

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-1263-201904,
Plannavn-
Kvassnesbakken,
Komnr-4631, FA-L13,
HistSak-20/2403 LK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 26.11.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
174/21	Utval for areal, plan og miljø	08.12.2021
005/22	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	07.02.2022
004/22	Eldreråd	07.02.2022
004/22	Ungdomsråd	07.02.2022

**Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl. - PlanID 1263-201904 -
Offentleg ettersyn 1. gongshandsaming
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegnar datert 25.11.21.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:

Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet

Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekav».

Utval for areal, plan og miljø 08.12.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 174/21 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegnar datert 25.11.21.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:

Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet

Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav».

Eldreråd 07.02.2022:

Handsaming:

Det vart sett fram følgjande framlegg til uttale:

Eldrerådet sluttar seg til rådmannen sitt framlegg med følgjande tillegg:

Eldrerådet ser positivt på at over 80 prosent av husværa er planlagt bygt med universell tilkomst, men skulle gjerne sett at alle bueiningane får universell tilkomst.

Eldrerådet vedtok samrøystes framlegg til uttale sett fram i møtet.

ER- 004/22 Vedtak:

Eldrerådet kjem med følgjande uttale i saka:

Eldrerådet sluttar seg til rådmannen sitt framlegg med følgjande tillegg:

Eldrerådet ser positivt på at over 80 prosent av husværa er planlagt bygt med universell tilkomst, men skulle gjerne sett at alle bueiningane får universell tilkomst.

Ungdomsråd 07.02.2022:

Handsaming:

Orientering i saka v/Merethe Tvedt

UR- 004/22 Vedtak:

Ungdomsrådet tek saka til orientering.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Erstad & Lekven Utbygging AS legg Holon arkitekter AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m. fl. Planområdet er på om lag 3,5 daa og omfattar området avsett til BBB2 i områdereguleringsplan for Knarvik sentrum . Planområdet ligg langs den kommunale vegen Kvassnesvegen, sør for E39 i Knarvik, sjå kartutsnitt under.



Oversiktskart

Eigedomen har tidlegare vore nytta til industriformål, som gjenbruksstasjon for renovasjonsselskapet NGIR. Det står i dag eit mindre bygg på eigedomen og nokre betongmurar etter tidlegare verksemd. På gbnr. 188/642 står det ein etablert transformator.

Nærområdet er brukt som sentrumsformål med kombinasjon av handel. Privat og offentleg tenesteyting, serveringsstader, kontor og bustader. I dag består område sør for E39 av meir plasskrevjande næring og Monter, Rema 100, Comfort, BKK, Studio Nor, Nordhordland helsestasjon og legevakt er omkringliggjande verksemd.

Tilgrensande busetnad er leilegheiter som er oppført som kombinerte bygg (næring nedst og leilegheiter i øvste etasje). Sør for planområdet, er det oppført ei bustadblokk på 4 etasjar, i vest langs Bruvegen, Strandvegen og Lyngvegen er det ført opp ein bustader og rekkjehus.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 25.6.2019. Planarbeidet vart varsla 27.9.2019. Det kom inn 5 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg1.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Kritisk til byggehøgde med det tap av utsikt, lys og innsyn det medfører.
- Bør etablere fortau i samband med detaljreguleringa.
- Parkeringsdekning og krav til utforming av parkeringsplassar.
 - Ivaretaking av trafikktryggleik, særskilt ifht. at innkøyrse til parkeringsanlegg ligg midt i ein sving.
- Frå dei offentlege instansane var uttalen meir av generell karakter.

Forslagsstillar har svart på merknadene slik:

- Meiner byggehøgda svarar til byggehøgda for bygget på autsida på same side av vegen (Studio Nor bygget).
- Planforslaget legg opp til fortau langs heile eigedomsgrensa til Kvasnesbakken.
 - Trafikktryggleiken er vurdert i samband med etablering av innkøyrse slik den er foreslått.
 - Foreslått parkeringsdekning er i tråd med krava i områdeplanen. Det er ikkje planlagt for gjesteparkering.

Undervegs møte vart gjennomført 23.02.2021 og 17.06.2021.

Administrasjonen og plankonsulent frå Holon arkitekter AS har i planprosessen vore ueinig om foreslått byggehøgde og prosjektets tolking av fasadebrot.

