

Merknad områdeplan Knarvik

Fra Steiner Ekkeren, Kvernhusaugane 17, 5914 Isdalstø.
Tlf. 91520997

Mine merknader.

Sikre framtidig sentrumsareal.

Planen legger opp til en meget høy fortetting og utnytting av arealene i forhold til dagens situasjon, og det er positivt. Planen må likevel ta høyde for at kommunen og regionen vokser i folketall og en må derfor sikre framtidig areal til sentrumsformål. Det begynner nå å minke på dette.

Knarvik skal være det stedet innbyggerne i Alver skal si «jeg skal bare ta en tur til byn»

Etter opplysninger fra Statistisk sentralbyrå har det sammenhengende tettstedsområdene Knarvik-Alversund, Flatøy og Frekhaug et folketall på ca. 9500. Dette er 32 % av folketallet i Alver kommune som i dag har ca. 29200.

Det er viktig at planen legger til rette for, først og fremst, å planlegge for å dekke behovene til innbyggerne i Knarvik, men også til innbyggerne i kommunen og regionen.

Parkering

På dette punktet er planen med sine parkeringsanlegg under bakken et stort hinder for grunneiere og de som har og skal etablere seg. Vi har et klart eksempel på dette i dag. Kommunen skal bygge en midlertidig parkeringsplass på bakkenivå for helsehuset, og den økonomisk sterke kjeden Coop er i forhandlinger med kommunen om bl.a. parkeringsløsningen som skulle være under bygget.

Det er bygd et parkeringshus i flere etasjer lengst vest i Knarvik senter slik kommunedelplanen av 2001 viste.

Hvorfor ikke følge den samme planen og bygge et parkeringshus som et fellesprosjekt i den østre delen av områdeplanen. (Et parkeringshus med 5 P. dekker og 1 forretningsetasje med dimensjonen 80 x 80 m kan romme ca. 1400 biler) Dette kan bli en start for å få i gang en utbygging i Knarvik.

Det er i planen regnet med at det er behov for ca. 6000 plasser. Planen må derfor inneholde tilleggsløsninger.

Hovedveisystem, bussterminal og pendlerparkering

Det beste ville helt klart være å få veisystem, bussterminal og pendlerparkering med i planen for å sikre nødvendig areal til dette. I Åsane måtte de ty til en plass utenfor sentrum.

Framtidig E 39 og RV57 og bør inngå i planen. Dette for, bl.a. å få belyst hvilke områder som kan være aktuelle til en bussterminal med pendlerparkering.

Det er i alle fall viktig at planen inneholder tanker om dette i forhold til sentrumsområdet og boligområdene.

Føresegnene til planen.

Vil tro at disse føresegnene vil kreve et fagkyndig team, eller arkitekter for alt som skal bygges innenfor plangrensen. Føresegnene er meget detaljerte, men kanskje de burde forenkles og gjøres mer funksjonelle.

Dette er et hefte på 28 sider. Behøver føresegnene være så detaljerte? Satt på spissen- det må vel være nok med at planen viser byggegrenser, siktsoner, maks byggehøyde/ etasjer. Regner med at arkitektene har sine meninger om estetikk, planløsning, fasader, materialbruk, byggehøyder m.v.

Arealene GF1, GF2, GF5 og GF6 som alle sannsynligvis ligger langs sjøsiden må være med i planen.

I føresegnene er det vist til friområdene fra GF1, GF5 og GF6. Det er bare GF3 og GF4 som er innenfor plangrensen.

Føresegnene inneholder noe om areal i sjø og vassdrag (VFV). Da bør vel dette også ligge innenfor plangrensen.

Når det gjelder krav til rekkefølge så bør dette, for hvert enkelt bygeområde, listes opp hvilke planer og offentlige anlegg som må være på plass. Hvem som skal koste det og tidspunkt for ferdig anlegg.

Dersom kommunen har hele dette ansvaret må det gå fram når kommunen kan klargjøre bygeområdet for utbygging.

Dette gjelder offentlig infrastruktur som må være planlagt og opparbeid før det kan gis igangsettingstillatelse.

Gjelder: vei, fortau, gatetun/torg, gang og sykkelvei, friområde/ park m.v..

Tiltakshaver/ grunneier skal ha en utbyggingsavtale med kommunen som sikrer at han og kommunen har oppfylt sine forpliktelser i forhold til avtalen og rekkefølgekravene.

Grønn overflate faktor og grønne punkt.

