

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

Jfr. plan- og bygningslova (pbl) - kapittel 12, særleg §§ 12-2, 12-5, 12-6 og 12-7

Knarvik, del av gnr. 188 **Områdeplan Knarvik sentrum** Plan ID 1263-201002

Vedlegg:

- a. Grøn overflatefaktor datert 03.06.2014, vedlegg A
- b. Grøne punkt datert 03.06.2014, vedlegg B
- c. Illustrasjonsplan datert 03.06.2014, vedlegg C
- d. Kvalitetsprogram datert 03.06.2014, vedlegg D

Handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 18. juni 2014, sak 93/14
Andre gongs offentleg ettersyn, høyringsfrist: 22.september 2014

Handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 4. mars 2015, sak 34/15
Tredje gongs offentleg ettersyn, høyringsfrist 22. april 2015

Føremålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik Sentrum til eit regionscenter som har framtidretta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet. Det er lagt opp til ei stor mengd bustader, kombinert med handel, kontor, privat og offentleg tenesteyting.

Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhøyrande kvalitetsprogram for delar av planområdet. Desse dokumenta utfyller føresegna, og skal sikre utvikling av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

For dei områda som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan(ar). Detaljreguleringsplan skal ta opp i seg innhaldet i kvalitetsprogrammet. Saman med det einskilde byggetiltak skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser at innhaldet i kvalitetsprogrammet er oppfylt. Uteareal og det einskilde bygg skal utformast slik at det stimulerer til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege rom.

1 FELLES FØRESEGNER

Områdeplan for Knarvik Sentrum erstattar eldre reguleringsplaner innanfor planavgrensinga.

1.1 Grad av utnytting

- 1.1.1 Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tabellen under, jf. punkt 1.4.
- 1.1.2 Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting.

1.2 Byggehøgder- og lengder

- 1.2.1 Delområda kan byggjast med dei høgdene som er angjeve i tabellen i punkt 1.4.
- 1.2.2 Der det ikkje er fastsett kotehøgd overkant (OK) tak, vert byggehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.
- 1.2.3 Tekniske installasjonar, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til desse, kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Dette gjeld ikkje for gjerde, rekkverk og liknande der det er godkjent felles uteareal på tak. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over

maksimal byggjehøgde kan utgjere inntil 15 % av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5 meter. Takoppbygg skal nyttast som del av fellesareal på tak,

1.3 Byggjeregrensar og fasadelengder

1.3.1 Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjeregrensar og fasadelengder som er gjeve i tabellen under, jf. punkt. 1.4. Der byggjeregrensa ikkje går fram av plankartet, ligg ho i føremålsgrensa.

1.4 Tabell for utnytting, byggehøgder, byggjeregrensar og fasadelengder

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+ moh og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjeregrense Maksimal fasadelengde (MF)
BFS	Bustader-frittliggjande småhus	100 %	7 m gesimshøgde og 9 m mønehøgde	4 m frå nabogrense
BBB1	Bustader-blokkbygningar	150% BRA	K + 62 mot SKV3, 3-5 etasjer K + 56 mot SKV17, 2-3 etasjer	MF 35 m
BBB2	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 35, 4 etasjar	Byggjeregrense i plankart MF 35 m
BBB3	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 40, 3 etasjar	Byggjeregrense i plankart MF 35 m
BBB4	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 33 mot nord, 5 etasjar K + 27 mot sør/Strandvegen, 3 etasjar	Byggjeregrense i plankart MF 50 m
BS1	Sentrumsføremål	200% BRA	K + 62, 4 etasjar	MF 50 m
BS2	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 62 nordre del, 4 etasjer K + 58 søre del, 4 etasjer Maks. 15% i 5 etasjer, K + 66/+62	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart. Bygg som punktbus MF 30 m
BS3	Sentrumsføremål	400% BRA	K + 62 mot rundkjøring, 5 etasjer K + 54 mot nord-vest, 4 etasjer	Bygg som punktbus MF 30 m
BS4	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 54 mot SKV2, 4 etasjer K + 50 mot SGT5, 3 etasjer	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart. Bygg i føremålsgrensa mot SKV2 og SGT5
BS5	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 54 mot SKV2, 4 etasjer K + 50 mot SGT5, 3 etasjer	Bygg i føremålsgrensa mot SKV2 og SGT5
BS6	Sentrumsføremål	500% BRA	K + 43 sokkel, 2 etasjer K + 68 tårn, 7 etasjer over sokkel etasjer	MF 25 m i tårn
BS7	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 52 mot nord, 4 etasjer (over terreng) K + 48 mot vest, 3 etasjer K + 38 mot sør, 2 etasjer	Det kan ikkje byggjast i omsynssone Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV8 MF 50 m
BS8	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 42 mot nord, 3 etasjer Maks. 30 % K + 45, 4 etasjer K + 37 mot sør, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV8 og SKV9 MF 50 m
BS9	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 54 mot nord, 4 etasjer Maks. 30% K + 58, 5 etasjer K + 47 mot sør, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5 m tilbake mot BS9.	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 og SKV8, mot føremålsgrensa eller byggegrensa mot SKV7 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart MF 50 m
BS10	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer K + 51 mot sør, 5 etasjer K + 54, 6 etasjer v 5 m tilbake mot SKV7	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 og mot føremålsgrensa eller byggegrensa mot SKV7 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart SKV7 MF 50 m
BS11	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer K + 52 mot sør, 5 etasjer K + 55, 6 etasjer v 5 m tilbake mot SKV7	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 mot føremålsgrensa eller byggegrensa mot SKV7 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart MF 50 m

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggehøgd vist som: Kotehøgd og tak, K+moh, og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjeregrense Maksimal fasadelengde (MF)
BS12	Sentrumsføremål	250%BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer Maks. 30% K + 62, 6 etasjer K + 48 mot SKV7, 4 etasjer K + 52, 5 etasjer v 5 m tilbake mot SKV7	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 og ST2, mot føremålsgrensa eller byggjeregrensa mot SKV7. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart Maks fasadehøgd mot ST2 15m MF 50 m
BS13	Sentrumsføremål	220%BRA	K + 48 m mot nord, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5m tilbake mot SKV7 K + 45 mot sør. 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV8 i føremålsgrensa eller byggjeregrensa mot SKV7. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart MF 50 m
BS14	Sentrumsføremål	230% BRA	K + 48 m mot nord, 4 etasjer Maks. 30% K + 51, 5 etasjer K + 51/55, 5/6 etasjer v 5m tilbake mot SKV7 K + 45 mot sør og aust. 4 etasjer (Maks. 30% K + 49 5 etasjer)	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SGT3 føremålsgrensa eller byggjeregrensa mot SKV7. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart MF 50 m
BS15	Sentrumsføremål	220% BRA	K + 48 mot nord og aust, 4 etasjer Maks. 30% K + 52, 5 etasjer K + 42 mot sør og vest, 3 etasjer Maks. 30% K + 46, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV13 og SGT3. i føremålsgrensa eller byggjeregrensa mot SKV7 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart MF 50 m
BS16	Sentrumsføremål	410%BRA	K+ 42 sokkel, 2 etasjer K + 63 tårn, 6 etasjer over sokkel	Bygg i føremålsgrensa mot SKV7, SKV13 og ST3 Tårn plasserast i føremålsgrensa mot ST3 MF 25 m i tårn
BS17	Sentrumsføremål	230%BRA	K + 56 mot nord, 4 etasjer K + 51 mot sør, 4 etasjer	Bygg plassert i føremålsgrensa mot SKV17 Inntil 2 sokkeletasjar mot SKV17
BS18	Sentrumsføremål	200%BRA	K + 51 mot nord, 4 etasjer K + 47 mot sør, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV17 og byggjeregrensa mot SKV6 Sokkel på 1 etasje med K+ 40 tillastes mot GF4
BS 19 (nivå 1)	Sentrumsføremål	200%BRA	Inntil 2 etg. Under bakken	
BS 20 (nivå 1)	Sentrumsføremål	200%BRA	Inntil 2 etg. Under bakken	
BAA	Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg	300% BRA	K + 54 mot nord, 4 etasjer med inntil . 30% K + 58, 5 etasjer K + 45 mot sør og aust, 3 etasjer K + 48, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot ST2 og SKV6 MF 50 m mot SKV6
BKB1	Bustad/kontor KS	300% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SGT4 MUA kan løysast med saman med BKB3 MF 50 m
BKB2	Bustad/kontor KS	200% BRA	K + 48 mot nord og aust, 4 etasjer K + 42 mot sør og vest, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV12 og SKV13 Forhagar mot SGT3 MF 50 m
BKB3	Bustad/kontor KS	180% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg i føremålsgrensa mot SGT4 MUA kan løysast med BKB1 MF 50 m
BKB4	Bustader-konsentrert småhus	100% BRA	K + 44, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	MF 50 m
BKB5	Bustader-konsentrert småhus	80 % BRA	K + 44, 3 etasjer Maks. 30 % K + 48, 4 etasjer	MF 50 m
o_BKB1	Kontor/tenesteyting	100% BRA	K + 58	MF 50m
OPT1	Offentlig/privat tenesteyting	100% BRA	K + 62	MF 50m
o_BIN1	Institusjon	100% BRA	K + 57,5	MF 50m

Område / Føremål		Utnyttning %BRA	Maksimal byggehøgd vist som: Kotehøgd og tak, K+moh, og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjeregrense Maksimal fasadelengde (MF)
o_BIN2	Institusjon	100% BRA	K + 63	MF 50m
o_BIN3	Institusjon	80% BRA	K + 53,5	MF 50m
o_BIN4	Institusjon	80% BRA	K + 51,5	MF 50m
o_BIN5	Institusjon	140% BRA	K + 35, 2 etasjar	MF 50m
o_BIN6	Institusjon	100%BRA		
o_BOP1	Offentlig eller privat tenesteyting	400% BRA	K + 56 mot nord, 5 etasjer Maks. 50% K + 60, 6 etasjer K + 51 mot PRK, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrrensa mot SKV7, SKV16 og ST3 der det ikkje er sett byggjeregrense MF 50m
o_BOP2	Offentlig eller privat tenesteyting KS	200%	K + 48, 4 etasjer K + 43, 3 etasjer mot PRK	Bygg skal plasserast i føremålsgrrensa mot SGT4 der det ikkje er sett byggjeregrense MF 40 m
o_BOP3	Offentlig eller privat tenesteyting	100% BRA	K + 47 mot vest, 3 etasjer K + 49 midten 3 etasjer K + 45 mot aust	Byggehøgd trappas ned mot GF4 MF 50 m
o_BOP4	Offentlig eller privat tenesteyting	100% BRA	K + 45, 3 etasjar	MF 50 m

1.5 Avkjørsler

- 1.5.1 Eksisterande avkjørsler skal stengast når det vert etablert nye avkjørsler i samsvar med godkjent plan eller løyve.

1.6 Minste utomhusareal (MUA)

- 1.6.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. For skuler og barnehagar gjeld eigne retningsliner. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. bu eining)	Felles uteareal (pr. 100m ² BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS9, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18 og BAA	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen
Sentrumsføremål	BS7 og BS8	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i GPI
Bustadføremål	BBB1	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen eller GF3
Bustadføremål	BBB2-BBB4	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i GP2
Sentrumsføremål	BS1-BS2	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i GF2 og SGT1
Sentrumsføremål	BS3-BS6	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen og SGT5
Bustad /kontor	BKB1 og BKB3	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen og SGT4
Bustad /kontor	BKB2	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen og SGT3
Bustad /kontor	BKB4 og BKB5	25 m ²	50 m ² - der inntil 15 m ² kan dekkast inn i SGT3 og GP2
Frittliggande småhus	BFS	25 m ²	50 m ² - der inntil 15 m ² kan dekkast inn i GF3
Tenesteyting	o_BKB1, o_BIN1-o_BIN5, o_BOP1-o_BOP4, OPT	20 m ² pr. 100 m ² BRA	10 m ²

- 1.6.2 Minst 15 m² av kravet til felles uteoppholdsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse felles uteareal pr. bu eining kan leggest på tak. Dei resterande 10 m² vert løyst som ein del av dei offentlege byromma.
- 1.6.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal være i samsvar med kvalitetsprogrammet og gå fram av utomhusplan for tiltaket, jf. §2.4.
- 1.6.4 Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.

1.7 Universell utforming

- 1.7.1 Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn for utforming av bygg og uteareal, jf. pbl 29-3. Også uteareal for bustader utan krav om heis skal vere universelt utforma.

Arealet skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal tilretteleggast for ei oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande.

1.8 Parkering

- 1.8.1 Det er utarbeidd ein felles parkeringsplan for alle felt som er regulert til sentrumsformål. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken. Planen skal vise mogelegheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløp til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6.
- 1.8.2 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til bilparkering er maksimumskrav og for sykkelparkering minimumskrav. Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar.

Føremål / verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustad	100 m ² BRA	1,2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	20-35	6
Kontor	1000 m ² BRA	12	7
Industri	1000 m ² BRA	8	2
Restaurant / pub/kafé	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² BRA	10	4
Hotel	Gjesterom	0,6	2
Gatekjøkken	Årsverk	5	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1,2	0,2
Sjukehus	Seng	0,6	0,1
Sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Kino / teater / forsamlingslokale	Sitjeplass	0,3	0,2

- 1.8.3 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Der terrenget skråar skal det ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun.
- 1.8.4 Ved etappevis utvikling av parkeringsanlegg f_PHU1 - f_PHU6 skal det sikrast at tilstøytande eigedomar over og under bakken får rett til tilkomst. Anlegget skal, når det er fullt utbygd, stå fram som eit anlegg.
- 1.8.5 Frikjøp av parkeringsplassar kan godkjennast innafor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning, jf. tabell i punkt. 1.8.2. Frikjøp skal dokumenterast som del av søknad om tiltak, med tinglyst avtale mellom partane. Avtalen skal ha eit punkt som seier at den ikkje kan avløyast utan Lindås kommune si godkjenning.
- 1.8.6 Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma.

