k + 51,5), og 2,5 m mot sørvest (k + 49,5).

3.2.6 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unntak er presisert i føresegnene til dei einskilde områda.

Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.

Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjeverar er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål.

Føremålet «tenesteyting» omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenesteområda, kulturformidling, barnehage med meir.

Nye bygg skal:

- a) ha ein bygningsstruktur og fasadar som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, og som bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan.
- b) på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. For område som ligg mot o_ST1-3 så skal ikkje 1 etasje på gateplan nyttast til bustad:
 - a. lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun
 - b. Fyrste etasje som vender mot offentlege gater og byrom ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter
 - c. 1. etasje i bygningar som vender mot Allmenningen og o_SKV6 og 7 nyttast til forretnings-/publikumsretta verksemd
 - d. Mot o_ST1-3, o_SGT1-3, o_SGT5, o_SKV6 og 7 ha minst 60% opne vindaugsflater i 1. etg. og minst 40% vindaugsflater i dei andre etg.
 - e. Balkongar ut mot o_SKV6, o_SKV7, o_SKV17 og E39 er inntrekk i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

Bygningar kan nytte ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) i samsvar med arealføremål for feltet på bakkenivå (vertikalnivå 2).

Det er søkt dispensasjon frå krav med omsyn til aktive fasadar mot delar av o_SKV17.

Andre tilhøve

Sak 22/5395 som omfattar søknad om tiltak på same staden, er tidlegare sendt på høyring ved brev av 26.08.2022, samt den 09.09.2022 til dei som ikkje fekk oversendt fyrste sending. Tiltakshavar valte å trekkje denne søknaden 22.12.2022.

Administrasjonen ber om uttale til søknaden slik den no ligg føre.

Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

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.

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse - riving av bygg, byggje bustadbygg på 3 og 4 etasjar - gbnr188/66

Gjervik ytre

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan Veg

L-12-01 - Landskapssnitt

L-10-50 Utomhusplan belysning

L-10-02 - MUA-plan.pdf

L-10-01 - Utomhusplan

Tegning ny plan BS18 - Plantegninger

Tegning eksisterende plan BS18-10-002 - Bebyggelse som skal rives

Tegning ny fasade BS18 - Fasader

Tegning ny plan BS18-100-002 - Sol- skyggestudie

Tegning ny fasade BS18-100-001 - 3d gjennomsnitt terreng

Tegning ny fasade BS18-100-003 - Fasade - materialbeskrivelsen

Tegning ny fasade BS18-100-004 3d illustrasjon-konsept BS18

Tegning nytt snitt_BS18 - Snitt

Tekniske tegninger vei

Redegjørelse andre natur miljøforhold_L-60-01 - Grønn overflatefaktor_GOF

Redegjørelse estetikk L-60-04 - Materialbruk Landskap

Redegjørelse andre natur miljøforhold_L-60-02 - Redegjørelse Grønne punkt

Følgrebrev Kvassneskvartale BS 18

KV32 - Plan for ytre miljø

Andre mynde - Avklaring VA Avrenningsmønster - Kvassnesvegen32

Andre mynde - AvklaringVA GH02 Kvassnesvegen32

Andre mynde - AvklaringVA Korrespondanse Alver kommune - Brannvann og
vanntilkobling_Kvassnesvegen32

Andre mynde - Avklaring VA Avrenningsmønster inkl nedslagsfelt Kvassnesvegen32

Andre mynde - Avklaring VA Kvassnesvegen32

Andre mynde - AvklaringVA GH03 Kvassnesvegen32

Andre mynde - AvklaringVA Godkjent - Oppdatert situasjonsplan VA-tegninger Kvassnesvegen 32
(BS17 og BS18)

Andre mynde - AvklaringVA Godkjent teknisk plan for VA med vilkår - Kvassnesvegen 32 BS17+BS18

Andre mynde - AvklaringVA TekniskPlan Kvassnesvegen32

Underlag utnytting BS18-200 - BRA areal

NGIR uttalelse

Teknisk plan offetlig plan Kvassnesvegen32 Vei

Støyutredning for rammesøknad

Kopi til:

Kvassnesvegen 32 As

Sweco Architects As

c/o Bonava Norge AS Fantoftvegen 2

Postboks 80 Skøyen

5072

0212

BERGEN

OSLO

Mottakarar:

Alver Kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Nordhordland Brann Og Redning	Postboks 4	5906	Frekhaug
Nordhordland Og Gulen Iks	Lindåsvegen 1260	5956	Hundvin
Statens vegvesen	Hunderfossen	2625	Fåberg
Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Vestland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen