



Aas-Jakobsen A Dr Ing AS
Joar Hagen
Inngang 2 Lilleakerveien 4A
0283 OSLO

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/3252 - 18/32955

Saksbehandlar:

Siril Therese Sylta

SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:

06.11.2018

Referat frå dialogmøte Shell Knarvik - gbnr 188/358 Gjervik ytre

Tiltak	Re-etablering av bensinstasjon med ny bygningsmasse på gbnr 188/358
Møtestad	Rådhuset, Knarvik – Skypemøte
Møtedato	01.11.2018, kl. 10.00
Til stades i møtet	Joar Hagen frå Aas-Jakobsen Bård Granerud frå St1 Christian Braathen- Sømme frå Siv. Ing Braathen-Sømme AS Frå kommunen: Eilin H. Molvik, byggesak Kristin S. Nielsen, planavdelinga Arne Eikefet Vibeke Frøyset, utbyggingsavtalar Siril Sylta, einingsleiar

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Notat datert 24.09.2018 det det er tatt opp ein del punkt som ein ønskjer avklaring på i møtet.
---------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering
	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod
	<input type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan
	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Plannamn	E39 Knarvik sentrum oval rundkjøring Knarvik sentrum– planid. 1263-201704 (omtalt som RE39 vidare) Områdeplan for Knarvik sentrum planid. 1263-201002 (omtalt som OKS vidare)
Føremål	<p>I detaljreguleringsplan for Knarvik sentrum oval rundkjøring er eigedommen regulert til område for samferdselsanlegg og infrastrukturtrasè.</p> <p>Eigedommen kan nyttast til anleggs område, jf. føresegn 9.1: <i>Føresegnområde #1, #7 og #8 - Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget.</i></p> <p><i>Områda kan og nyttast for trafikkomlegging, som tilkomst for veganlegget og til lagring av massar, brakkerigg og lager.</i></p>  <p>I områdeplanen for Knarvik sentrum, planid. 1263-201002: Områda BAA, sett av til sentrumsføremål.</p> 
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd:

	<p>☒ Byggegrense/byggelinje: Føresegn 1.3, tabell i føresegn 1.4,</p> <p>For alle 3 punkta over er dette regulert gjennom dei genrelle føresegnene i områdeplanen for Knarvik sentrum, sjå mellom anna førsegn 1.3 og tabell i føresegn 1.4.</p> <p>Det er eit omfattande planmateriell. Dette er sendt over i eigen e-post. Alle forhold som gjeld denne eigedommen er ikkje gjennomgått her, men kan gjennomgåast dersom det vert aktuelt ved ein førehandskonferanse til eit konkret byggeprosjekt.</p>
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Det er knytt rekkjefølgjekrav for utbygging av eigedommen. Desse går mellom anna fram av tabellande i føresegn 3.2.3 og 3.2.5 i områdeplanen for Knarvik sentrum.</p> <p>I områdeplanen opnar føresegnene for at rekkjefølgjekrava kan bli innfridd gjennom utbyggingsavtale.</p>
<p>Forhold tatt opp i møte med utgangspunkt i dei tema som går fram av innsendte notat:</p>	<p>1. Fordrøyning på egen tomt / grønne tak Det mange elementer som skal ned i bakken på et lite område. Drivstofftanker, oljeutskillere, fundamenter osv. Det kan være utfordrende å få plassert et fordrøyningsmagasin inne på tomten. I reguleringsbestemmelsene er det er medtatt krav om fordrøyning av overvann på egen tomt. Dette vil mest sannsynlig kreve et 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 et fordrøyningsmagasin. 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 samt fordrøyning.</p> <p>Svar: Overvassproblematikk i områdeplanen vil vere tilstades når ein skal transformere eit så omfattande område. Det vil vere begrensningar på det kommunale nettet som skal etablerast og den einskilde tomt vil måtte bidra med tiltak på eigen grunn. Vedlegga Grønn overflatefaktor og Grønne punkt i overordna områdeplan er eit ledd i å sikre noko fordrøyning av vatn på dei einskilde byggeområda. I forhold til påslepp av overvatn til kommunalt nett, så vert det ei vurdering når kommunen får opplysningar om kva mender det er aktuelt å sleppe på. Her er lenke til VA norma til kommunen:</p>

<http://www.va-norm.no/lindas/>

2. 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 fordelaktig å ha mulighet for ansatteparkering på Shellstasjonen.

Svar:

I føresegn 1.8.1 er det krav til at all parkering innanfor områda sett av til sentrumsføremål skal skje under bakken. Det er ein viktig kvalitet i planen at det ikkje skal vera overflateparkering i området.

Dersom ein ikkje stettar krava i planen, kan det søkjast om mellombels dispensasjon for overflateparkering. Det vert ikkje opna for permanent overflateparkering for eigedommen.

Vidare må det sjekkast ut om det er høve til leige av kommunale parkeringsplassar i ein mellombels fase. Når det er klart kor mange plassar som vil krevast, kan de rettast ein formell førespurnad til Lindås kommune som grunneigar om leige av kommunale parkeringsplassar i ein mellombels fase.

Vidare har RE39 bestemmelsar knytt til sykkelparkering for ansatte i § 5.3.7 og krav til garderobe i tilknytting til sykkelparkering der det er fleire enn 20 ansatte jf. § 5.3.8.