- 1.8.7 Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar. Kvar av desse plassane skal leggast til rette med ladestasjon.
- 1.8.8 I bustader og på arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkering kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 50% av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak .Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vera til hinder for fotgjengarar.
- 1.8.9 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.

1.9 Støy

- 1.9.1 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

1.9.2 Bustader med støy nivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 70dBA

For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støy nivå enn 30dBA
- Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
- Bygningane må etablerast med balansert ventilasjon
- Soverom må plasserast på den stille sida

1.10 Energi

Dersom det vert gjeve konsesjon for fjernvarme i heile eller deler av planområdet skal nye bygg i konsesjonsområdet leggast til rette for forsyning av vassboren varme, og desse bygga skal knytast til fjernvarmeanlegget, jf. pbl §27-5.

1.11 Grøn overflatefaktor (GOF)

- 1.11.1 GOF er eit verkty for å ivareta grønne interesser. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast ein minimumsverdi for GOF som vist i tabellen under. Utrekningsmetode er skildra i vedlegg a til føreseigna. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. punkt 2.4.1), og leggast ved søknad om rammeløyve.

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsføremål	1130	BS1 – BS18,	0,6
Bustader - Blokker	1113	BBB1 – BBB4	0,6
Offentlig eller privat tenesteyting	1160	o_BOP1 – o_BOP4	0,6
Institusjon	1163	o_BIN1 – o_BIN5	0,6
Bustad / kontor	1804	BKB1 – BKB5	0,5
Sentrum / Bensinstasjon- / vegserviceanlegg	1900	BAA	0,3

1.12 Grøne punkt (GP)

- 1.12.1 GP gir lokal eigenart og identitet samstundes som det sikrar biologisk mangfald. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast eit minimum GP som vist i tabellen under. Dei grønne punkta skal hentast frå plukklista, jf. vedlegg b).

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GP
Bustader - blokker	1113	BS1 – BS18	10
Sentrumsføremål	1130	BBB1 – BBB4	10
Offentlig eller privat tenesteyting	1160	o_BOP1 – o_BOP4	10
Institusjon	1163	o_BIN1 – o_BIN5	10
Bustad / kontor	1804	BKB1 – BKB5	10
Kontor / tenesteyting	1831	o_BKB1	10
Sentrum / Bensinstasjon- / vegserviceanlegg	1900	BAA	10

1.13 Utbyggingsavtale

- 1.13.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentlig veg, og offentlige byrom i planområdet.
- 1.13.2 Rekkefølgekrav knytt til tiltak som alternativt kan vera "sikra opparbeidd" reknar ein for oppfylt for byggeområdet det gjeld, dersom tiltakshavar / grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.

Utbygger kan ikkje vidaretransportera denne avtalen utan skriftleg samtykke frå Lindås kommune. Lindås kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngeving. Ei sakleg grunngeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

1.14 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

- 1.14.1 Nettstasjoner skal byggjast som ein integrert del av bygg. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med anleggseigar. Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

1.15 Offentleg/privat areal

- 1.15.1 Dei områda som i plankartet har ei nemning som startar med "o_" skal vere offentlege område

2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

2.1 Krav om detaljregulering

2.1.1 For tiltak som nemnd i pbl § 20-1 og som ikkje er omfatta av eller i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, jf. § 2.2 og §2.3 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. Krav til detaljplanarbeidet er og definert i punkta 2.3.1.

Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for:

- 1) tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m.
- 2) mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-2
- 3) mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen.
- 4) grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16.

2.2 Illustrasjonsplan

- 2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen si avgrensing er kotehøgden som er sett på offentlege gater, vegar og byrom bindande, mindre tilpassingar av høgder er tillate forutsett at universell utforming og god samanheng med tilstøytande områder er ivareteke. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av reguleringsplankartet og §1.4 i føresegnene.

2.3 Kvalitetsprogram

- 2.3.1 Kvalitetsprogrammet er eit styringsverktøy for å sikra ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde i planområdet. Dette programmet skal leggjast til grunn for tiltaka også i byggeområda. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.
- 2.3.2 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 (revidert 04.03.2015) utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikke til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegna og vedlegg) leggjast til grunn ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

I planlegginga av det einskilde byggefelt skal sjekklisterne for tilgrensande byrom innarbeidast.

2.3.3 Sjekklister

Det er utarbeidd sjekklister for områda som kan byggast ut utan detaljplankrav.

Dette gjeld: : o_ST1, o_ST2, o_ST3, o_SKV7, del av o_SKV6, o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4, o_SGT5, BS5, BS6, BS7, BS8, BS9, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18, BAA, BBB1, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BOP1, BOP2.

Rådmannen har delegert vedtakskompetanse til å avgjere søknader som er i samsvar med plan- og bygningslova, men som ikkje er av prinsipiell karakter. Delegeringa omfattar også kompetanse til å handsame eventuelle klager.

For felte BS4 BOP3, BOP4, BIN5 er det utarbeidd sjekklister samstundes som det er krav til detaljreguleringsplan.

2.4 Utomhusplan

- 2.4.1 Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise korleis innhaldet i illustrasjonsplan og kvalitetsprogram er oppfylt. Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter, grøn overflatefaktor, grønne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering / bos sug, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.

2.5 VA-rammeplan

- 2.5.1 Det skal utarbeidast ein kommunal VA-rammeplan for heile planområdet. Planen skal vise vassforsynings-, overvass-, og spillvasssystemet for heile området. Uttak av vatn til brannsløkking må vere eit eige tema. VA-rammeplanen skal og vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden. Parkering på plannivå 1 og vatn som element i almenningen må handsamast som eigne tema i planen. I tillegg skal anna teknisk infrastruktur som m.a. røyrbasert avfallshandtering og elektriske leidningar innarbeidast i denne planen

Det skal utarbeidast ei miljøfagleg utgreiing før Lonsvassdraget kan opnast, før det kan etablerast flomveg i nytt røyrtil Kvassnesstemma, og før vatnet frå Lonsvassdraget kan nyttast som element i formgjevinga av Almenningen.

- 2.5.2 Kommunen skal utarbeida eigen plan for opning og omlegging av elveløpet for Lonena. Planen skal gjere greie for korleis krava mellom anna i Naturmangfaldslova og Vassressurslova vert ivareteke og den skal sjåast i samanheng med VA-rammeplan og detaljreguleringsplan for o_GF4, jf. punkt 6.1.4.

2.6 Overvatn

- 2.6.1 Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjoneras for vassføring tilsvarande 200 års nedbørsintensitet.