Konsulenten har i prosessen redusert byggehøgde noko, men ligg framleis over regulert byggehøgde i områdeplanen for Knarvik på 35 moh, på deler av forslaget. Når det gjeldt fasadebrot, argumenterer plankonsulent til variasjonen i fasaden, medan administrasjonen ser på brot som opne rom i bygningskroppen.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 17.09.2021.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplanen (KDP) for Knarvik – Alversund, planid. 1263-201701

KDP for Knarvik – Alversund regulerer planområdet til sentrumsføremål. I plankartet er områdereguleringsplan (OMR) for Knarvik sentrum, omfatta av omsynssone H910 som gir at områdereguleringsplanen er vidareført i si heilskap. Områdereguleringsplanen gjeldar difor utan suppleringsplan av KDP for Knarvik - Alversund.

Områdereguleringsplan (OMR) for Knarvik sentrum, planid. 1263-2010002

Arealet er i områdereguleringsplan for Knarvik sentrum avsett til bustader-blokkbusetnad, BBB2. Arealet er ikkje omfatta av illustrasjonsplanen i OMR for Knarvik, og har difor detaljplankrav på seg før utbygging, jf. 1.6.1 i reguleringsføresegn for områdeplanen.

Deler av planområdet er omfatta av omsynssone for gul støysone (H220). Det er gjort ein støyvurdering for planområde med dato 30.6.2020. Reguleringsføresegn § 3.8.4 følgjer opp vurderinga, og sikrar at denne blir oppdatert i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Plassering av eventuelle støyskjermer skal visast i utomhusplan.

Vidareføring av rekkefølgekrav i OMR for Knarvik sentrum som vedkjem BBB2:

Detaljplanen har i hovudsak vidareført rekkefølgekrava i områdeplanen for Knarvik sentrum som vedkjem dette delfeltet i forslag til detaljregulering. planmaterialet.

Vilkår: Det blir stilt vilkår om at desse blir spesifisert med nokre om formuleringar i føresegnene før 2. gongshandsaming.

Gatebruks- og lysplan, rapport OMR for Knarvik sentrum

Det er i områdeplanen for Knarvik sentrum utarbeida ein gatebruk og lysplan som skal leggjast til grunn for vidare planlegging. Avkøyringa planområdet får, er frå Kvassnesvegen. Kvassnesvegen blir i OMR planen omtala som *Lonagata*. I gatebruksplanen står det at Lonagata skal ha asfalt på fortau og køyrebane, medan detaljering som kantar og vassrenner skal utførast i granitt. Føringer i områdeplanen er sikra vidareført i detaljplanen med føresegner.



Utsnitt frå Lonagata, gatebruks- og lysplan.

Grøn overflatefaktor (GOF), Grøne punkt (GP)

Det er i områdeplanen for Knarvik sentrum stilt krav til ein minimumsverdi for GOF og GP i utbygging av områdeplanen og detaljplaner i Knarvik. Planskilddinga kap. 5 skriv korleis dette er ivaretatt i planforslaget til Kvassnesbakken, og reguleringsføresegnene § 3 sikrar GOF til minimum 0,6 og GP til minimum 15. Dette er i samsvar med krava i OMR for Knarvik sentrum

Tilgrensande reguleringsplanar:

Reguleringsplan for Knarvik terrasse, planid. 1263 200203

Statlege og regionale retningslinjer (opplista i planomtalen kap.4)

- Statlege planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016):
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017–2028
- Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle 2014-2025
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Kort om planforslaget

Formålet med planen er å leggje til rette for oppføring av blokkbusetnad i form av «terrasserte bygg» med tilhøyrande funksjonar og infrastruktur. Det er planlagt for oppføring av 31 bueiningar, med parkeringsanlegg under bakken. Felles uteområde er planlagt som eit stort tun i sør og eit mindre mot nord vest.



Plankart

Uteopphaldsareal:

BBB har ein utnyttingsgrad på 287% BRA. Deler av området/bygget skal oppførast med flattak og deler med saltak. Byggehøgde går fram av plankartet, med lågast høgde i vest med ein gesimshøgde på kote +30moh til høgast gesimshøgde/kotehøgde på +37,5/40,0 moh i nordvest.

Vidare er privat uteopphaldsareal på 7 m2 for kvar eining sikra i føresegn, og minimum 25 m2 felles. Føresegnene sikrar også at det blir opparbeida ein leikeplass på 150 m2 i BUT2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. BUT områda legg vidare opp til ein utebruk for alle aldersgrupper innanfor planområdet med møtepunkter og grønt preg.

