

Alver kommune,
postboks 4,
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: GJB

Oppdrag nr: 646

Dato: 26.1.2021

Merknad til planendring for områdeplan for Knarvik

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA vil vi med dette legge inn merknad til planendring for områdeplan for Knarvik.

Coop Hordaland SA har tidligere sendt inn merknad til planendringen datert 16.10.21.

Vi har gått gjennom planbestemmelsene og vil her komme med merknad til de forhold vi pr. nå har registrert. Vi stiller oss positiv til reguleringsendringer som gjør rekkefølgekrav mer oversiktlig og som imøtekommer en mer rettferdig fordeling innenfor området. Vi finner det positivt at man endrer status fra juridisk bindende til styringsverktøy som gir rammer for utformingen for vedleggene kvalitetsprogram, illustrasjonsplan og gatebruks- og lysplan.

Krav om detaljplan

Det er i planbestemmelsene nå lagt inn krav om detaljregulering for BS13-14. Vi kan ikke se hvilke juridiske forhold kommunen finner å ikke være tilfredsstillende ivaretatt i gjeldende bestemmelser. Kravet om detaljplan inkluderer BS13 og BS14. Her er den ene aktøren Coop og den andre kommunen selv. Coop er klar for bygging og kommunen har pr. nå ikke klare tanker om bygget skal rives og/ eller om området skal utvikles. Dette tilsier at det pr i dag ikke vil være gjennomførbart å utforme en detaljreguleringsplan for disse områdene sett i fellesskap. Slik vi ser det vil heller ikke en detaljregulering tilføre og/ eller fastsette noe som i dag ikke er klaggjort i områdeplanen. Omfanget av juridiske føringer i områdeplanen, sammen med styringsdokumentene og krav om detaljerte utomhusplaner gir tilstrekkelig forutsigbarhet. Kravet om detaljregulering vil etter vår vurdering kun tilføre prosjektet en ekstra prosess med tilhørende økte kostnader og forlenget fremdrift. Dette er da ikke i tråd med den overordnede målsetningen om å raskt og enkelt kunne realisere en utbygging av Knarvik Sentrum. Slik vi ser det er det ikke mulig og/ eller hensiktsmessig å tilrettelegge en samlet detaljreguleringsplan for dette området. Vi ber om at kravet om detaljregulering for BS13-14 tas ut fra reguleringsbestemmelsene.

Vedlegg til søknad om rammetillatelse

Det er nå tilført at det som vedlegg til søknad om rammetillatelse skal foreligge dokumentasjon av lyskilder på fasader, fortau og gaterom. Dette er forhold som avklares i detaljprosjekteringen og bør flyttes til igangsettelse for de aktuelle tiltak.

Oval rundkjøring – 30.000 m²

Vi ser at tidspunktet for tiltak er flyttet fra rammesøknad til midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Vi vil likevel påpeke den teoretiske muligheten for at rundkjøring blir forsinket / ikke gjennomført og tiltakshavers risiko for å ikke kunne ta i bruk et nytt og kostbart tiltak.

Byggehøyder

Vi forstår det slik at illustrasjonsplanens angivelse av høyder er endret fra juridisk bindende til retningsgivende. Krysset Kvassnesveien/ Bruvegen skal heves 1 meter i forhold til illustrasjonsplanens høyder. Byggehøyder for bebyggelsen er endret tilsvarende. Plankart og bestemmelser er viktige planleggings og styringsverktøy. Høyder på det offentlige veganlegget er viktig for prosjekteringen av de enkelte felt. Vårt styringsverktøy i

planleggingen har vært høyder på illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er ikke endret og har fremdeles angitte høyder, men er nå retningsgivende for de som planlegger. Det foretas vesentlige endringer i høyder fra dagens situasjon i forhold til planlagt nytt offentlig veganlegg. Dette bør komme klart frem slik at man har et godt utgangspunkt for planlegging.

Permeabelt dekke

Det er i bestemmelsene satt at det mellom BS13 og BS14 skal ha et felles uterom med permeabelt dekke. Denne bestemmelsen er det søkt om dispensasjon fra i vår byggesak og må tas ut. Sonen krysser over frisiktsonen som deler BS13-14 og det permeable dekket kan følgelig kun etableres på gatenivå.

I vår dispensasjonssøknad har vi gitt følgende begrunnelse.

Området for BS13 og BS14 bygges ikke ut helhetlig og parallelt. Det foreligger pr i dag ikke konkrete planer for utvikling av nybygg på BS14. Det kan følgelig foreligge mulighet for at denne eiendommen ikke blir videre utbygget og kan sammenbindes med BS13 innen rimelig tid. Etablering av et permeabelt dekke som knytter sammen feltene i øst- vestlig retning forholder seg til en illustrert tanke om et felles uteområde til boligbebyggelse. Det etableres nå en bebyggelse som dekker hele BS13 med en publikumsrettet aktivitet over flere plan inn mot Kvassnesveien. Bygningsvolum er utformet i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er ikke krav til felles uteoppholdsarealer i bebyggelsen. Ulempen ved ikke å innvilge dispensasjon er at man må utforme en tilknytning uten visshet om videreføring til BS14. Det er ett klart ønske å utforme bygget på en hensiktsmessig måte som gir en positiv og brukervennlig utforming. Å etablere et felles uterom med permeabelt dekke vil i dette tiltaket være lite hensiktsmessig og ikke tilføre næringsbygget viktige kvaliteter. Slik vi ser det vil fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet om permeabelt dekke som binder sammen BS13 og BS14 i østvestlig retning være klart større enn ulempene sett etter en helhetlig vurdering.

Det foreligger vesentlige endringer i planbestemmelsene som berører viktige forutsetninger tilknyttet blant annet krav om detaljregulering, rekkefølgekrav og større detaljgrad til rammesøknad.

Vi anmoder om følgende endringer:

- Krav om detaljregulering tas ut av bestemmelsene for BS13-14.
- Krav om permeabelt dekke mellom BS13- og 14 tas ut av bestemmelsene.
- Krav tilknyttet dokumentasjon av ivaretagelse av lys- og gatebruksplan endres til igangsettelse.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner
Se-arkitektur