
Fra: Eirik Berntsen
Sendt: tirsdag 8. oktober 2019 15:39
Til: 'Gro Borkner'
Kopi: roald.valestrand@coop.no; christopher.brun@schjodt.no; Siril Therese Sylta
Emne: SV: 646 20190920 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei,

Vi har vurdert saken deres på nytt, på bakgrunn i deres henvisning til snittet som finnes i kvalitetsprogrammet. Vår tilbakemelding på dette er:

1. Vi er enige med dere om at parkeringsløsningen dere viser til er i tråd med parkeringsbestemmelsene i § 1.8.1 (krav til å ligge under bakken). Altså er løsningen dere viser til i tråd med kvalitetsprogrammet for dette kvartalet. Dette medfører at parkeringsarealet ikke krever dispensasjon for plassering og at det følgelig ikke skal med i grunnlaget for grad av utnytting.
2. Etersom parkeringsarealet ikke er med i grad av utnytting, og ikke genererer trafikk i seg selv, skal parkeringsarealet heller ikke tas med i beregningen opp i mot «30.000 m²-kravet».
3. Vår tilbakemelding på trafikkløsning er gjort opp i mot krav i reguleringsplanen. Detaljer for endelig løsning må vises i en detaljert teknisk veiplan, som skal godkjennes av teknisk etat før byggesaken blir behandla, jf. § 2.7.1.
4. Kommunen har i referatet fra forhåndskonferansen brukt ordlyden «*Kommunen kan vurdere en dispensasjon i fra ...*». Dette er ment som en motsetning til at vi fraråder å søke en dispensasjon. Dette må ikke tolkes som en forhåndsgodkjennelse på dispensasjonene, da det alltid vil være utfordringer med å dispensere i fra reguleringsplaner, spesielt så aktuelle planer som knarvikplanen. Vi er altså ikke umiddelbart enige om at «*kommunen anser det som uproblematisk å innvilge dispensasjon*», slik dere har skrevet til oss.
5. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har kontrollert om arealet som vi opplyst om for andre prosjekt, er inkludert parkeringsareal eller ikke. Kommunen har heller ikke kontrollert arealene, men lagt til grunn arealene som vi opplyst i søknadene.

Til informasjon vil denne tilbakemeldingen vil legges inn på saken.

Med helsing

Eirik Berntsen | rådgjevar byggesak

E-post: eirik.berntsen@lindas.kommune.no | Telefon: +47 56 37 56 36
Kundesenter: +47 56 37 50 00 | Heimeside: www.lindas.kommune.no



Tenk miljø før du skriv ut denne e-posten.

Er meldinga motteke hjå feil adressat, ver venleg å slette den frå postsystemet.

Fra: Gro Borkner [<mailto:gro@se-arkitektur.no>]

Sendt: fredag 20. september 2019 13:20

Til: Eirik Berntsen

Kopi: roald.valestrand@coop.no; christopher.brun@schjodt.no

Emne: 646 20190920 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Viser til mottatt referat fra forhåndskonferansen, mail og telefonsamtale.

Vi har en del kommentarer og spørsmål vi gjerne ønsker tilbakemelding på.

Varelevering

Det er i referatet angitt at varelevering er en akseptabel løsning.

Viktige avklaringar vil vere:

1. Varelevering

Varelevering som er skissert i forslag framstår som ei akseptabel trafikkmessig løysing, forutsatt at det over gangsonene kun vert køyrd framover av lastebilene (ingen rygging over gangsone). Dette må dokumenterast i søknad. Løysinga krever derimot god visuell og arkitektonisk utforming for å tilfredsstillast krava i planen, jf. for eksempel § 4.5.5.

Det er vidare i referatet avkrysset for at tiltaket medfører behov for godkjenning / uttale etter annet lovverk i relasjon til de kommunale vegstyresmakter. Vi vil for ordens skyld informere om at vi forstår det slik at det ved søknad om rammetillatelse må fremlegges sporingskurver som synliggjør kjøremønster, men at hovedprinsipp er akseptabel og ikke vil medføre utfordringer i forhold til avkjøringstillatelser fra kommunens vegstyresmakter.

Planbestemmelser / dispensasjon

Vi forstår det slik at kommunen anser det som uproblematisk å kunne innvilge dispensasjoner for de angitte bestemmelser under forutsetning av tilfredsstillende utførelse og argumentasjon. Man fraråder dispensasjon fra høydebestemmelser.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føresegner: § 4.11.5: <i>Områda BS13-BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området saman i aust-vest retning.</i> § 4.5.5: Dersom man ikkje klarar å tilfredsstillast krava i fasaden mot o_SKV11 (sør/øst). § 1.4 – Byggehøyde mot sør er +45 meter. Alternativ 2 er lagt på +46. § 1.8.1 – Parkering under bakken.
---	---

Etterskrift:

- Parkering i underetasje, slik det er vist i forslaget, krev dispensasjon. Ei slik løysing krev god arkitektonsk utforming i fasaden mot sør.

2. Adkomst parkering

~~ParkeringsLøysingen for privatbiler syntes å være i tråd med plan.~~ Vi gjør oppmerksom på at vi ikkje har vurdert detaljplanene for parkeringsarealet, f.eks antall plasser og konkret plassering innvendig.