Er alt dette nødvendig. Kan det gjøres noe enklere?

Dette er anlegg som skal tas med i en byggesøknad.

En slik grønn overflate kan være: Gras, trær, grønne tak, vegetasjon, belegstein, vannflater m.v.

I sentrums formålene, blokkleiligheter, off. bygg, institusjoner er faktoren 0,6. For bolig/ kontor er faktoren 0,5. (eks. tomt 1000 m², grønn overflate 500m² som gir faktor 0.5)

I tillegg til dette har føresegnene bestemmelser om grønne punkt og i et vedlegg til føresegnene er det listet opp 38 slike punkt. Søker skal plukke 10 pkt. fra denne listen. Som eks. kan dette være: Nytteplanter, drivhus, grønsak-frukt og bærproduksjon, kompostering, blomsterkasse, fuglekasse, insekts hotell, froskehotell, lyngbed, hageanlegg uten tilførsel av gjødsel, Dette var 10 pkt. som er kravet skal være med i sakspapirene.

Område BIN5 må inngå i friområdet.

skal i planen nyttes til omsorgsboliger og eller institusjon. Dette er arealet som kommunen vil bruke til kloakkrensaneanlegg som i framtiden skal ta imot kloakk fra over 23000 innbyggere. Deler av dette område er nå fylt opp med steinmasser. Kanskje fra byggingen av helsehuset.

Føresegnsområdene bør merkes tydeligere på plankartet.

Kvalitetsprogrammet.

Positivt

Dette er ett av flere vedlegg til planen. Programmet fastsetter kvalitetskrav til utforming av offentlige rom og bygninger. Dette heftet er også kommunen sitt svar på fylkesmannen sin motsegn i 2012.

Den omhandler en liste med krav til utforming av «bygata», «almenningen» og gatetuna.

I tillegg finner vi en beskrivelse av hvert enkelt felt eller grupper av felt. Her er det også en liste med generelle krav og spesielle krav.

Kvalitetsprogrammet er et meget nyttig redskap i utarbeiding av planer og gjennomføring ulike anlegg og bygg i Områdeplanen

Kvassnestjønnen med tilhørende friområde.

Areal BIN5 og den østre tomten i BOP3 må endres til friområde.

Vi er så heldige at vi har en stor uteplass i Knarvik, Kvassnestjønnen, som er omkranset av naturområder helt ned til sjøen, turløyper, sitteplasser og fugleliv. Dette er et område som kan utvikles til en hyggelig park - noe alla Nygårdsparken.

Det blir mer og mer viktig å ha slike lunger i vårt urbane samfunn med sterkere behov for større utnyttning av arealene.

I den nye områdeplanen er det planlagt areal til 1880 boliger som kan gi en økning i folketallet på over 2800. I tillegg kommer de som bor i Knarvik i dag og nye innbyggere i nye utbyggingsområder.

Dette er juvelen i Knarvik og nå må vi, for all tid, sikre oss mot at mer areal av det grønne område blir tatt til utbygging. Dette gjelder helt ned til sjøen. Derfor må plangrensen omfatte alt det grønne område sør for gangveien og mellom bebyggelsen i vest og øst.

Skisseprosjekt: Knarvik offentlige byrom

Et meget godt gjennomtenkt innlegg til områdeplanen

Som et annet vedlegg til planen er det et hefte på 54 sider som bl.a. omhandler friområdet rundt Kvassnestjønnen. Her står det: «Kvassnesstemma er eit sentralt rekreasjons- og friluftsområde i Knarvik. Området er kategorisert som «svært viktig friluftsområde» på naturbase.no.

Det blågrøne området ligg tett knytt opp til Knarvik sentrum, og ein del av konseptet i områdeplanen er å lage ein kopling mellom skog og våtmarksområdet i nord og Kvassnesstemma i sør. Dette skal skje gjennom Allmenningen»

I heftet er det skissert ulike tiltak som: Bålplasser, naturleikeplasser, strand og sandvolley, treningspark, lyssetting, forbindelse til Allmenningen og Helsehuset og forbindelse til Trimtunet

Konsekvensanalyse

Jeg mener helt klart at det er arealbruk i planen som krever en slik analyse. Ikke minst gjelder dette plassering av kloakkrensaneanlegg og kloakkpumpestasjon.

Planen skal vurdere om det er nødvendig å utarbeide slik konsekvensanalyse.

Med hilsen
Steiner Ekkeren