- 2.6.2 Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for handsaming av alt overvatn, takvatn, overflatevatn og dreinsvatn. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining

2.7 Vegplanar

- 2.7.1 Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal være i målestokk 1:500, og gjere greie for trafikkhandtering og

trafikkisikring gjennom anleggsperioden. I tilknytning til planen skal normalprofil for veg inklusiv fortau, gaterom, plantesone m.m. visast. Planen skal godkjennast av teknisk drift før byggesaka vert handsama.

2.8 Gatebruksplan og lysplan

2.8.1 Kommunen skal utarbeida gatebruksplan og lysplan for alle offentlege vegar.

Gatebruksplanen skal vise eit heilskapleg estetisk konsept med felles material, møblering, planter og lyssetting. Planen skal vise sosiale møteplassar/sitjeplassar som tek omsyn til sol – og vindtilhøve mm.

Føremålet med planen er å gje kvalitetar til veg og byrom som ikkje er omtala direkte i kvalitetsprogrammet. Intensjonane i kvalitetsprogrammet må også leggjast til grunn for utforming av gatebruks- og lysplanen.

Lysplan skal vise heilskapleg lyssetting for byrom, gater og fortau.

2.9 Plan for gjennomføring

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn plan for gjennomføring av tiltaket. Planen for gjennomføringa skal i forhold til dei omkringliggjande områda, og personer som ferdast i området, sørge for at omsynet til tryggleik, støy, støv vert ivareteke. Ureina vatn og partikkelureining skal ikkje sleppast ut i nærliggjande bekkar og vatn. Tidsperspektivet for tiltaka og ulike fasar skal tydeleggjerast.

2.10 Vedlegg til søknad om rammeløyve:

a. detaljert plan for overvatn, sjå §2.6.2

b. sjekkliste frå kvalitetsprogram, vedlegg D

c. utomhusplan i målestokk 1:200, sjå § 2.4.1

d. dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, vedlegg A, sjå §1.11.1

e. dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, vedlegg B, sjå §1.12.1

f. plan for gjennomføring, sjå § 2.9

3 FØRESEGNAR OM REKKJEFØLGE

3.1 Private fellesareal

3.1.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet skal tilhøyrande felles utomhusareal være opparbeidd som vist i utomhusplan for tiltaket.

3.2 Offentlige samferdsletiltak

3.2.1 Ramper langs E39 for tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 må være etablert før det kan gjevast løyve til tiltak i felta BS1 – BS6 og i felta BS9 – BS12.

3.2.2 Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkøyring er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.3 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet.

3.2.3 Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal offentlege samferdsletiltak være opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabellen under.

Krav om opparbeiding av offentlege samferdsletiltak gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt	Tiltak																	0_SGG22	Er opparbeidd	Er opparbeidd						
	Rampe 0_KV1	Rampe 0_KV2	oval rundkjøring	E39 0-SKV2	E 39 0-SKV3	0_SKV4a	0-SKV4b	0-SKV5	0-SKV6	0-SKV7	0-SKV8	0-SKV9	0-SKV10	0-SKV11	0-SKV12	0-SKV13	0-SKV14				0-SKV15	0-SKV16	0-SKV17	0-SKV18	0-SKV19	0-SKV21
BAA			F	s	s	F			F	s												s	s	s		
BBB1			F	s	s	F			F											s						
BBB2			F	s	s	F			F		s					s										
BBB4			F	s	s	F			F		s					s										
BKB1			F	s	s	F			F	s						s										
BKB2			F	s	s	F			F	s					s	s										
BKB3			F	s	s	F			F	s						s										
BKB4			F	s	s	F			F		s				s	s										
BKB5			F	s	s	F			F		s				s											
BS1	s		F	s	s	F		s	F															s		
BS2	s	s	F	s	s	F	s	s	F															s		
BS3	s	s	F	s	s	F		s	F															s		
BS4	s	s	F	s	s	F	s		F															s		
BS5	s	s	F	s	s	F	s		F															s		
BS6	s	s	F	s	s	F	s		F															s		
BS7			F	s	s	F			F		s	s														
BS8			F	s	s	F			F		s	s	s													
BS9	s	s	F	s	s	F			F	s	s															
BS10	s	s	F	s	s	F			F	s	s															
BS11	s	s	F	s	s	F			F	s																
BS12	s	s	F	s	s	F			F	s																
BS13			F	s	s	F			F	s	s				s											
BS14			F	s	s	F			F	s	s				s											
BS15			F	s	s	F			F	s					s	s										
BS16			F	s	s	F			F	s						s										
BS17			F	s	s	F			F												s					
BS18			F	s	s	F			F												s					
o_BIN5			F	s	s	F			F							s		s								
o_BOP1			s	s	s	F			F	s								s			s					
o_BOP2			F	s	s	F			F	s								s			s					
o_BOP3			F	s	s	F			F							s	s	s								
o_BOP4			F	s	s	F			F							s	s	s								
OPT			F	s	s	F	s		F																	
Teiknforklaring til tabellen																										
F	Ferdig opparbeidd (utanfor eige felt) før bruksløyve kan gjevast																									
s	Minimum sikra opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk																									

3.2.4 **Offentlege torg og gatetun.** Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal offentlege torg og gatetun være opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabellen under. Krav om opparbeiding av offentlege torg og gatetun gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

- 3.2.5 **Leikeplassar og grøntområde:** Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal leikeplassar og grøntområde være sikra opparbeidd eller opparbeidd i samsvar med tabellen under. Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt	Torg og gatetun					Grøntanlegg											
	o_ST11	o_ST12	o_ST13	o_SGT11	o_SGT12	o_SGT13	o_SGT14	o_SGT15	o_GF1	o_GF2	o_GF3	o_GF4	o_GF5	o_GF6	o_PRK1	o_PRK2	
BAA		s							naturområde, ingen opparbeiding			s					
BBB1		s	s								s	s					
BBB2		s	s										s		s		
BBB4		s	s										s		s		
BKB1							s						s				
BKB2						s	s						s				
BKB3							s						s				
BKB4							s				s	s	s				
BKB5						s					s	s		s			
BS1	s			s				s					s				
BS2	s			s				s					s				
BS3	s			s				s					s				
BS4	s							s					s				
BS5	s							s					s				
BS6	s							s					s				
BS7		s	s										s	s			
BS8		s	s										s	s			
BS9		s											s				
BS10		s			s								s				
BS11		s			s								s				
BS12		s			s								s				
BS13		s				s							s				
BS14						s							s				
BS15						s							s				
BS16		s	s										s				
BS17		s	s									s	s				
BS18		s	s									s	s				
o_BIN5													s				
o_BOP1			s									s		s	s		
o_BOP2			s									s		s	s		
o_BOP3							s					s					
o_BOP4							s					s					
OPT				s						s							
Teiknforklaring til tabellen																	
F	Ferdig opparbeidd (utanfor eige felt) før bruksløyve kan gjevast																
s	Minimum sikra opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterende bruk																