Arealet i underetasje skal med i arealberegningen, jf. § 1.1.2.

Etterskrift:

ParkeringsLøysingen i underetasjen er ikke i tråd med plan, og krev dispensasjon.

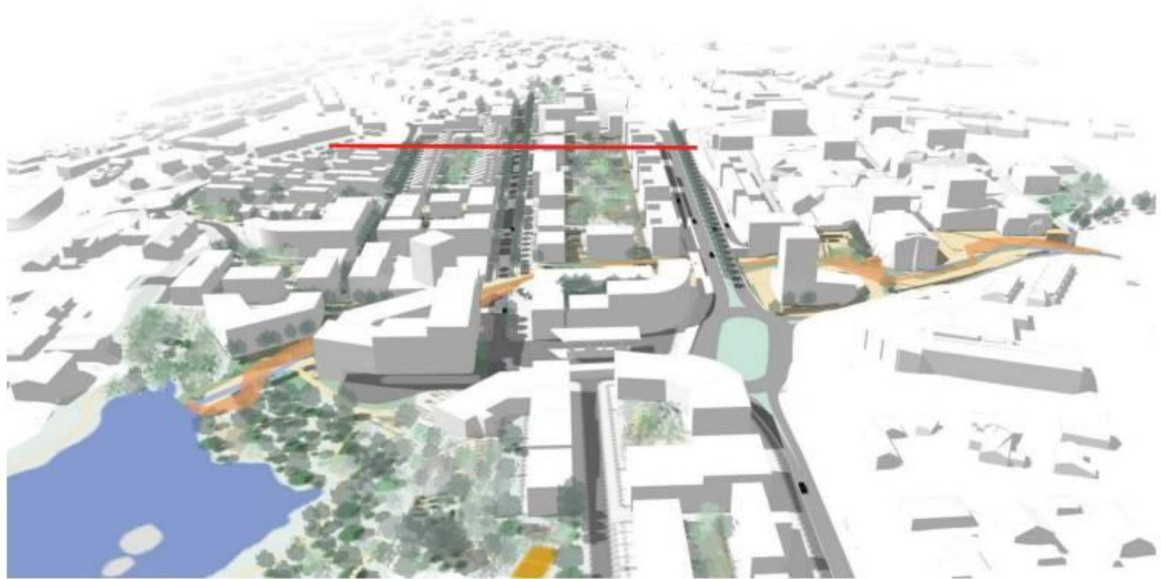
Parkeringsanlegg under bakken

Vi vil orientere om at vi ikke er enig i forståelsen av at skissert tiltak vil medføre behov for dispensasjon fra §1.8.1 Parkering under bakken. Det er videre vist til at areal i underetasjen skal tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.

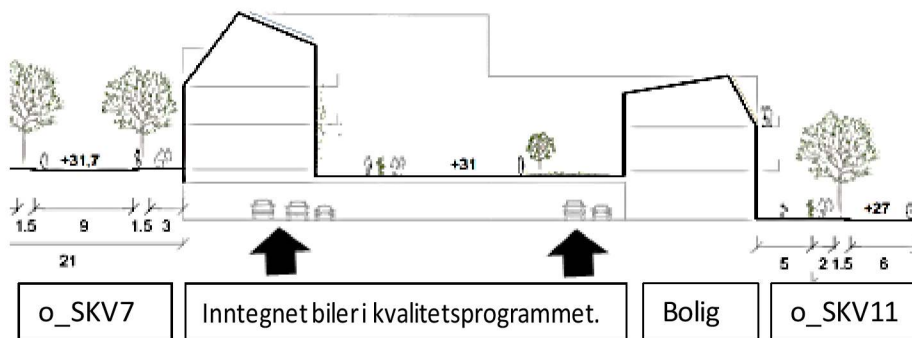
1.8 Parkering

1.8.1 Det er utarbeidd ein felles parkeringsplan for alle felt som er regulert til sentrumsformål. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken. Planen skal vise mogelegheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløse til parkeringsanlegg frå o _SKV7 og o _SKV6. Det kan likevel leggjast til rette for avkøyrsløse for ambulanse til felt o _BOP1.