Tilkomst:

Køyretilkomst til planområdet er via Osterfjordvegen E39 med avkøyrsløse i rundkøyring

til den kommunale vegen Bruvegen. Alternativt frå E39 via T-kryss til den kommunale

vegen Kvassnesvegen. Alle vegane har to køyrefelt.

Tilkomsten til planområdet er sikra frå Kvassnesvegen, med regulert avkøyrse sørvest i planområdet med innkøyring til parkeringskjellar. Hentestad for renovasjon og tilgang for renovasjonsbil er i nordaust, jf. plankartet ovanfor (vist med avkøyringspil). Planforslaget regulerer inn fortau på 2,5 m langs heile plangrensa, som gjev området eit samanhengande tilbod for mjuketraфикantar. Avkøyrse til parkeringskjellaren kryssar fortauet, og blir utforma med nedsenka kantstein.

VA-rammeplan og støyrapport er utarbeida. Føresegnene har sikra at det blir utarbeida ein massehandteringsplan før utbygging, samt at det blir utført prøvetaking for påvising av eventuelle ureine massar. Det er sikra at ein tiltaksplan skal godkjennast før rammeløyve dersom det blir påvist urein masse.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Forslag til reguleringsplan er i tråd med overordna områdeplan for Knarvik og rådmannen sluttar seg til hovudgrepet med blokkbusetnad.

Byggeområde/Blokk/Utnyttingsgrad

I området er det planlagt for 35 einingar. Samla tomtestørrelsen på heile BBB2 er på 3,6 daa, og planområdet har ein samla utnytting på 99,3 % BRA. Heile bustadblokka i BBB blir ein eigedom, og har ei utnyttingsgrad på 287 % BRA. Blokka får to uteopphaldsareal som tilsaman er 1106 m². Antall etasjar varierer frå 2 til 5.

- Utnyttingsgrad går fram av plankartet og er sett til 287 % BRA innanfor føremål BBB. Medrekna er då er parkeringskjellar.

Områdeplanen har regulert ei utnytting på 100 % BRA for formålet BBB2 som har ein storleik på 3235 m², og områdeplanen har ei generell føresegn om at parkering under bakken ikkje skal medrekast.

Den regulerte utnyttinga på %BRA på 287 i føremålet BBB tilsvara 45550 m2 BRA for BBB. Føresegnene sikrar at av dei regulerte 287% BRA (4550 m2 BRA) i BBB, skal minst 1450 m2 BRA nyttast til parkeringsareal, bodar og tekniske rom under bakken. Dette gjev ein BRA til leilegheiter, fellesareal og overbygd areal på inntil 3100 m2. Dette gjev ei utnytting på (3100 m2 / 3121,2 m2) 99,3 % BRA. Dette samsvarar med OMR Knarvik.

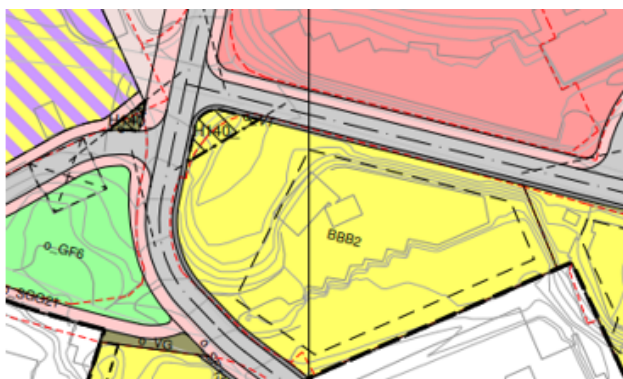
Vilkår: Før 2. gongs handsaming skal parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. Det skal rettast til 2. gongshandsaming.