4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Generelt

- 4.1.1 Bygningar og anlegg kan først opp i samsvar med det føremål som går fram av reguleringsplankartet med tilhøyrande vedlegg. Felt med særskilde krav er omtala under.
- 4.1.2 Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og evt. masseutskifting i BS8, BS13, BS14, BS15, BKS1, BKS2, og BKB2 før byggjeløyve kan gjevast.
- 4.1.3 Balkong og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest. Der det er mogleg skal det ikkje være meir enn 30 meter frå inngangspartiet til bustaden til felles uteområde med gode soltilhøve.
- 4.1.4 Ved utforming av kvartala skal ein søkje vertikal rytme, proporsjonar, og eit roleg heilskapsuttrykk. Kvart bygg skal framstå som ei sjølvstendig eining sjølv om sokkeletasje er bunden saman av felles sokkel. Bygga skal ha klar orientering mot gateromma og harmonera med bygg i same gate. Dei skal spele saman i rytme, volum og samansetjing.
- 4.1.5 Det skal være variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Minimum 25% av einingane skal vere over 80 m².
- 4.1.6 Grøn overflatefaktor og grønne punkt skal leggjast til grunn for utforming av uteopphaldsareala, jf. punkt 1.11 og 1.12. , vedlegg A og B
- 4.1.7 Gardsrom skal utformast med klare skilje mellom private, halvoffentlege og offentlege soner. Det skal leggjast til rette for små og store møteplassar som oppmodar til aktivitet og deltaking. Dei skal vere robuste og ha god lyssetting som også bidreg til tryggleik.
- 4.1.8 **Renovasjon**
Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal.

4.2 Føresegningsområde

- 4.2.1 I føresegningsområde merka med # er det ikkje tillate å føre opp bygningar som er til hinder for siktsoner, eller som er i konflikt med intensjonen bak føresegningssona. Sjå kapittel 9 for dei ulike føresegningsområda, og omtale under kvart utbyggingsområde for dei ulike føresegningssonene.

4.3 Blokker (BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4)

- 4.3.1 All parkering skal skje under bakken, enten i eige parkeringsanlegg eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.

4.3.2 Bustadblokker (BBB1)

Feltet BBB1 ligg i gul og raud støysone og må skjermast for trafikkstøy frå E39. Plassering av bygg må saman med støyskjermer bidra til at felles og private uteareal blir skjerma for trafikkstøy, og fasadetiltak må gjennomførast tilfredsstillande i samsvar med den til kvar tid gjeldande teknisk forskrifta. Alle husvære må få ei stille side. Korleis krav til støyskjerming blir ivaretatt skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve. Form og utnytting av området må ta særleg omsyn til utsikt frå det tilstøytande bustadområdet Stallane i nord, og sol og utsikt frå omsorgsbustadene i T5. Området skal trappast ned mot eksisterande bustader i feltet BFS.

Sikringssone H 190, jf. §8, går inn på dette området i nord.

Det er utarbeidd sjekklister for BBB1

4.3.3 Bustadblokker (BBB2)

Feltet kan byggjast ut med bustadblokker. I samband med utbygginga av feltet skal ein opparbeide eit grønt belte langs o_SKV13. Den grønne sona kan inngå i uteopphaldsarealet til bustadene. Omsynssone H140 (for fri sikt) går gjennom dette området, jf. §8.2

4.3.4 Bustader – blokker (BBB3)

BBB3 er eksisterande bygning knytt til kombinert bustad og kontor. Områdeplanen stadfestar ikkje dagens bruk. Med eventuelle endringar av bygget skal det endrast til føremål bustadblokk.

4.3.5 Bustader – blokker (BBB4)

Eksisterande bekkefar i BBB4 skal haldast ope og integrerast i uteområdet.

Innan føresegnsområde # 19 vest i felt BBB4 skal det opparbeidast ein gangsti mellom Bruvegen og Strandvegen. Gangstien skal ferdigstillast før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader i feltet. Gangstien skal være open for ålmenn ferdsel.

I samband med utbygginga av feltet skal ein opparbeide eit grønt belte langs veggen.

Omsynssone H140 (for fri sikt) går gjennom dette området, jf. § 8.2

4.4 Bustader – frittliggjande småhusbusetnad (BFS)

Felt BSF er bygd ut med eine- og tomannsbustader. Områdeplanen stadfestar dagens arealbruk og byggjehøgder.

4.5 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

Sentrumsføremål

Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unnatak er presisert i føresegnene til dei enkelte områda.

Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.

Tenesteyting

Føremålet «tenesteyting» omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenesteområda, kulturformidling, barnehage med meir.

- 4.5.1 Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, sjå krav sjekklister.
- 4.5.2 Nye bygg skal på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. Mot o_ST1, o_ST2 og o_ST3 kan ikkje gateplan nyttast til bustad. Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun.
- 4.5.3 Første etasje i nye bygg som vender mot offentlege gater og byrom, skal ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter.
- 4.5.4 Ein etasje under bakkenivå kan nyttast til handelsføremål
- 4.5.5 Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o_ST1, o_ST2, o_ST3, o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT5, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV8, o-SKV9, o_SKV10, o_SKV11, o_SKV12 og o_SGT17 skal nye bygg ha minst 60 % opne vindaugsflater i 1. etasje og minst 40 % vindaugsflater i dei andre etasjane. Alle første etasjar skal kunne nyttast som publikumsretta verksemd inn mot dei viktigaste offentlege gatene.

- 4.5.6 Nye bygg innanfor sentrumsformål skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetun og torg.
- 4.5.7 Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål.

4.6 Sentrumsformål BS1

Feltet kan detaljerast i saman med felt T2 og felt T12 i plan for Lonelva-Juvikvarden. Ved detaljering er det viktig å sikra ein god samanheng gjennom området mot rådhuset og dei offentlege områda i nord. Også koplinga til områda i nord må ivareta slik at romma mellom bygg vert av god kvalitet og får gode fasadeveggar.

Feltet må planleggjast med aktive fasadar med inngangar og innsyn til 1. etasje slik at gatetunet vert eit trygt og positivt bidrag til Knarvik sentrum. Jamfør krav i § 2.3.2.

Parkering kan løysast under eigen grunn, eller som frikjøp i felles anlegg.