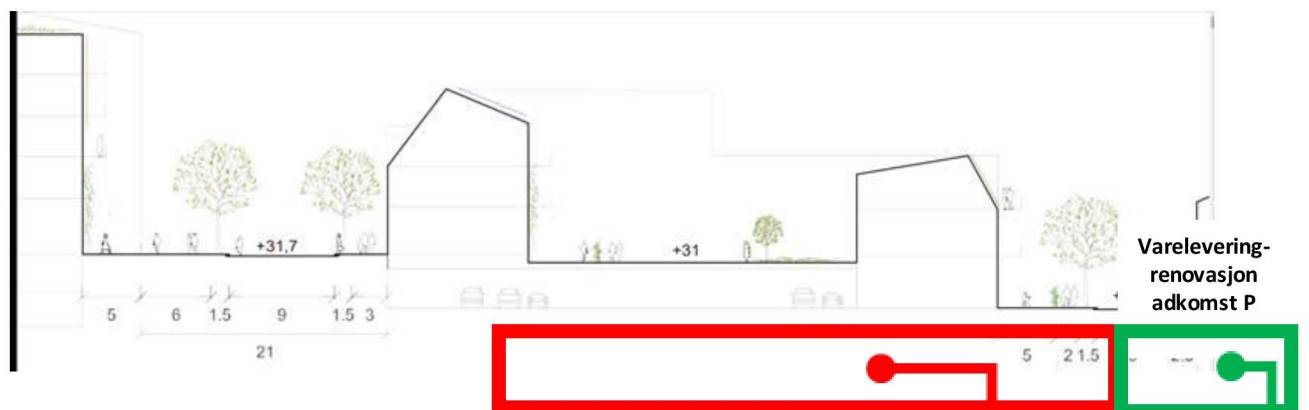
Vi viser til snitt som følger kvalitetsprogrammet. Det er her klart synligjort at parkering er anlagt på samme nivå som vi ønsker i vårt forslag til parkeringsløsning og følgelig må være å forstå som under bakken. Kvalitetsprogrammet ville ikke synligjort illustrerende snitt som vil medføre behov for dispensasjon. Bestemmelsen 1.8 sier at all parkering skal skje under bakken og illustrasjonsplanen dokumenterer at parkering innenfor BS13/14 er å forstå som under bakken.



Illustrasjoner fra Kvalitetsprogrammet.



Vår tilnærming til tomten:

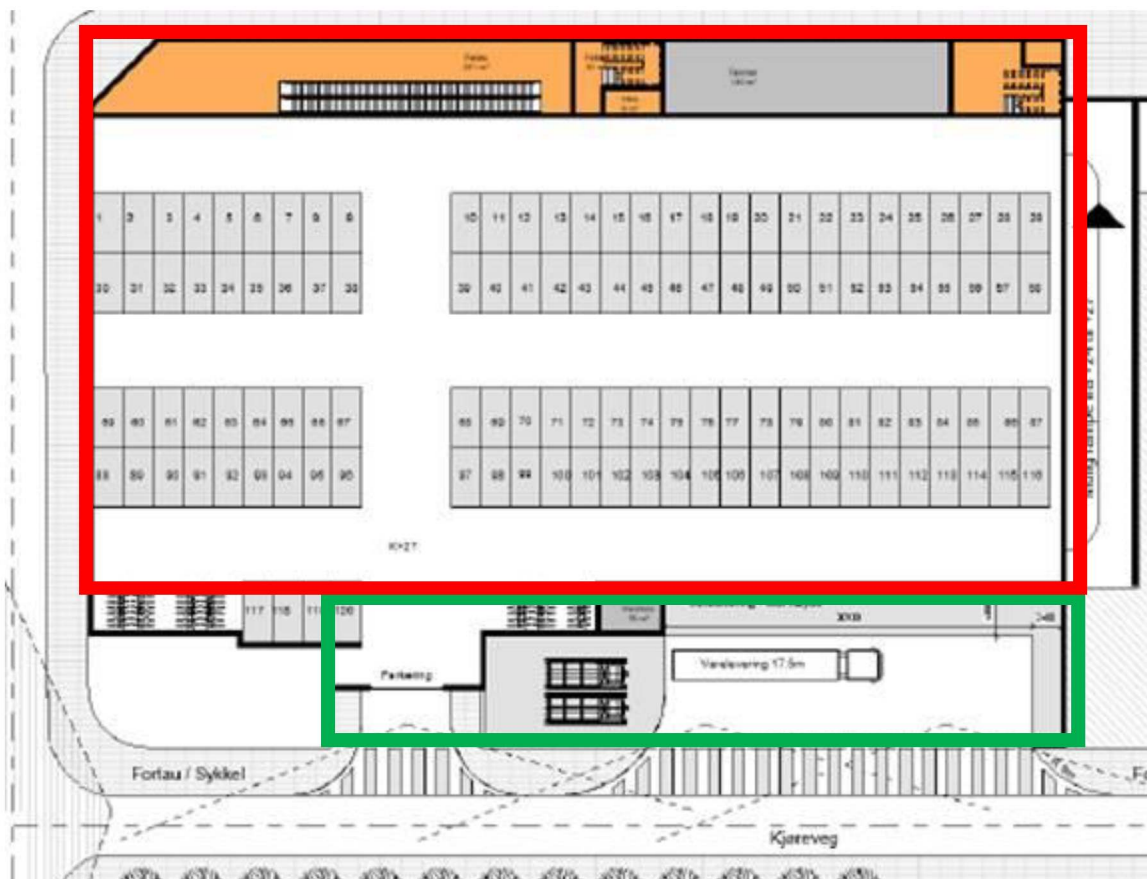


Rød ramme

Parkering er tilsvarende plassert som i Kvalitetsprogrammet

Grønn ramme

Boligdelen er tatt bort og erstattet av adkomst til parkering og varelevering



1.1 Grad av utnyttning

1.1.1 Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnyttning (%-BRA) som er angjeve i tabellen under, jf. punkt 1.4.

