

Ref: Notat.docx

**Til** : St1 v/ Bård Granerud  
**Fra** : Aas-Jakobsen AS v/ Joar Hagen  
**Dato** : 1. MARS 2018  
**Kopi** :

---

**Emne** : Shell Knarvik

---

### Bakgrunn

Det er oversendt nye forslag for Shell-stasjonen i Knarvik sentrum. St1 er bedt om tilbakemelding på forslagene.

### Tomteareal

For den nye situasjonen vil nye Shell Knarvik være den stasjonen i Norge med minst tomteareal. Det er av denne grunn viktig at tomten kan bli så stor som mulig, med en god løsning for inn- og utkjøring, drivstofflevering og logistikk inne på tomten.

Det er derfor et klart ønske fra St1 at alternativet uten sykkelfelt er den løsningen som er å foretrekke. Det er angitt i mulighetsstudie at det er marginale forskjeller mellom de to alternativene med og uten sykkelfelt. St1 er av en annen oppfatning. Inne på en Shell-stasjon er det stor trafikk og ofte mange kjøretøyer samtidig. Noen er på vei inn, noen er parkert litt skjevt, andre kunder har parkert ved pumpen og er inne og kjøper mat eller er på toalettet. Kjøremønster inne på stasjonen er noe tilfeldig i mange sammenhenger. Det er av denne grunn man trenger så stor plass som mulig for å få stasjonen til å fungere optimalt i hverdagen.

Det er viktig å poengtere at stasjonsplanen som er angitt på tegning er langt ifra detaljprosjektert. I løpet av detaljprosjekteringen, er det alltid behov for å flytte litt på elementer og andre justeringer i forhold til skissene som er benyttet som underlag. Usikkerheten for om man får plass til alt som skal bl.a. ned i bakken blir større jo mindre tomten er. Selv om det ser ut fra tegningene at det er små forskjeller på de to alternativene, vil hver kvadratmeter spille en viktig rolle for stasjonen og videre detaljprosjektering. St1 ønsker av denne grunn at det er alternativ uten sykkelfelt som velges ut i fra de to alternativene.

### Fordrøyningsmagasin / krav til grønne tak

Det er medtatt krav om lokal håndtering av overvann på egen tomt. Dette vil kreve et større tiltak for bensinstasjonen, da stort sett hele denne tomten vil bestå av harde flater.

Tomten er relativ liten, og det er ikke mange steder det er plass til å montere infiltrasjonsbasseng og/eller fordrøyningsmagasin. I tillegg tilstrebes det å ikke tilføre vann som omfyller drivstofftekniske installasjoner i bakken. Tomten bør derfor kunne ha mulighet til å koble seg til kommunens overvannsnett uten at det er stilt strenge krav til påslippsmengder.

Krav til grønne tak vil være mulig å gjennomføre og vil også ha en effekt på mindre overvann. St1 har ikke bygd stasjoner med grønne tak tidligere. Det vil medføre økte kostnader for reetablering av stasjonen.

**Andre krav i reguleringsplanen som påvirker en reetablering av Shellstasjonen.**

En ny Shell-stasjon som skal etableres må prosjekteres etter dagens regelverk, samt forholde seg til områdets reguleringsbestemmelser. Vi har ikke fullstendig oversikt over alle bestemmelsene i reguleringsbestemmelsene som skal påvirke utformingen av Shellstasjonen. Det er i alle fall noen bestemmelser som slår uheldig ut:

- Evt. tilknytningsplikt til fjernvarme  
En moderne kiosk har god isolering og lite behov for oppvarming. Høye internlaster i forbindelse med produksjon av mat gir et netto kjølebehov kontra varmebehov. Vaskehallen er en bygning der tilsiktet temperatur er under 15 grader. Lavt transmisjonsvarmetap gir lavt energibehov for bygningstypen. Det er ikke ønskelig med fjernvarmetilknytning for Shell-stasjonen.
- Ikke anledning til egne parkeringsplasser på egen tomt.  
De ansatte på Knarvik bor ikke rett ved stasjonen og er avhengig å av å kjøre bil til denne arbeidsplassen. Det er grunn til å tro at Shellstasjonen vil være reetablert før eventuelle parkeringsanlegg er etablert. Et forbud mot å kunne parkere på stasjonen for de ansatte vil derfor slå veldig ugunstig ut. For Shell sin del er det ønskelig at det reguleres inn mulighet for ansatteparkering på Shell-stasjonen
- Evt. anleggsbidrag for kommunens infrastrukturoppgadering av området.  
Det må avklares hva som ligger i anleggsbidrag.

**Kulvert til underjordisk parkeringskjeller.**

Slik vi har oppfattet det er det planlagt en kulvert med innkjøring fra Helsehussiden av Kvassnesvegen som går tilbake inn under Shell-tomten. Denne må flyttes, eller etableres før ny bygningsmasse på Shelltomten reetableres.

**Skilt og prismast**

Det er særdeles viktig for Shell at det blir forankret mulighetene for oppsetting av skilt og skiltmast for stasjonen. Prismasten må plasseres godt synlig fra hovedvegen og må angis på reguleringsplanen. Det må også være tillatt med Shells normale skilter og logoer på bygg og kjørebanelak.

**Fremdrift / tidsvindu**

Det er angitt et tidsvindu for reetablering av Shell-stasjonen. Det er ikke lenge til sommeren/høsten 2019 og må vurderes nøyere etter at det avtalemessige mellom St1 og Lindås kommune er på plass.

**Fallforhold inne på tomten**

Som kjent er det store høydeforskjeller mellom E39 og senket Kvassnesveg. I mottatt mulighetsstudie er det tegnet ett snitt gjennom tomten der det er angitt ett fall igjennom hele stasjonen som ser litt bratt ut. En normal stasjon legges til rette med tilnærmet horisontale flater ved pumpene. Dette sammen med noe motfall vekk fra byggene, kan medføre at fallforholdene

inne tomten blir i overkant bratt. Fallforholdene må detaljeres nøyere ut i en senere detaljprosjektering

### **Bepantning**

På illustrasjonsplanen og tilhørende snitt er det angitt fem stk store trær som en bensinstasjon normalt ikke har. Bepantningen bør være lav og det anbefales å benytte markdekkende krypplanter i istedenfor slik at inn- og utsyn fra stasjonen blir best mulig. Dette vil også være mere trafiksikkert i forhold til utkjøring fra stasjonen med tanke på siktlinjer.

### **Mur mot gangvei**

Det er i figur 3 i mulighetstudie angitt en mur inntil gangveien. I figur 2 er muren trukket inn på tomten foran grøntbelte. Shells vaskehall-konsept er med vinduer ned mot gulv, og dette vil kun være mulig der muren går i tomtegrensen mellom Shell og gangveien. For St1 er det derfor alternativet med mur mot gangveien det den beste løsningen (vaskehallen skal for øvrig speiles slik at teknisk rom kommer mot stasjonen og vinduene ut mot E39).

### **Strømbehov**

En bensinstasjon trekker en del strøm i forhold til vaskehall, matproduksjon og ikke minst hurtigladere for el-biler. Teknisk infrastruktur for fremføring av strøm bør ligge i de overordnede planene for sentrumsplanen.