4.7 Sentrumsføremål (BS2-BS5)

- 4.7.1 Feltet BS2 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, bustader, kontor og bevertning, her under naudsynt grøntareal til bygningane. Det interne gatenettet i feltet skal vidareutviklast ved nybygging. Spesielt viktig er eit godt samband mellom nord og sør, og mot vest.. I feltet BS2 er det ikkje tillate å byggja innan føresegningsområda # 1, #2 og #3, jf. §9. Desse føresegningsområda utgjør siktliner mot sjø, det er difor forbod mot å byggje over bakkeplan i desse områda. Ved ei vidareutvikling av området BS2, skal bygningane bidra med bymessig mangfald mot offentlege gater og byrom. Jamfør krav i sjekkliste til almenningen og gatetun, § 2.3.2. Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Fram til detaljplan for område BS2 vert godkjent, kan eksisterande løysing for varelevering oppretthaldast. Når detaljplan vert utarbeidd må det etablerast eit felles anlegg for vareleveranse for heile felt BS2.
- 4.7.2 I eller langs med BS2/BS3 skal det leggjast til rette for planfri kryssing mot framtidig Skyss-stasjon, kfr. reguleringsføresegnene til områdeplan "FV57 Knarvik – Isdalstø", plan ID 1263-201201, punkt 5.2, siste setning. Koplinga må løysast på ein god, open og universell måte. I BS2 mot o_ST1 skal utgang frå parkeringsanlegg under bakkeplan integrerast i bygningskropp og ha direkte utgang til offentlig rom.
- 4.7.3 Felta BS3-BS5 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, kontor og bevertning, her under nødvendige grøntareal til bygningane. Bygningsareala som vender mot gatetunet skal nyttast til publikumsretta verksemd.
- 4.7.4 I feltet BS3 skal form og fasadar markerast mot o_SKV2 og rundkøytinga som ein viktig vegg i byrommet. Det skal særleg vektleggjast arkitektoniske kvalitetar som markerer inngangen til Knarvik sentrum. Dagens bruk av bygget kan vidareførast.
- 4.7.5 I feltet BS4 skal fasadeliv ligge i føremålsgrrensa mot tilstøytande gang- og sykkelveg i sør. I BS4 skal det leggjast til rette for kontor mot o_SKV2 og forretning mot o_SGT5. I BS4 er det ikkje tillate å byggja over bakkeplan innan føresegningsområda #5 og #6 .
- 4.7.6 BS4 og BS5 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39. I felt BS5 skal det sikrast oppkøyting frå parkeringskjeller som vist i vertikalnivå 1. Bygningane i BS4 og BS5 skal vende seg både mot E39 og gatetunet o_SGT5, og det bør vere inngang frå begge sidene.
- #### 4.8 Sentrumsføremål (BS6)
- 4.8.1 Feltet skal nyttast til hotell/overnatting, kultur, tenesteyting og bevertning, eller ein kombinasjon av to eller fleire av desse. Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd.
- 4.8.2 All parkering skal lokalisert til f_PHU1-f_PHU4, o_PHU5, o_PHU16 eller f_PHU6.

- 4.8.3 Bygget skal stå fram som hovudmarkør av Knarvik sentrum mot o_SKV2 og o_ST1. Det skal vektleggjast høg arkitektonisk kvalitet i utforming av bygget. Utforming av bygget skal bestemast gjennom konkurranse.
- 4.8.4 Sokkelen på det nye bygget må sikre universell tilgjenge frå almenning og inn på gatetuna. Tilrettelegginga av og bruken av 1. etg. er viktig for å skapa kontakt mellom livet på allmenningen og det som skjer innandørs. Det er mogleg å etablera eit større scenerom under bakken, sjå felt BS20 plannivå 1.
- 4.8.5 BS6 kan nyttast mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

4.9 Sentrumsføremål (BS7-BS8)

- 4.9.1 Dei to felta kan koplast saman under bakken som vist i reguleringsplanen, vertikalnivå 1. Områda kan ha tilkomst til eigen parkering frå o_SKV9 og o_SKV10, alternativt kan parkering løysast gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.
- 4.9.2 Føresegningsområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sideveggar. Når anleggsarbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføremål. Føresegnene om midlertidig anleggs- og riggområde ender når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphør av den midlertidige reguleringa.
- 4.9.3 Forretningar skal ha inngang frå o_SKV9 og o_SKV8.
- 4.9.4 Det skal ikkje vera samanhengande fasade mot o_SF5.

4.10 Sentrumsføremål (BS9-BS12)

Byggeområdet for felta BS9-BS12 er med på å definere viktige nye byrom og gateløp.

For felt BS9 til BS12 skal utomhusplanen ta med heile gardsrommet for å sikra m.a. at dette fellesrommet får same høgdesetting, og at dei gjennomgåande strukturane får ein samanheng. Feltet, inklusiv det felles gardsrommet, kan byggjast ut i 4 etappar. Planen kan tilpassast i samband med denne etappevise utbygginga.

- 4.10.1 Fasade mot o_SKV8 og o_ST2 skal utformast slik at det er mogeleg for ålmenta å ferdast i kvartalet gjennom # 8. Det er ikkje tillate å byggja innan føresegningsområda #8, # 13 og #14, med unntak av mindre bygg i #8 i samband med utforming av gardsrommet. Desse føresegningsområda utgjer fellesareala for den nye bygningsmassen. Offentleg tilgjengelege gangårer skal etablerast i føresegningsområda, og dei er ein del av siktaksane mot sjø.

Eventuelle balkongar skal leggjast inn mot det indre gardsrommet (#8). Balkongar mot veg o_SKV7 skal vere inntrekt.

Areala under gardsrommet kan i tillegg til parkering, nyttast til handel m.m.

- 4.10.2 Areala innanfor føresegningsområde #22 kan nyttast til mellombels tilkomstveg til parkeringshus for felta BS9, BS10, BS11 og BS12.
- 4.10.3 Del av arealet innanfor felta kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.
- 4.10.4 I felt BS12 skal første høgda vera trekt tilbake frå byggelivet i ei bredde på minimum 3 meter slik at arealet vert overdekt mot almenningen o_ST2. Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Dekket på golvet i dette arealet skal utgjere ein samanheng med Almenningen.

4.10.5 I BS9 mot o_SKV7 og BS12 mot o_ST2 skal utgang frå parkeringsanlegg under bakkeplan integrerast i bygningskropp og ha direkte utgang til offentleg rom.

4.11 Sentrumsføremål (BS13 - BS16)

4.11.1 Desse byggeområda definerer nye kvartal, gateløp og byrom.

4.11.2 Parkering kan løysast under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.

4.11.3 Tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal skje frå o_SKV11, o_SKV12 eller o_SKV13.

4.11.4 Det er ikkje tillate å byggja innan føresegningsområda # 15 og #16. Desse føresegningsområda er ein del av ein siktaksane mot sjø, og offentleg tilgjengelege gangårer skal etablerast i desse felta.

4.11.5 Områda BS13-BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området saman i aust-vest retning.

4.11.6 BS16 er eit av to område innanfor planområde som kan føre opp høghus. I planlegginga av bygget må det leggjast vekt på høg arkitektonisk kvalitet .

Bygga som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd på gateplan..

4.12 Sentrumsføremål (BS17 og BS18)

4.12.1 1. etasje mot o_SKV6 og o_SKV16 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting

4.12.2 Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17.

4.13 Sentrumsføremål (BS 19 og 20) – vertikalnivå 1

4.13.1 Området BS19 må sjåast i samanheng med byggeområda BS7 og BS8. BS19 tydeleggjer ein moglegheit til å knyte saman BS7 og BS8 under bakken.