1.1.2 Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnyttning.

Som vi har gjort greie for tidligere oppfatter vi denne etasjen som beliggende under laveste inngangsetasje og definert som under bakken.

Vi legger til grunn at laveste inngangsetasje er mot Kvassnesveien. Alle innganger til byggets hovedfunksjoner legges fra denne gaten. Parkeringsetasjen er anlagt under Kvassnesveien og det etableres kun adkomst til parkeringsanlegg og varelevering fra veganlegget i syd o_SKV11. Det er i planbestemmelsene lagt klare føringer for at adkomst til parkeringsanlegg og varelevering skal anlegges fra o_SKV11. Arealbehov til nevnte funksjoner tilsier at det ikke er tilgjengelig lengde for etablering av andre funksjoner. Vi mener da at pkt 1.1.2 klart er oppfylt og at skissert parkeringsplan ikke skal inngå i beregning av grad av utnyttning.

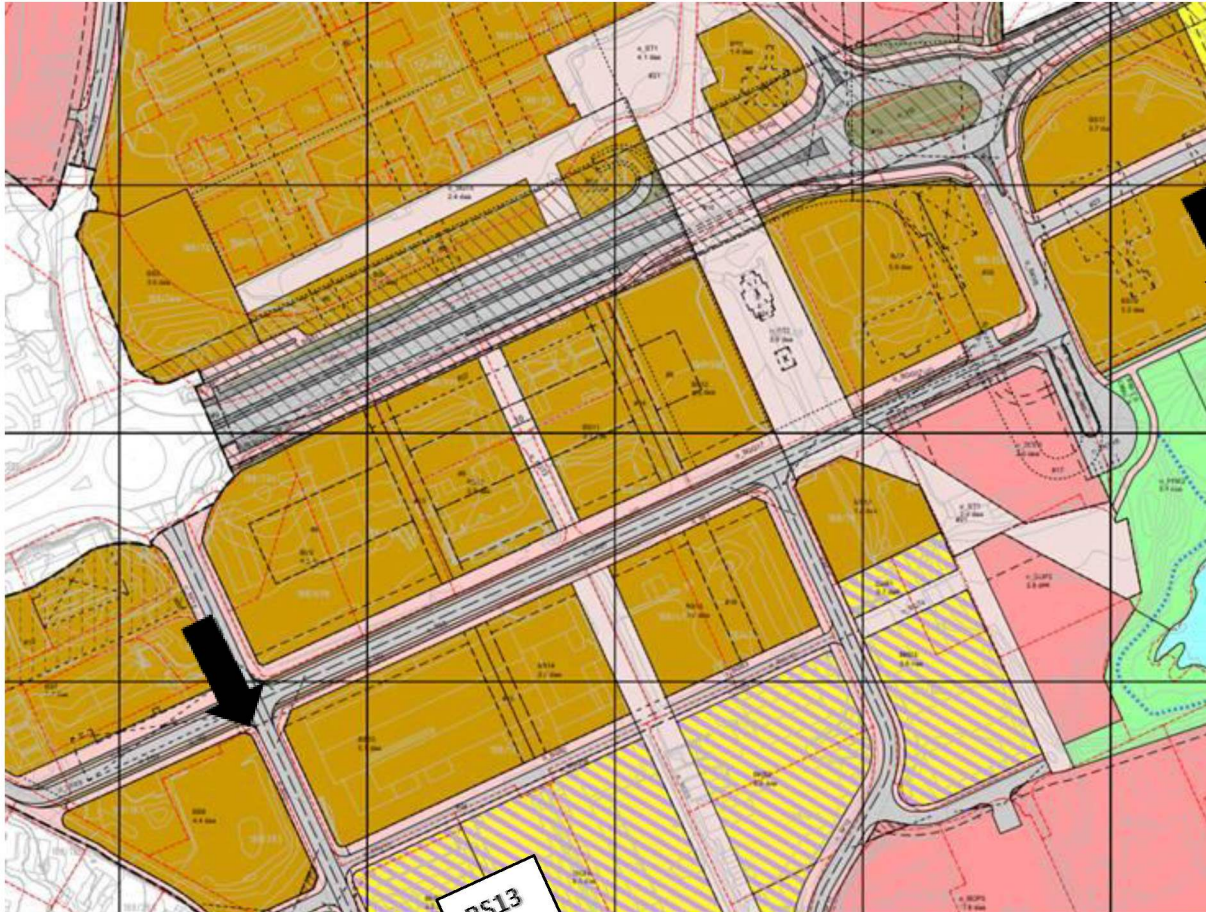
Illustrerende snitt fra kvalitetsprogrammet, som vist over, underbygger vår forståelse.

Parkeringsareal er i dette området å forstå som under bakken og skal følgelig ikke tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse. Plasseringen er i tråd med områdeplanen og krever ikke dispensasjon.

Dispensasjon fra rekkefølgekravet om søknad om rammetillatelse inntil 30.000 kvm.

