

Arkiv:

Plannavn-
Detaljregulering
Knarvik, felt o_BOP3
og o_BIN5, Komnr-
4631, GBNR-188/406,
FA-L13

JournalpostID:

<jplD> 20/30724

Saksbehandlar:

Dato:

29.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
099/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

Planinitiativ til avklaring- Detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustadar i Knarvik

Rådmannen rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 099/20 Vedtak:

Rådmannen rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

SAMANDRAG

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og oppstart av planarbeid for reinseanlegg og omsorgsbustader for rus og psykiatri i Knarvik sentrum. Planarbeidet omfattar i tillegg ny pumpestasjon, tilrettelegging av friområdet på Kvassneset med møteplass og kyststi, vurdering av tilkomst til kommunal eigedom samt mellombels parkering ved Helsehuset.

Største delen av planområdet ligg innanfor gjeldande områdeplan for Knarvik, med unntak av området ved Kvassneset som ligg i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen.

Initiativtakar for detaljreguleringsplanen er Eigedomsförvaltning i Alver kommune.

SAKSOPPLYSNINGAR

Bakgrunn for planarbeidet

Det skal byggast fleire bygg i kommunal regi i Knarvik sentrum dei neste åra. Alver kommune skal byggje nytt reinseanlegg, omsorgsbustader for rus og psykiatri og pumpestasjon i tilknytning til reinseanlegget. I samband med realisering av områdeplanen for Knarvik er det behov for mellombelse parkeringsplassar ved Helsehuset samt vurdere køyretilkomst til felt o_BOP2.

Planområdet

Planområdet ligg i søraustlege delen av Knarvik sentrum og er på ca 77 daa, sjå vedlegg; framlegg til avgrensing av planområdet.

Delar av planområdet som ligg innanfor områdeplan Knarvik:

- Robuste bustader, offentleg tenesteyting, o_BOP3 ved Kvassnestemma
- Reinseanlegget, offentleg tenesteyting, o_BIN 5 ved Kvassnesstemma
- Mellombels parkering, delar av offentleg tenesteyting o_BOP2 og allmenning i felt o_ST3.
- Vurdering av endra avkøyrse til offentleg tenesteyting o_BOP2
- Delar av friområdet rundt Kvassnesstemma

Delar av planområdet som ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031):

- Pumpestasjonen ved Kvassneset avsett til andre bygg og anlegg.
- Friområdet ved Kvassneset

Planen som skal utarbeidast er ein detaljreguleringsplan. Avgrensing av planområdet må fanga opp dei problemstillingane som er viktig å få avklart i prosessen. Det er allikevel ikkje ønskeleg å ta med for stort område, fordi dette kan innverke på framdrifta til planarbeidet og grensegangen mellom områdeplanen for Knarvik og detaljreguleringsplanen vert uklar.

Oversikt over tiltaka som inngår i planarbeidet

Rusomsorgsbustader

Prosjektet er forankra i Bustadsosial handlingsplan 2017-2021 for tidlegare Lindås kommune, vedteke i KO 21.juni 2017. I handlingsplanen er det lagt fram behov om etablering av sju omsorgsbustader for menneske med rus- og samtidig psykisk liding der ein av desse skal vere

ein avlastningsbustad/ akuttbustad. Tiltaket vert bemanna.

6 ulike alternativ for lokalisering av robuste bustader er vurdert i prosessen. Lokalisering har vore eit viktig moment i saka. Brukarane er avhengige av å enkelt kunne komme seg til offentlege kontor, senter for naudsynt helsehjelp og andre gjeremål. Dei færreste har bil og treng gode kollektivtilbod i nærleiken. Tomta i felt o_BOP3 er vurdert å være det beste tomtevalget av dei 6 alternativa.

Det vart i kommunestyret(Lindås kommune)den 26.09.19 vedteke bygging av robuste bustader i Kvassnesvegen 60, med ei ramme på 25 mill. NOK. Politikarane ønska at moglegheita for utvide tal på bueiniger ved behov i framtida vert vurdert.

Det skal byggast 7 stk. omsorgsbustader med eit nettoareal på min 40m² pr. eining i tillegg til ein personalbase. Bustadane skal ha eige uteareal/terrasse med moglegheit for sol og skugge.

Samla arealbehov vil være bueiningar + personalbase ca. 350 – 400m².

Reinseanlegg

Hovudutsleppet av avlaupsvatn frå Knarvik sentrum (Kvassneset avlaupssone) går i dag urensa til Osterfjorden fra Kvassneset. Det hastar derfor å etablera eit godkjent reinseanlegg for området. Utslepp frå nærliggande områder er rensa i silanlegg og slamavskillare.

Området som skal tilknyttast reinseanlegget i Knarvik er tettstadbebyggelsen frå Knarvik, Alversund, Alverstraumen, samt Flatøy. Reinseanlegget er plasskrevjande, prosesshallen er ca 55 m x 20 m og i tillegg skal det byggast ein personalbase, samt tilkomst med stor bil.

Det er gjort ei teknisk vurdering av 3 ulike lokaliseringar av nytt reinseanlegg i Knarvik, 2 i friområdet ved Kvassneset og i felt o_BIN 5.