4.13.2 Område BS20 må sjåast i samanheng med BS6, og er ein moglegheit for å etablera eit større scenerom under bakken..

4.14 Sentrum/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BAA)

Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd.

4.14.1 All parkering skal lokaliserast til f_PHU1-f_PHU4, o_PHU5, o_PHU16 eller f_PHU6.

4.14.2 I føresegningsområde #25 kan det etablerast parkeringsareal under bakken (som utviding av f_PHU1) dersom arealbruk over bakken ikkje er til hinder for det.

4.14.3 Det er ikkje tillate med varelevering frå o_SGG14.

4.14.4 I felt BAA skal første høgda vera trekt tilbake frå byggelivet i ei bredde på minimum 3 meter slik at arealet vert overdekt mot allmenningen o_ST2. Dekket på golvet i dette arealet skal utgjere ein samanheng med allmenningen.

4.14.5 O_SK19 er tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for heile BAA. Ved evt. nedlegging av bensinstasjon skal tilkomsten nyttast berre til vareleveranse for heile BAA.

4.15. Tenesteyting(o-BIN1 – o_BIN6, o_BKB1, o_BOP1 - o_BOP4) (OPT)

Fellesføresegna for sentrumsområde og område for tenesteyting er fastsett i §4.5.

4.15.1 Området OPT skal sjåast i samanheng med og utviklast saman med tilgrensande areal i områdeplan for Lonelva – Juvikvarden.

- 4.15.2 Parkering i felt for tenesteyting kan løysast på eller under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg. Dette gjeld og ved utviding av eksisterande bygningsmasse.
- 4.15.3 Innanfor o_BOP1 og o_BOP2 kan vertikalnivå 1 nyttast til parkering og/eller til anna føremål.
- 4.15.4 Parkeringsareal på bakken inngår i berekning for grad av utnytting.
- 4.15.5 **o_BKB1** skal nyttast til omsorgsbustader og-/ eller kontor innanfor eksisterande utnytting/bygg. Parkering kan løysast i feltet T13 i vedtatt områdeplan for "Lonelva – Juvikvarden", plan ID 1263-200904.
- 4.15.6 **o_BIN1** Området er i dag nytta til aldersbustader. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.
- 4.15.7 **o_BIN2** Området er i dag nytta til sjukeheim. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.
Føresegningsområde (#) 4 viser til område for mogleg anlegg for felles parkering i fjell. jf. § 9. Dette må takast omsyn til ved evt. planlegging av tiltak i område o_BIN2.
- 4.15.8 **o_BIN3** Området er i dag nytta til tenesteyting innanfor pleie- og omsorg. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.
- 4.15.9 **o_BIN4** Området er i dag nytta til tenesteyting innanfor pleie- og omsorg, Såtabu aldersheim. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.
- 4.15.10 **o_BIN5** skal nyttast til omsorgsbustader og eller institusjon. I utomhusplan og utforming av uteareal skal ein leggja vekt på gode overgangar mellom bustadane og o_GF4. Private ute plasser skal skjermast for sjenerande innsyn. Overgangen mellom privat og offentleg areal skal utformast slik at ein hindrar privatisering av o_GF4.
- 4.15.11 **o_BIN6**
Området er i dag delvis nytta til parkering for o_BIN2. Eventuell utvikling må sjåast i samanheng med områda o_BIN 1 og/eller o_BIN2.
- 4.15.12 **o_BOP1**
Regionalt helsehus skal etablerast på område o_BOP1. Utforminga av bygg må vere av særleg høg kvalitet. Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd. Føresegningsområde (#) 17 viser planlagt innkøyring til felles parkeringsanlegg for fleire eigedomar. I planlegginga av o_BOP1 må dette innarbeidast.
- 4.15.13 **o_BOP2**
Område o_BOP2 ligg nær allmenningen og Kvassnesstemma, to viktige område i Knarvik sentrum. Utforming av bygga vert svært viktig, bruk av arkitektkonkurranse ved utforming vert tilrådd. Bygningsareala som vender mot almenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd.
- 4.15.14 **o_BOP3**
Område o_BOP_3 skal gje rom for vidareutvikling av tenester innan felte pleie- og omsorg, helse- og sjukehussektoren, eller lettare næringsutvikling for tilrettelagde arbeidsplassar.
- 4.15.15 **o_BOP4**
Området kan sikra eit framtidig behov for vidareutvikling av tenesteyting innan helse- og sjukeheimssektoren, eller andre offentlege føremål innan sosial infrastruktur. Gjennom o_BOP4 skal det sikrast gangveg mellom o_SKV15 og o_SKV14.

4.16 Bustad og kontor

- 4.16.1 Parkering i felt BKB2 skal løysast i vertikalnivå 1 innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.
- 4.16.2 Parkering i felt BKB3, BKB4 og BKB5 kan løysast på eller under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.
- 4.16.3 Parkeringsareal på bakken inngår i berekning for grad av utnytting.
- 4.16.4 **BKB1**
Området kan utviklast som bustad og kontor. Feltet kan utviklast saman med BS16.
- 4.16.5 Parkering i felt BKB1 skal løysast gjennom frikjøp av parkeringsplassar.
- 4.16.6 **BKB2**
Området kan utviklast som bustad, og kontor. Eventuelle kontor må leggjast mot aust og nord. Det skal etablerast forhagar mot område o_SGT3.
- 4.16.7 **BKB3**
Området kan utviklast som bustad og kontor.
- 4.16.8 **BKB4**
Området kan utviklast som bustad (småhus og rekkehus), eventuelt i kombinasjon med kontor. Bustadane må leggjast sør- og vestvendt.
- 4.16.9 **BKB5**
Området kan utviklast som bustad (småhus og rekkehus), eventuelt i kombinasjon med kontor. Bustadane må leggjast sør og vest vendt.

4.17 Allmenning

- 4.17.1 Kommunen skal utarbeida ein detaljert utomhusplan for allmenningen i målestokk 1:200. Allmenningen skal utformast i samsvar med kvalitetsprogram og sjekklista for allmenningen, jf. §2.

Det er utarbeidd eit forprosjekt for allmenningen, del av o_ST1, o_ST2, og del av o_ST3, dette skal leggast til grunn for utomhusplanen. Mindre tilpassingar av høgder og utforming er tillate, men kravet til universell utforming, jf. 1.7, skal vera stetta. I arbeidet med utomhusplanen må sol-, skugge- og vindvurderingar leggast til grunn for plassering og utforming av opphalds- og aktivitetssoner tilrettelagt for ulike alders- og brukergrupper. Allmenningen skal utformast med ei tydeleg gjennomgåande gangåre frå Kvassnesstemma til idrettsområdet i nord. Vasskanalen skal sikrast, dette arealet kan i ein fyrste fase nyttast til eit mellombels byrom.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

- 5.1.1 Offentlege gater og veger skal opparbeidast som vist på plankartet, og i samsvar med normalprofil som vist i planomtale (gjeld for o_SKV2, del av o_SKV6 (fram til o_SKV16 som austre grense) og o_SKV7). Mindre justeringar kan tillatast. Det er utarbeidd sjekkliste for o_SKV7 og del av O_SKV6, jf. §2. Sykkelfelta i veg o_SKV7 og del av o_SKV6 kan i ein mellomfase nyttast til kantstopp for kollektivtrafikk. Detaljplaner skal vise korleis krava til vegteknisk standard vert oppfylt. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde, sjå § 2.7

Føresegningsområdene # 9,10,11 er knytt til gangforbindelser under E39. Føresegningsområde #20 i o_SKV6 skal opparbeidast slik at det framstår som ein integrert del av almenningen, m.a. med same høgd som almenningen, anna kantstein enn veg 6 og 7 og eit dekke som samspelar med dekke på almenningen.