Det er i tilbakemeldingen fra byggesak angitt følgende i forhold til dispensasjon fra 30.000m² kravet:

«Når det gjelder rekkefølgekravet på 30.000 m², og en eventuell dispensasjon for denne, så har vi allerede avslått en dispensasjonssøknad for felt BS17-18. Avslaget er stadfestet av Fylkesmannen. Avslaget er førende for kommunens praksis og vurdering av eventuelle fremtidige dispensasjonssøknader for «30.000 m²-kravet».»



Illustrasjon som viser prosjektets plassering og forhold til adkomst fra E39.

Vi forstår det slik at hensynet til fremdrift og fordeling av rammetillatelser innenfor 30.000m² her har vært styrende for Fylkesmannens dispensasjonsvurdering. Ser man bort fra forfordeling ved dispensasjon, vil det være vesentlige ulikheter i dispensasjonsgrunnlaget. Kvassnesveien 27 (BS13-14) har en beliggenhet hvor forholdet til rundkjøring i vest er viktigst. Adkomst til nybygget på Kvassnesveien 27 (BS13-14) kan løses uten kjøring via oval rundkjøring og Kvassnesveien i øst. BS17 og BS18 er tilgrensede oval rundkjøring og berøres i vesentlig grad av de arbeider som pågår ved E39, Helsehuset og bygging av Kvassnesveien. Det vurderes å være tilstrekkelig kapasitet på vestre rundkjøring til å ta noe vekst i en mellomperiode. En dispensasjon fra 30.000m² kravet for Kvassnesveien 27 (BS13-14) vil kunne medføre bygging av en større del av Kvassnesveien og raskere realisere en sentrumsutviklingen i Knarvik Sentrum. Det foreligger følgelig vesentlige ulikheter i dispensasjonsgrunnlaget i forhold til dispensasjonssøknad for BS17-BS18. Slik vi ser det foreligger det gode argumenter som taler for betydelige fordeler ved å gi dispensasjon etter en helhetlig vurdering.

Vi ønsker gjerne informasjon om bakgrunnen for at man i bestemmelsene henviser til 30.000 m² i forhold til søknad om tiltak? Søknad om tiltak kan bestå av ett trin eller to trinn med rammetillatelse

og igangsettelsestillatelse. Vi kan ha forståelse av at man ikke ønsker betydelig økning i trafikken innenfor sentrum før oval rundkjøring er ferdigstilt. Vi kan imidlertid ikke se at det foreligger utfordringer å gi rammetillatelse på vilkår. Vilkår kan da eksempelvis være at bygget ikke gis ferdigattest før rundkjøring er ferdigstilt. Gis det rammetillatelse på vilkår vil man ha en positiv detaljprosjekteringsperiode og være klar til bygging langt tidligere enn om man skal avvente alt prosjekteringsarbeidet til rundkjøringen er ferdig. Overordnet vil vi tro at kommunen ønsker en positiv utvikling og vekst i sentrum. Slik denne bestemmelsen er utformet vil dette medføre full stopp i utbyggingen i en unødig lang periode. Vi ønsker følgelig gjerne en tilbakemelding på om dette er forhold som er drøftet nærmere i kommunen? Dette er vilkår som kan legges for samtlige utbyggere innenfor Knarvik Sentrum og som følgelig være en positiv strategi for utvikling både for kommunen og for den enkelte utbygger.

Vi vil kort oppsummere at vi legger til grunn at kommunen vil stille seg bak vår forståelse av at parkeringsanlegget er under bakken og ikke skal tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse. Vi forstår av referatet at kommunen anser det som uproblematisk å innvilge dispensasjon fra §4.11.5 (permeabelt dekke) og §4.5.5 (utforming av fasade mot syd/øst) under forutsetning av gode løsninger. Løsning for varelevering aksepteres. Det søkes ikke om dispensasjon for byggehøyde. Det legges opp til å søke om rammetillatelse for et nybygg med et areal på ca. 7000 m² slik at dispensasjon fra 30.000m² kravet unngås. Videre utvikling av eiendommen vil da tas som byggetrinn etter at oval rundkjøring er ferdigstilt.

Vi ber om at referatet endres slik at korrekt forståelse klart fremkommer.

Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Mvh

Gro

Fra: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>

Sendt: torsdag 22. august 2019 08.45

Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>

Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heisann,

Vi gjennomførte et møte onsdag forrige uke. Min leder var tilbake fra ferie nå på mandag, så jeg må få en godkjenning der først. Men det skal ikke ta så lang tid nå.

Når det gjelder rekkefølgekravet på 30.000 m², og en eventuell dispensasjon for denne, så har vi allerede avslått en dispensasjonssøknad for felt BS17-18. Avslaget er stadfestet av Fylkesmannen. Avslaget er førende for kommunens praksis og vurdering av eventuelle fremtidige dispensasjonssøknader for «30.000 m²-kravet».

Videre er status for byggesøknaden på BS17-18 at de har fått tillatelse til riving. De har også fått avslag på noen andre dispensasjoner (blant annet for høyde), men de har sendt inn en revidert rammesøknad der de skal være i tråd med områdeplanen. Denne reviderte rammesøknaden ble mottatt 27. juni. Søknaden vil bli behandlet parallelt med behandlingen av utbyggingsavtalen for

tomten. Saksnummer er 18/2013 og saksbehandler er Anne Lise Molvik. Dette prosjektet har en total ny bebyggelse på 10.013 m² BRA.