Byggjehøgder/ fasadelengde/ byggegrense/ estetikk

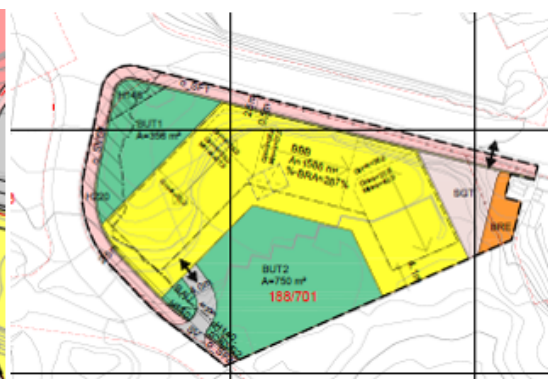
- Maks byggjehøgda er påført plankartet og trappar frå aust til vest, med gesimshøgda på +k37,5 +k36 +k35 +k36 +k35 +k30. Takform vekslar mellom sal og flatt tak. Der det er planlagt for saltak er mønehøgda satt til +k40,0 +k36 +k37,5 +36 +k37,5 +k30,0 (frå aust til vest). Byggjehøgda i OMR Knarvik er sett til kote 35,0. Detaljplanen avviker frå byggjehøgda i OMR for Knarvik med opptil 5 kotehøgder/meter.

- Bygningskroppen er slått saman i tre volum og har ein fasadelengde på 40 meter, dette er eit avvik frå OMR for Knarvik på 5 meter.

- Byggegrensa som er sett for BBB2 i OMR for Knarvik vises under til venstre. Planforslaget avviker noko frå regulert byggegrense i OMR for Knarvik mot vest. Jf. utsnitt under.



Byggegrense delfelt BBB2, OMR Knarvik



Foreslått byggegrense, Kvassnesbakken

Rådmannen har gjort ein samla vurdering av avvika som blir foreslått frå OMR for Knarvik for

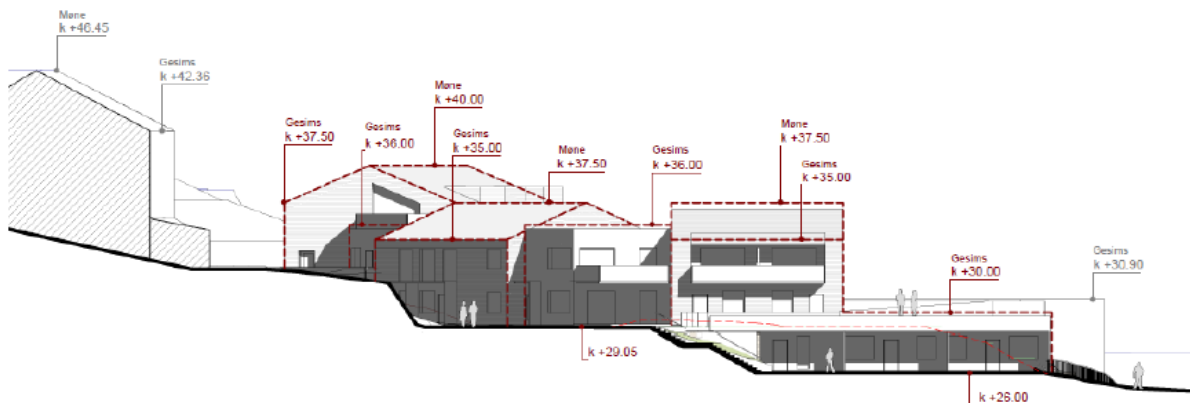
byggehøgd, fasadelengd, byggegrense i detaljplanen for Kvassnesbakken.

Det regulerte byggeområdet i vest ligg dels utanfor byggegrensa i områdeplanen, jf. utsnitt ovanfor. Rådmannen er einig med forslagsstillar om dette grepet, då dette er ei betre tilpassing for eigedomen med at det aukar kvaliteten på uteopphaldsarealet i BUT2, og gjer betre lystilhøve for leilegheitene. Plasseringa gjer at uteområdet for Kvassnesbakken blir meir ope, samtidig som det blir betre skjerma frå trafikk og støy med at bygningskroppen er planlagt rundt BUT2. Bygget som ligg i sør for planområdet (gbnr 188/757 Knarvik terrasse), stel ein del lys frå denne eigedommen, då dei ligg tett opptil felles eigedomsgrense. Det er difor eit godt grep for prosjektet og området å trekke bygningskroppen i Kvassnesbakken lenger mot nord «og bak på eigedommen», og kan forsvarast mot det det mindre avviket som det blir for regulert byggegrense i områdeplanen. Rådmannen ser ikkje at plasseringa får ei negativ innverknad for omkringliggjande bebyggelse. Forslaget som er lagt fram syner ei gjennomtenkt plassering i forhold til sol/lys/skygge forhold. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