Felt o_BIN 5 i områdeplan Knarvik vert vurdert å være den best eigna lokaliseringa av desse 3 alternativa. Tomta ligg i flatt terreng mellom BKK og Kvassnesstemma. Fordelen med denne plasseringa er at bygget kan oppførast nærmast utan behov for sprenging eller graving utover nødvendig masseutskifting og planering. Vegtilkomsten er relativt enkel og tomta er stor nok til at det kan opparbeidas snuplass for større bilar, parkering og grøntanlegg.

Ved Kvassneset er det sett av eit areal på ca 5,7 daa til reinseanlegg i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen. Tomta ligg i skrånande terreng og har vist seg å vere for liten for reinseanlegget med tilkomstveg. Med bakgrunn i dette har ein vurdert 2 lokaliseringar på nabotomta som er avsett til friområde i kommunedelplanen. Lokalisering av reinseanlegget i friområdet på Kvassneset vil medføre store terrenginngrep i strandsona og bandlegge nesten heile arealet som i dag ligg som friområde. Tilkomstveg til tomtene er også krevjande å løyse.

Sjå vedlegg; Kvassneset avløpsanlegg.

Pumpestasjon

Gbnr. 188/802 Det skal byggast ein pumpestasjon i tilknytning til reinseanlegget på Kvassneset. Det må byggast ein tilkomstveg til pumpestasjonen, terrenget er bratt og det er utfordrande å finna ein god trase for vegen. Dette vert eit tema i planarbeidet.

Kyststi

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen er det lagt inn trase for kyststi i området. Det er krav om detaljregulering av kyststien. Kyststien skal inngå i ein heilskapleg planlegging av området og vert ein del av reguleringsplanen og sett i samanheng med møteplass ved Kvassneset.

Møteplass ved Kvassneset

Alver har fått tilskot frå Vestland fylkeskommune til å prosjektera ein universell utforma møteplass ved Kvassneset, dette arbeidet skal gjennomførast og leggjast til grunn for reguleringsplanen.

Tilkomst til o_BOP2

I områdeplan for Knarvik har felt o_BOP2 for offentleg tenesteyting, eigd av Alver kommune, ikkje vegtilkomst. Eigedommen er ubebygd og den skal nyttast som mellombels parkeringsplass mao for helsehuset. Slik planen er utforma har eigdommen berre tilkomst frå gangaksen leikeløypa, mogeleg køyretilkomst frå sør skal vurderast i planarbeidet.

Mellombels parkering ved Helsehuset

I samband med realisering av områdeplanen for Knarvik er det behov for mellombels parkeringsplassar ved Helsehuset før permanent parkeringsløyising for sentrum er på plass.

Tilhøve til overordna plan

Tiltaka som er skildra er i all hovudsak i tråd med i overordna planar, planarbeidet kan medføre nokre mindre justeringar av arealføremål med unntak av reinseanlegget, der arealføremålet må endrast.

Delområde o_BIN5 er i områdeplan for Knarvik satt av til arealbruksføremål offentleg og privat

tenesteyting, med underføremål «Omsorgsbustad og institusjon». Feltkoden BIN syner at det er føremålet insitusjon som er prioritert. Reinseanlegg skal ha arealføremålet andre typar bygningar og anlegg, avløpsanlegg.

Mellombels parkering i delar av felt o_BOP2 og o_ST3 er tenk løyst med å leggje ei omsynssone på området der parkering kan tillatast i ei avgrensa tidsperiode.

Særlege tema i planarbeidet

Lokalisering av hardbruksbustader og reinseanlegg sentralt i Knarvik og ved friområdet Kvassnesstemma vil løfte ein del problemstillingar knytt til naboskap, både eksisterande og framtidig. Føringar for utforming avbøtande tiltak vil være sentrale tema i planarbeidet.

Krav til planprogram

Det er ikkje krav om planprogram for detaljreguleringsplanen. I planarbeidet skal det gjerast ei vurdering om arealendring knytt til reinseanlegget vil krevje konsekvensutgreiing etter vedlegg II i forskrift for konsekvensutgreiingar. Tiltak i vedlegg II skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn.

Organisering av planarbeidet

Plan og analyse v/ Trude Langedal er prosjektleiar for planarbeidet. Det vert sett saman ei tverrfagleg arbeidsgruppe frå Eigedomshandling, Teknisk drift og Plan og analyse for å styre planarbeidet. Koordinering av planarbeidet mot endring av områdeplan for Knarvik vert særskilt viktig.

Reguleringsplanen skal utarbeidast av konsulent. APM er politisk styringsgruppe.

Medverknad og framdrift

Det vert lagt opp til at planarbeidet vert varsla før sommaren, med utvida frist til august. Medverknadsperioden vert til hausten. Det er ønskeleg å gjennomføre ein stram framdrift i arbeidet og det vert lagt opp til eit vedtak av detaljreguleringsplanen før sommaren 2021.

Konklusjon og tilråding

Rådmannen rår til at arbeidet med detaljreguleringsplan for reinseanlegg og robuste bustader i Knarvik vert starta opp iht Pbl § 12-8, oppstart av planarbeid.

Vedlegg i saken:

28.05.2020	Forslag til avgrensing av planområdet	1398118
28.05.2020	Kvassneset RA_Grunnlag forprosjekt	1398120
29.05.2020	Føreslåttevurderte tomter_vedlegg	1398400