Jeg har snakket med alle saksbehandlerne hos oss, og i områdeplanen er det kun gitt tillatelse til helsehuset som har et totalareal på 12.966 m². Dersom prosjektet på BS17-18 får rammetillatelse før dere, er det altså bare 7.021 m² igjen på «kvoten».

Mvh
Eirik Berntsen

Fra: Gro Borkner [<mailto:gro@se-arkitektur.no>]
Sendt: onsdag 21. august 2019 10:20
Til: Eirik Berntsen
Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Vi lurar på om dere har fått en avklaring i saken?

Hører gjerne fra dere.

Mvh

Gro

Fra: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>
Sendt: tirsdag 13. august 2019 09.39
Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>
Kopi: roald.valestrand@coop.no; Christopher Brun / Schjødt <c.brun@schjodt.no>
Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei,

Grunnet ferietid har vi ikkje kommet til noen endelig konklusjon for tilbakemeldingen. Vi skal ha møte om saken i morgon tidlig, så forhåpentligvis kommer vi med en tilbakemelding i morgon.

Med helsing

Eirik Berntsen | rådgjevar byggesak

E-post: eirik.berntsen@lindas.kommune.no | **Telefon:** +47 56 37 56 36
Kundesenter: +47 56 37 50 00 | **Heimeside:** www.lindas.kommune.no



Tenk miljø før du skriv ut denne e-posten.

Er meldinga motteke hjå feil adressat, ver venleg å slette den frå postsystemet.

Fra: Gro Borkner [<mailto:gro@se-arkitektur.no>]

Sendt: mandag 12. august 2019 11:04

Til: Eirik Berntsen

Kopi: roald.valestrand@coop.no; Christopher Brun / Schjødt

Emne: VS: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen og vel overstått ferie:-)

Kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på vår henvendelse datert 3. juli 2019.

Vi ønsker gjerne en avklaring og det er flott om dere snarest kan gi oss en tilbakemelding på de ulike forhold.

Hører gjerne fra dere:-)

Mvh

Gro

Fra: Gro Borkner

Sendt: onsdag 3. juli 2019 12.26

Til: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>

Kopi: roald.valestrand@coop.no; Christopher Brun / Schjødt <c.brun@schjodt.no>

Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei igjen

Viser til mottatt mail.

Vi beklager at det nå foreligger ytterligere forhold som må avklares. Som nevnt i vår forespørsel om forhåndskonferanse var det et klart ønske om at vi ville få en tydelig tilbakemelding på områdeplanens bestemmelser slik at vi kunne videreføre vår prosjektering på en omforent forståelse av plangrunnlaget. Som det har vært drøftet tidligere foreligger det stedvis mangler og motstrid i områdeplanen. Det er følgelig av stor viktighet at vi fundamentierer vår videre prosjektering på et korrekt grunnlag og med en klar forståelse av bruk av dispensasjoner.

Vi vil gjøre rede for vår forståelse av de påpekte punkter:

Etasjeangivelse- grad av utnyttelse

Det er i illustrasjonsplan som følger områdereguleringen angitt høyder på omkringliggende veganlegg fra +30 i kryss mot nordvest til +31.7 i nordøst. Videre er det angitt høyder fra +27 i sydvest til +30 i sydøst. Det er i våre tegningsskisser oversendt i forkant av forhåndskonferansen angitt en 1. etasje mot Kvassnesveien på +30.5 og fra o_SKV11 i syd på +27. Dette gir en etasjehøyde på 3.5 meter. Høydeangivelser er angitt i tråd med illustrasjonsplanens høyder for omkringliggende veganlegg. Det er følgelig ikke mulig å imøtekomme krav i henhold til pkt 4.5.3 om fri innvendig høyde på minimum 4 meter for å kunne angis som første etasje.

4.5.3 Første etasje i nye bygg som vender mot offentlige gater og byrom, skal ha fri innvendig høyde på minimum 4 meter.

I henhold til TEK17 er det angitt at garasje er å forstå som tilleggsdel. Tilfylt areal rundt eiendommene BS13-14 vil tilsa at man helhetlig har en himling som ligger mindre enn 1.5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette tilsier følgelig at arealet ikke regnes med i etasjeantallet og forstås som kjeller under terreng.

Kapittel 6 Beregnings- og måleregler

§ 6-1. Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

a) kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Veiledning til bokstav a

Alle måleverdige plan som bare inneholder tilleggsdel og som har himling høyere enn 1,5 meter over planert terreng, regnes med i etasjeantallet.

Kjeller som ikke regnes med i etasjeantallet, kan inneholde garasje. Dette fordi garasje er tilleggsdel.

1.1.2 Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøytende gateplan, inngår ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.