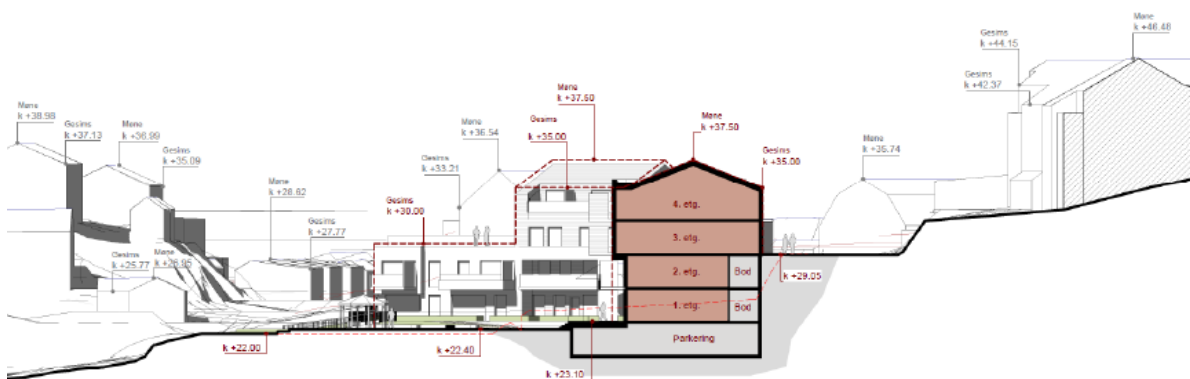
Intensjonen med brot i fasadelengde per 35 meter er for redusera inntrykka av dei større bygningsvoluma i sentrumsplanen for Knarvik. Mellom brota kan ein nokre stader få til stiar/passasjar mellom bygningane, samt vil lys/sol kunne sleppe gjennom. Eigedommen til Kvassnesbakken skrå, og noko universelt utforma stiar/gangvegar her er ikkje mogleg å få til mellom bygningsmassen med tanke på terrengforskjellen som er. I detaljplanen for Kvassnesbakken har forslagsstillar utforma ein bygningskropp som har slått saman tre volum, som har variasjon i takform og høgde. Rådmannen synest at samansettinga gjev inntrykk av ein type fasadebrot med denne oppdelinga som er foreslått av bygningskroppen. Forslaget viser proporsjonsmessig eit godt gjennomarbeida prosjekt, som er sikra med regulert takform, byggehøgd og bygningskropp i plankartet. Rådmannen meiner at prosjektet viser ein god tilpassing av eksisterande bebyggelse i eit sentrumperspektiv, der lys/sol får gjennomslag. Samtidig viser forslaget ei god utforming for eit bustadprosjektet i eit skråande terreng. (sjå illustrasjonsteikningar vedlegg 17-20). Ein bygningskropp her med fasadelengde på 40 meter kan forsvarast, då ein er sikra eit byggevolum med ein type variasjon som følgjer opp det formålet som er tenkt i områdeplanen. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

- Byggehøgd som er regulert for BBB2 i områdeplanen for Knarvik senter er 35 moh. Foreslått byggehøgd for detaljplanen for Kvassnesbakken avviker frå OMR for Knarvik sentrum med opptil 5 meter. Planforslaget legg opp til at bygningskroppen skal byggjast i ett, medan maks byggehøgd er oppdelt i seks «trappingar» med lågast byggehøgd i vest med gesimshøgd på kote +30moh til høgast gesimshøgd/kotehøgd på 37,5/40,0 moh i nord aust.

Gesimshøgdene som er foreslått for dei ulike «trappingane» er på +k37,5 +k36 +k35 +k36 +k35 +k30. Der det er planlagt for saltak er mønehøgda satt til +k40,0 +k36 +k37,5 +36 +k37,5 +k30,0 (frå aust til vest). Jf. snitt og illustrasjons teikning nedanfor:



Snitt frå nordvest, syner foreslått høgder (raudt) og nabobygg (grå).



Snitt frå aust, syner foreslått høgder (raudt) og nabobygg (grå).



Prinsipp for utnytting av område (illustrasjon).