5.2 Gatetun (kode 2014)

5.2.1 Dei offentlege gatetuna er ein viktig del av grønstrukturen og den samanhengande strukturen for gåande og syklande i sentrumsområdet, i tillegg til at dei skaper ei ramme for møteplassar. Gatetuna skal utformast i samsvar med kvalitetsprogrammet og sjekklista for gatetun.

Del av o_ST1 og o_ST2 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

5.3 Parkering

5.3.1 Følgjande arealføremål er knytt til framtidig parkeringsløyising som til slutt skal vert samlast i eit felles parkeringshus eller parkeringsanlegg: f_PHU1, f_PHU2, f_PHU3, f_PHU4, f_PHU6, o_PHU5.

Felles inn- og utkøyrsløysing til dette anlegget skal løysast innanfor området o_PHU5, o_PHU16, o_VT2, o_KV1, o_AVT. I området o_PHU5 kan det og etablerast parkeringsplassar.

Føresegningsområde #1 i vertikalnivå 1 skal sikre naudsynt tilkomst til eksisterande parkeringshus i Knarvik senter.

Føresegningsområde #2 i vertikalnivå 2 skal nyttast til kommunalteknisk infrastruktur og parkering/areal for samanbinding av parkeringsanlegg under bakken. Bruk av ulike nivå går fram av parkeringsplanen med tilhøyrande teikningar (og vil avhenge litt med kva løyising som vert valt, med eller utan E39 i tunnel etc.)

6 GRØNSTRUKTUR

6.1 Friområde (o_GF1 – o_GF6)

6.1.1 o_GF1 skal sjåast i samanheng med tilstøytande friområde i områdeplan for "Lonelva – Juvikvarden", plan ID 1263-200904 og opparbeidast med stiar, aktivitetsanlegg og sitjeplassar som er tilpassa naturgitte tilhøve med omsyn til topografi og vegetasjon.

6.1.2 o_GF2 skal nyttast til leik og opphald. Det skal formast slik at det saman med o_SGT1 og tilstøytande byggeområde utgjer ein heilskap.

6.1.3 o_GF3 skal opparbeidast med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat. Det kan etablerast sti eller trapp ned mot o_SGG22. Terrenget kan justerast for å betre tilkomsten til o_GF4.

6.1.4 o_GF4 skal vidareførast som natur- og friluftsområde med turveg, rasteplassar og badeplass. Normal skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv er tillate. Det skal utarbeidast ein detaljplan for felta o_GF4, VFV, og tilhøyrande gangareal før det vert gitt løyve til nye tiltak innanfor områda. Planen skal samordnas med VA-rammeplan og plan for omlegging av Lonena. Føresegningsområde #18 er etablert bru på gangveg o_SGG22.

6.1.5 o_GF5 og o_GF6 skal opparbeidast som park med sitjeplassar og leikeapparat i samsvar med rekkefølgekrav vist i tabell. o_GF6 inngår i den grønne akselen mellom sentrum og sjø.

6.2 Parkar (o_PRK1 og o_PRK2)

6.2.1 For o_PRK1 og o_PRK2 skal det utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennast av planmynde. O_PRK1 og o_PRK2 skal utformast som ein overgang mellom søre del av allmenningen og grøntarealet o_GF4. Ein universell utforma overgang mellom områda skal detaljerast. Desse to områda skal vere sikra opparbeidd til parkføremål med tilhøyrande planting og installasjonar før det kan gjevast løyve for bygg i felta o_BOP1 eller o_BOP2. Det skal

etablerast ein god akse mellom søre del av almenningen o_ST3 og stien som er etablert rundt Kvassnesstemma utforma i tråd med krav til universell utforming.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

- 7.1.1 Bruk av VFV skal sjåast i samanheng med planlegging og bruk av o_GF4 mfl. Detaljplan for området skal utformast saman med plan for o_GF4.

8 OMSYNSSONER (PBL §12-6)

8.1 Sikringssone H190 i vertikalnivå 1, - under grunnen

- 8.1.1 Område merka med H190 er omsynssone for aktuell tunneltrase for ny E39 med tilhøyrande sikringssone.
- 8.1.2 Sprenging eller oppføring av bygg vert ikkje tillate nærare planlagde tunellar enn 8 m over og 10 m til side for tunellane i forhold til teoretisk tunnelprofil (12 m mellom løpa).
- 8.1.3 Bygging i sona 8 – 15 m over tunellane og innanfor 10 m til kvar side for tunnelane krev særskilt forsiktig sprenging og forsterkning av sålen. Tiltak i denne sona skal planleggjast i samarbeid med, og godkjennast av Statens Vegvesen før løyve til igangsetting blir gitt.
- 8.1.4 Når tunellane skal sprengast må P-anlegga stengast mellombels og vederlagsfritt for Statens vegvesen.
- 8.1.5 Bygg må dimensjonerast for ristingar i h.h.t. ei kvar tid gjeldande NS 8141.

8.2 Sikringssone H140 i vertikalnivå 2

- 8.2.1 Innan omsynssoner for fri sikt (H140) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i høgd 0,5 m over tilstøytande veger sitt plan.

9. FØRESEGNSOMRÅDE

- 9.1 Plankartet, nivå 1, har følgjande føresegningsområde som må leggjast til grunn for planlegging av tiltak i den godkjende arealbruken for området.

Emneområde	Nemning	Heimel
#1	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#2	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2

- 9.2 Plankartet, nivå 2, har følgjande føresegningsområde som må leggjast til grunn for planlegginga av tiltak i den godkjende arealbruken for området:

Emneområde	Nemning	Heimel
#1	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#2	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#3	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#4	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#5	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#6	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#8	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2

#8	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#8	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#9	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#10	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#11	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#12	Anlegg- og riggområde	PBL§ 12-7 nr1
#13	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#14	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#15	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#16	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#17	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#18	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#19	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#20	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	PBL§12-7, nr 2
#21	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#21	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#21	Utforming	PBL§12-7 nr 1
#22	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7
#25	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	PBL§12-7, nr 7

Det vert stadfesta at føresegnene er i samsvar med vedtak i kommunestyret

Plan- og utviklingssjef