Vi legger til grunn at laveste inngangsetasje er mot Kvassnesveien. Alle innganger til byggets hovedfunksjoner legges fra denne gaten. Parkeringsetasjen er anlagt under Kvassnesveien og det etableres kun adkomst til parkeringsanlegg og varelevering fra veganlegget i syd o_SKV11. Det er i planbestemmelsene lagt klare føringer for at adkomst til parkeringsanlegg og varelevering skal anlegges fra o_SKV11. Arealbehov til nevnte funksjoner tilsier at det ikke er tilgjengelig lengde for etablering av andre funksjoner. Vi mener da at pkt 1.1.2 klart er oppfylt og at skissert parkeringsplan ikke skal inngå i beregning av grad av utnyttning.

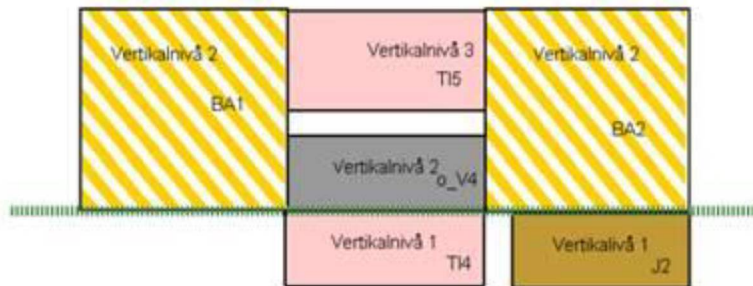
Forståelsen over/ under terreng – Vertikalnivå

Det er i områdeplanen tilrettelagt vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2. I henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1- Spesifikasjon for plankart er det gitt føringer for bruk av vertikalnivå i plan. Vi kan ikke se at det i planmaterialet for områdeplanen fremkommer vertikalsnitt som klart synligjør når man er over eller under bakken.

VERTNIV:

- 1= under grunnen
- 2= på grunnen/vannoverflate
- 3= over grunnen
- 4= på bunnen
- 5= i vannsøylen

- Arealplan skal utarbeides med det antall plankart som er nødvendig for å få planen entydig, jf. kart- og planforskriften § 9 tredje ledd. Det skal utarbeides ett plankart pr. vertikalnivå for å sikre at planen blir entydig og enkel å forstå. Planer med vertikalnivå skal ha tilstrekkelig forklarende snitt.
- To eller flere arealplaner kan være overlappende i samme vertikalnivå kun i den grad de har rettsvirkning for ulike (romlige) arealer.



Figur 1-11: Eksempel på plan med flere vertikalnivåer. Eksempelen viser et utsnitt av plankartet for hvert vertikalnivå, samt en illustrasjon som viser et vertikalsnitt. Alt som fysisk er på grunnen eller i kontakt med grunnens overflate (under lokk) er regulert på vertikalnivå 2. I snitteksempelen er vertikalnivå 1, T14 kjeller og J2 tunnel. Vertikalnivå 3, T15, er lokk (bru over veg). Grønn linje viser bakkenivå.

1.4.2.1 Navning av lag innen vertikalnivå

Det blir foreløpig ikke gitt egne regler for navning av lag. Departementet ønsker å se an praksis i kommunene før vi eventuelt kommer tilbake med et standardisert opplegg. Foreløpig anses det å være et for lite erfaringsgrunnlag å bygge på.

Det er følgelig opp til kommunen selv å avgjøre hvilke betegnelser og system man ønsker å benytte for inndeling av lag. Departementet anbefaler at navn eller betegnelse på lag suppleres med en tallkode som referer til kotehøyte (maksimum og minimum).

For vertikalnivå 1 for f_PHU13 og f_PHU12 vil planlagt omkringliggende veganlegg variere fra helt til delvis tilfylt. Et illustrerende snitt for overgang mellom vertikalnivå 1 og 2 i dette området ville gitt klare føringer for forståelsen. Da vertikalnivåenes høydeangivelse dessverre er manglende vil forståelsen etter vår vurdering baseres på en skjønsmessig vurdering. Det vil da være urimelig å vurdere ulik forståelse for f_PHU12 og f_PHU13.



Byggetegninger

Vi tar kontakt med infoland og får oversendt tegningene.

Prosjektering av omkringliggende veganlegg

Vi forstår det slik at det ikke foreligger konkrete planer for prosjektering og gjennomføring av omkringliggende veganlegg. Det har fra kommunens side tidligere vært klart signalisert at det er ønskelig at denne delen av Kvassnesveien ferdigstilles parallelt med byggeprosjektet. Vi vil følgelig videreføre dialogen med Lindås kommune om muligheten for å foreta prosjektering og etablering av omkringliggende veganlegg som en realytelse tilknyttet en utbyggingsavtale for områdeplanens rekkefølgekrav.

Med basis i avholdt forhåndskonferanse og ovennevnte informasjon ber vi om følgende avklaringer:

- Bekreftelse på at vår forståelse av plassering av garasjeanlegg er korrekt. Dette vil da tilsi at vi uten reguleringsendring og/ eller dispensasjon kan etablere parkeringsgarasje på nivå med o_SKV11.
- Plassering av parkeringsgarasje er i tråd med reguleringsbestemmelsenes punkt 1.1.2 og arealet skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.
- Status rammesøknader innenfor områdeplanen i relasjon til oval rundkjøring og angitte 30.000m². Hva er gitt i dag, og hvilke signaler har kommunen i forhold til pågående planlegging / forhåndskonferanser. Hovedadkomst til dette området er i stor grad med adkomst fra vest og berører i mindre grad oval rundkjøring. Hvordan vil kommunen se på en dispensasjonssøknad om etablering av næringsbygget om man overskrider angitte 30.000m².
- Kommunalt ønske om prosjektering og etablering av omkringliggende veganlegg som realytelse.