Med nedtrappinga av byggehøgda som er tenkt vil avviket vera lågare mot midtdelen av prosjektet og «innafor» regulert byggehøgda i vest. Forslagsstillar har ved 2D illustrasjonar, sol/skygge illustrasjonar, planomtale og eige notat argumentert for kvifor planforslaget bør leggjast ut på offentleg ettersyn med desse avvika frå områdeplanen. Når det gjeldt byggehøgda har rådmannen i planprosessen vore ueinig med avviket som først var foreslått ved oppstart. Då var byggehøgda for østredel av bygningskroppen satt til 42,5 moh. Byggehøgda er no redusert med 2,5 meter. Framleis er det avvik frå områdeplanen, men rådmannen ser argumentasjonen og vurderingane som er gjort for at dette er ei god løysing.

Rådmannen finn at til tross for avviket så harmonerer prosjektet omgjevnadane, samt er leilegheitene i betre grad sikra godt dagslys og soltilhøve med denne løysinga. Bygningskroppen som ligg på tilgrensande eigedom på Kvarvikterrasse, stel mykje lys av planområdet, og ligg kloss i grensa. Bygningskroppen i Kvassnesbakken har difor dreidd seg mot eigedomsgrensa i nord og vest for å oppnå best mogleg utnytting av sol/lys forhold. Det er vidare regulert inn variasjon i byggehøgdene og takform for å igjen få ei best mogleg tilpassing til omgjevnadene, og minske inntrykket av bygningsvolumet. Byggets høgaste punkt er lagt i austre del og har til dels tilpassa seg utsiktsfelta til bebyggelsen bak. For leilegheitene i øvste etasje på gbnr 188/704 vil det ha større innverknad for deira utsikt enn om ein hadde haldt seg til regulert høgde i OMR for Knarvik sentrum. Dei ligg likevel ikkje i direkte synsfelt der koten er på 40 moh. Og den avstanden som er mellom denne bygningen og planlagt bygningskropp i Kvassnesbakken spelar inn på høgdeinntrykket.

Dei andre tomtane i områdeplanen er ein del av illustrasjonsplanen for Knarvik sentrum. Kvassnesbakken er ikkje blitt vurdert i denne, og rådmannen stiller seg bak forslagtillar sitt argument med at ein gjerne gjennom å også ha fått illustrert bygningsmassen i planområdet til Kvassnesbakken mot omkringliggjande bygningar, høgdevolumer og omgjevnadene generelt i illustrasjonsplanen for områdeplanen for Knarvik sentrum hadde ein då gjerne sett ein same type løysing for planområdet BBB2 som forslagsstillar no har lagt fram for 1. gongshandsaming.

Rådmannen finn at avvik på byggehøgde slik som er foreslått kan forsvarast i dette prosjektet i sentrum av Knarvik. Prosjektet har vist ei god tilpassing til eigedomen og omgjevnadene med den varierte byggehøgda og bygningskroppen som er tenkt. Tap av utsikt og tett bygningsmasse er pårekeleg i sentrums områder, og her har ein forhøya bygningen i austre del, og regulert den lågare i vestre del. Dette gjer at planområdet sol og lysmessig kjem betre ut enn om ein hadde lagt heile bygningskroppen med same kotehøgde. Saman med at byggets plassering er trekt «bak» på tomten og dreidd på tomten gjer at ein får ei fint skjerma tun i framkant av prosjektet, men også opnar opp inntrykket av bygningsmassen frå utsida, enn om det hadde blitt plassert slik som byggegrensa i områdeplanen viser. Den varierte strukturen i byggehøgder, støttast også i kvalitetsprogrammet for Knarvik.

Rådmannen meiner at Kvassnesbakken er eit godt gjennomarbeida prosjekt og stiller seg bak forslaget som er fremma til 1. gongshandsaming.

Minste uteopphaldsareal (MUA)

Rådmannen vurderer at reguleringsplanen sikrar tilstrekkeleg areal for bustadeiningane med at kvar eining får eit privat uteopphaldsareal på 7 m², og minimum 25 m² felles. Vidare blir det også opparbeida ein leikeplass på 150 m² i BUT2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. MUA er i tråd med områdeplanen.

Sol tilhøve/fjern og nærverknad

Planområdet er i dag i stor grad planert og terrenget be arbeidd, med unnatak av eit urørt naturterreng nordvest i planområdet. Terrenget er terrassert i to nivå, med kvar sin avkøyrsløse til Kvassnesvegen i vest. Planforslaget syner ei utbygging med ein bygningsmasse og byggehøgde som vil harmonere med omgjevnadane, og sikre nye bustader med gode dagslys og soltilhøve. Variasjonen i byggehøgder, og materialbruk i fasadane bryt verknader av høgden i prosjektet på ein effektiv måte. Nærverknad planforslaget får er slik rådmannen vurderer som forventa i eit sentrumsområde.