3. Evt. anleggsbidrag for kommunens infrastrukturoppgradering av området.

Det bes om en utdyping av dette.

Svar:

Ut i frå eit anslag av den bygningsmassen som skal førast opp, er anleggsbidrag anslått til ca. kr 430 000,-

Gebyr for ordinær sakshandsaming av byggesak, tilkopling til offentleg vatn- og avløp kjem i tillegg. Gebyrforskrifta til kommunen finn de her: <https://www.lindas.kommune.no/prisar.309686.nn.html>

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 kjørebaneltak.

Svar:

Kvalitetsprogrammet set krav til skilting og tildekking av fasade/butikkvindu. Det er og utarbeida ein eigen gatebruksplan og lysplan. Den er sendt i eigen e-post.

Når det gjeld prismast må denne avklarast med Statens Vegvesen. Kommunen ser at den er eit viktig element for vidareføring av Shell si verksemd og at den ligg innanfor det som kan etablerast på eigedommen, men at farge, temperatur og styrke på lys må vurderast. Det vil og gjelda generelt for all skilting.

Beplantning

På illustrasjonsplanen og tilhørende snitt er det angitt fem stk store trær som en bensinstasjon normalt ikke har. Beplantningen 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.

Svar:

Godkjent illustrasjonsplan viser ikkje beplantning på området. Både grønn overflatefaktor og grønne punkt opnar for fleksibilitet i forhold til val av planter/vekstar på eigedommen.

Evt. andre krav i reguleringsplanen

Et avsjekingspunkt hvor byggesak ser på situasjonsplan nedenfor om det er flere forhold som må avklares med tanke på dispensasjonsøknad.

Svar:

Det er ikkje direkte føresegn knytt til område SAA2(jf. plankartet) i RE39 utover bestemmelsesområde #8 som legg til rette for at arealet kan nyttast som riggområde jf. føresegn § 9.1.1

Plassering og byggegrense

Plassering av butikklokale i høve gbnr. 188/357 må avklarast med heimelshavar av nemnde eigedom, her slår plan- og bygningslova § 29-4 inn med omsyn til avstandskrav til eigedomsgrense, ut i frå innsendt kartustnitt ser det ut som om at fasadeliv går i eigedomsgrense mot gbnr. 188/357.

Av føresegna til Knarvik Sentrum – områdeplan/planid 1263-201002 § 1.3.1 står det at der byggegrensa ikkje går fram av plankarte, ligg ho i føremålgrensa, føremålgrensa i områdeplanen og reguleringsplan for oval.rund er ikkje sammanfallande, arealføremål og føremålgrense i E39 går framfor førmålgrensa i områdeplanen.

Arealet er i områdeplanen omtalt som BAA. For området er grad av utnytting sett til 300%BRA. Av føresegna går det fram at bygg skal plasserast i formålsgrænse mot ST2 og SKV6. Maks fasadelende mot SKV6 er sett til 50 meter. Høgde bygg ikkje opplyst i notatet, men det ligg høgdebegrensing i områdeplanen jf. tabell i § 1.4

Uteopphaldsareal, grøn overflatefaktor og grønne punkt

Krav til minsteuteopphaldsareal går fram av tabell i § 1.6.1 per 100 m² BRA ekskl parkeringsareal, skal det settast av 25 m² MUA der inntil 10 m² kan dekkast inn i allmenningen. Bruksareal som kan leggjast til grunn er ut i frå notatet 350 m² i butikklokale dette utgjer om lag 87,5 m² av desse kan 35 m² leggjast til allmenningen.

Krav til grøn overflatefaktor (GOF) går fram av føresegna § 1.11.1 for BBA er kravet sett til 0,3.

Krav til grønne punkt (GP) går fram av føresegna § 1.12.1 der kravet for BAA er sett til 10, jf. vedlegg grønne punkt så oppnår ein kravet ved å velje ut frå lista som ligg i dokumentet for Grønne punkt.

Kvalitet og utforming:

Vi rår til at ein planlegg eit bygg for framtida og har med seg at Knarvik er i ein transformasjonsfase i forhold til å bli ein framtidig by. Gode kvalitetar på bygningane som skal førast opp og utforming av uteområda er svært viktig. Vi forstår at kiosk-funksjonen er ein viktig del av drifta i dag, og truleg vil verte endå større i framtida. Tomta har ei sentral plassering i Knarvik, og god utforming for dei som kjem hit gåande er viktig og vil gjere Shell meir attraktiv. Vi rår til at kioskbygget tilpassar seg gatenivået både på sør- og austsida på ein inviterande måte, og at bygget tek høgdeforskjellen på tomta opp i seg, gjerne med inngang frå både sør og nord.

Anna:

Det vart tatt opp i møte at det er viktig at Shell får tidleg melding om dei byggearbeida som vert sett i gang i Kvassnesvegen, og særleg det som har betydning for deira drift av bensinstasjonen. I møtet vart det formidla at det først vil vere til sommaren 2019 at byggearbeida får konsekvensar for denne eigedommen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Med helsing

Siril Therese Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bård Granerud

Siv Ing Braathen-Sømme AS

Postboks 2224

Strømsø

3003

DRAMMEN

Mottakarar:

Aas-Jakobsen A Dr Ing AS

Inngang 2

Lilleakerveien 4A

0283

OSLO