Det ble på forhåndskonferansen gitt signaler om at man anså dispensasjoner i forhold til publikumsrettet fasade mot o_SKV11 og glasskrav som uproblematisk. Vi stiller videre spørsmål om hvordan kommunens signaler er i forhold til en eventuelt utvidet bruk av dispensasjoner i forhold til parkeringsgarasje, utnyttelsesgrad og forholdet til tidsrammen for rammesøknad ved oval rundkjøring og 30.000m2.

Som nevnt i vår anmodning om forhåndskonferanse er det av stor viktighet at vi har en entydig forståelse av plangrunnlaget. Vi har igangsatt prosjekteringsarbeidet med utgangspunkt i de tilbakemeldinger som fremkom på forhåndskonferansen. Videre prosjektering frem mot rammesøknad er igangsatt og full prosjektering er planlagt med oppstart like over fellesferien. Avklaring av ovennevnte forhold er følgelig av aller største viktighet.

Vi håper på en snarlig tilbakemelding og håper kommunen kan gi oss en tydelig tilbakemelding som grunnlag for den videre prosess for planlegging og gjennomføring.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner

Fra: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>

Sendt: fredag 28. juni 2019 13.18

Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>

Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei, og beklager jeg ikke har fått svart på denne tidligere.

Når det gjelder referatet, så har dette tatt lengre tid enn forespeilet. Grunnen til dette er at vi i ettertid har hatt en diskusjon om tolkningen av parkeringsbestemmelsene. Det kan se ut som vi ga feil tilbakemelding i konferansen. Vurderinger er om det er tillatt med parkering i underetasjen, slik dere hadde, eller om parkeringen kun kan benytte kjelleretasje som i sin helhet er under bakken. Dersom dette blir resultatet, vil hele deres parkeringsetasje være avhengig av dispensasjon. Utfordringen oppstår når man ser de bindende kotehøydene på veganlegget rundt. Vi har ikke landet endelig tilbakemelding på dette, og derfor har det strukket litt ut i tid. Dere vil samtidig få tilbakemelding om de andre forholdene vi snakket om.

Dere vil få endelig tilbakemelding og referat over sommeren, vi klarer det dessverre ikke før.

Når det gjelder de andre spørsmålene dine, har jeg følgende tilbakemelding:

1. Dere må henvende dere til infoland for å få tilsendt tidligere byggetegninger. (<https://infoland.ambita.com/>)
2. Jeg har snakket med teknisk avdeling som sitter på planene for veganlegget i områdeplanen for Knarvik. De kan opplyse om at det ikke er utarbeidet mer detaljerte planer for veganlegget i dette området, og de kjente heller ikke til planer om å utarbeide dem. De

hadde ingen annen tilbakemelding enn at man må forholde seg til bindende høyder i områdeplanen (illustrasjonsplanen).

Av det jeg klarer å lese av områdeplanen er det ikke krav om teknisk veiplan for private områder, slik at en detaljert utomhusplan (§ 2.4) vil dekke dette kravet i byggesaken.

Mvh
Eirik Berntsen

Fra: Gro Borkner [<mailto:gro@se-arkitektur.no>]
Sendt: torsdag 27. juni 2019 16:13
Til: Eirik Berntsen
Emne: VS: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Kan ikke se å ha mottatt referat fra forhåndskonferansen eller svar vår henvendelse av 20.juni 2019.

Flott om vi får en snarlig tilbakemelding:-)

Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Mvh

Gro

Fra: Gro Borkner
Sendt: torsdag 20. juni 2019 14.55
Til: eirik.berntsen@lindas.kommune.no
Emne: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Viser til hyggelig avholdt forhåndskonferanse for Kvassnesveien 27. Vi lurte på om det er kommet noen avklaringer om de forhold vi drøftet på møtet?

Vi ønsker gjerne også tilsendt informasjon om følgende:

1. Byggemeldingstegninger
Vi ønsker gjerne oversendt eksisterende byggemeldingstegninger for bygget med høydeangivelser.
2. Vegplaner rundt bygget.
Tilknyttet områdeplanen for Knarvik sentrum foreligger det illustrasjonsplan som er påført noen høyder i veganlegget. Vi ønsker gjerne informasjon om det foreligger mer detaljerte tegninger for veganlegget. Om det er utarbeidet detaljplaner for omkringliggende veger ønsker vi gjerne det oversendt slik at vi kan ta hensyn til dette i planleggingen. Om det ikke

foreligger utarbeidet grunnlag ønsker vi tilbakemelding på hvordan vi skal forholde oss til dette punktet. Er det ønskelig at tiltakshaver igangsetter egen konsulent for utarbeidelse eller har kommunen spesielle ønsker omkring dette forholdet?

Hører gjerne fra dere med det første:-)

Mvh

Gro