Parkering

Bilparkering er løyst i parkeringskjellar med innkøyring i sør vest. For blokkbusetnad er det i områdeplanen sett eit makskrav på 1,2 parkeringsplassar pr. 100m² BRA bustad. Planforslaget har regulert inn 38 parkeringsplassar, og er i tråd med områdeplan. Det er ikkje stilt krav til gjesteparkering i områdeplanen, men rådmannen set som krav at minimum 2 av parkeringsplassane i detaljplanen skal vera til bruk for gjester forbeholdt Kvassnesbakken, og 1 plass skal vera tilgjengeleg for vedlikehaldspersonell, heimehjelp m.m. for Kvassnesbakken. Dette blir sett som vilkår før 2. gongshandsaming.

Vilkår: 2 gjesteparkeringar, og 1 for vedlikehaldspersonell

Når det gjeldt sykkelparkering, er kravet i områdeplanen sett til min. 2 plassar per. 100 m² BRA. Planforslaget har planlagt for 64 sykkelparkeringsplassar i 1 etasje på bygget, med direkte tilkomst frå Kvassnesvegen. Parkeringsdekning er i tråd med områdeplanen.

Veg

Tilkomst er med avkøyrsla frå Kvassnesvegen og til parkeringskjellar under bakken. Vegen er regulert med 4 meter breidde, og har på det brattaste, mellom flate parti i topp og botn, ein stigning på 1:12.

Fortaua er regulert 2,5 meter. Utforming er sikra i føresegnene og skal til ein kvar tid følgje gjeldande handbok N100. Det blir stilt krav om at avkøyrsla inn til parkeringshuset vert etablert med nedsenka

kantstein, for å synleggjere vikeplikta til føraren over fortauet, og at omsyn til mjuke trafikantane som kjem først. Rådmannen stiller seg bak dette forslaget.

Avfallshandtering

Planområde har hentestad for avfall, i BRE. Planforslaget har tilrettelagt for nedgravd avfallsløysing. Oppstillingsplass for renovasjonsbilen er sikra i gatetunet SGT, og snumulighet for lastebil (renovasjon) vil vera i SGT med rygging ut i Kvassnesvegen.

Massebalanse

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga. Men føresegn 3.8.2 skildrar korleis handtering av overskotsmassar skal ivaretakast, og det er i føresegn 6.2b) stilt krav om at plan for handtering av overskotsmassar skal vera på plass seinast før igangsetting.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan med revisjonsdato 06.09.2021 for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg for detaljar.

Naturmangfald/Miljø

Rådmannen ser ikkje at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for naturmangfald eller miljøet. I følge planomtalen er det ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Det er registrert fleire raudlisteartar som Hettemåke, Fiskemåke, Bergand og Vipe ved Kvassnesstemma, denne ligg i nærområde til planområdet, men med ein slik avstand at utbygginga blir vurdert til å ikkje ha negative konsekvensar for dei.

Planområdet er i dag planert og asfaltert etter at den tidlegare har vore nytta som gjenvinningsstasjon. Planforslaget vil i den grad ha positiv verknad for naturverdiar og naturmangfald med den auken som no kjem av dei grønne områda i planområdet for uteopphaldsareal.

Det er stilt rekkefølgekrav før rammeløyve om at det skal gjennomførast prøvetaking for påvising av eventuelle ureine massar. Dersom dette blir påvist, må ein tiltaksplan utarbeidast og godkjennast.

Universell utforming

Det er i føresegnene stilt krav om at 85 % av bustadeiningane skal oppfylle krav om tilgjengeleg bueining.

Det er lagt opp til fortau langs heile tomteområdet. Fortauet er trinnfritt, men delar av det oppfyller ikkje krav til stigning for universell utforming, dette har med at stigningsforholdet på Kvassnesvegen i bakken langs planen si vestside er på 1:9.

Når det gjeldt snarvegar elles i planområdet har dei innslag av trappeløysingar, men alle inngangar og tilkomst til leikeareal er sikra tilgjengelegheit med trinnfrie gangvegar og heis. Det skråande terrenget, nivåforskjellen og eksisterande køyreveg langs eigedomsgrensa i vest gjer det vanskeleg å oppnå eit full universell utforming av planforslaget. Rådmannen stiller seg likevel bak forslaget, då ein har sikra universell tilgjengelegheit for inngangar, heis og tilkomst til leikeareal.

ROS-analyse

Tidlegare Lindås kommune sine akseptkriteria er nytta og lagt til grunn for ROS-analysen. Det er påpeikt 7 moglege hendingar. Rådmannen vurderer at alle naudsynte avbøtande tiltak er sikra i planen, jf. Kap. 6 i planskildringa.

Eigedomsgrenser

Reguleringsplanen held seg innafor ei n tomt. Rådmannen ser ingen aktuelle problemstillingar for eigedomsgrenser for dette planforslaget.

Barnehagedekning og skulekapasitet

Planområdet ligg i gangavstand til tre barnehagar i Knarvik: Haugen, Knarvik og Juvikstølen barnehage. Det er også gangavstand til Knarvik barneskule, Knarvik ungdomsskule og Knarvik vidaregåande skule.

Rådmannen vurderer at kapasitet skule/barnehagedekning er sikra før utbygging med rekkefølgekrav satt i reguleringsføresegn § 6.1 om at før det blir gitt igangsetting av byggearbeid for BBB skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vera dokumentert.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget viser til privat uteopphaldsareal og ein felles leikeplass som har gode kvalitetar for barn

og unge. Planområdet ligg i tett nærleik til både barnehage og skuler som opnar for tilkomst via gang eller sykkel.

Planforslaget legg til rette for eit gode levevilkår for både barn, vaksne og unge i eit gjennomarbeida planlagt bustadprosjekt i sentrum av Knarvik. Knarvik med sine sentrumstilbod og gode kollektivtilbod, gjer at ein kan busetje seg her utan å vera avhengig av bil. Området har både sjø og turterreng i nærheita og områdeplanen for Knarvik planlegg for ei spennande byutvikling over tid, som vil gje gode levevilkår for både vaksne og unge.

Sykkelparkering er ivaretatt i planframlegget, og det er lagt til rette for ein sentral plassert leikeplass og opphaldsplass i midten av bustadområdet. Utearealet er solrikt, og inviterer til fellesskap med ulike soner for ulik bruk. Rådmannen vurderer at folkehelse/barn unges interesser er ivaretatt, og stiller seg bak forslaget.

Økonomi

Det er ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen med gjennomføring av detaljplanen.

Planframstilling og konklusjon

Planframlegget er av tilfredsstillande kvalitet til å kunne sendast ut til offentleg ettersyn. Og Rådmannen sluttar seg til hovudformålet og det planfaglege grepet som er gjort. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til forslaget.

Lenke til innsyn: [Trykk her](#)

Vedlegg i saken:

26.11.2021	VEDLEGG1_Merknadsskjema oppstartsvarsling	1650657
26.11.2021	VEDLEGG2_Støyvurdering Kvanssnesbakken	1650658
29.11.2021	VEDLEGG3_Planskildring	1650659

29.11.2021	VEDLEGG4_Plankart	1650660
29.11.2021	VEDLEGG5_Illustrasjonsplan	1650661
29.11.2021	VEDLEGG6_Føresegner	1650662
26.11.2021	VEDLEGG7_Begrunnelseavvik	1650663
26.11.2021	VEDLEGG8_VA-rammeplan	1650664
26.11.2021	VEDLEGG9_Støyvurdering	1650666
26.11.2021	VEDLEGG10_Solstudiemai	1650667
26.11.2021	VEDLEGG11_Solstudievårjevndøgn	1650668
26.11.2021	VEDLEGG12_Solstudiesommersolverv	1650669
26.11.2021	VEDLEGG13_Snitt 1-1 og 2-2	1650670
26.11.2021	VEDLEGG14_Snitt 3-3 og 4-4	1650671
26.11.2021	VEDLEGG15_Plandiagrammer	1650672
26.11.2021	VEDLEGG16_Planparkering	1650673
29.11.2021	VEDLEGG17_illustrasjon	1650674
29.11.2021	VEDLEGG18_illustrasjon	1650675
29.11.2021	VEDLEGG19_illustrasjon	1650676
29.11.2021	VEDLEGG20_illustrasjon	1650677
26.11.2021	VEDLEGG21_Lengdeprofil	1650678
26.11.2021	VEDLEGG22_Tverrprofil	1650679
26.11.2021	VEDLEGG23_Illustrasjon takopplett	1650680