

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

Jfr. plan- og bygningslova (pbl) - kapitel 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
- b) Grøne punkt datert 03.06.2014
- c) Illustrasjonsplan datert 03.06.2014
- d) Kvalitetsprogram datert 03.06.2014

Framlegg til andre gongs offentleg ettersyn

@@.@@.@@ - @@.@@.@@

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

Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhøyrande kvalitetsprogram for delar av planområdet. Desse dokumenta følgjer planen til politisk handsaming, 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 brukargrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege rom.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.0 Reguleringsstatus

- 1.1.1 Områdeplan for Knarvik Sentrum gjeld føre 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, jfr. 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 kotehøgde overkant (OK) tak, vert byggehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for 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.

1.3 Byggjegranser og fasadelengder

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

1.4 Tabell for utnytting, byggehøgder, byggjegranser og fasadelengder

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+58, og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjegranse 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 etasjer	Byggjegranse i plankart MF 35 m
BBB3	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 40, 3 etasjer	Byggjegranse i plankart MF 35 m
BBB4	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 33 mot nord, 5 etasjer K + 27 mot sør/Strandvegen, 3 etasjer	Byggjegranse i plankart MF 50 m
BS1	Sentrumsføremål	200% BRA	K + 62, 4 etasjer	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegningsområde i plankart. 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 punkthus MF 25/30 m
BS3	Sentrumsføremål	400% BRA	K + 62 mot rundkjøring, 5 etasjer K + 54 mot nord-vest, 4 etasjer	Bygg som punkthus 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 byggjegransa mot SKV2 og SGT5 MF 50 m
BS5	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 54 mot SKV2, 4 etasjer K + 50 mot SGT5, 3 etasjer	Bygg i føremålsgrensa mot SKV2 og SGT5 MF 50 m
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 og SKV9 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, SKV9 og SKV10 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, og mot vest.	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2, SKV7 og SKV8 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	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 og 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	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2 og SKV7 MF 50 m

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal bygghøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+58, og Tal etasjer for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse 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	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2, SKV7 og ST2 Maks fasadehøgde mot ST2 15m MF 50 m
BS13	Sentrumsføremål	220%BRA	K + 48 m mot nord, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5m tilbake og mot vest K + 45 mot sør. 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV8 og SKV11 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegnsområde 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 K + 45 mot sør og aust. 4 etasjer (Maks. 30% K + 49 5 etasjer)	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV11 og SGT3 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegnsområde 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 SKV7, SKV12, SKV13 og SGT3. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegnsområde i plankart MF 50 m
BS16	Sentrumsføremål	410%BRA	K+ 42 sokkel, 2 etasjer K + 63 tårn, 6 etasjer over sokkel	Bygg i byggegrensa 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 og byggegrensa mot SKV3 og SKV6 Inntil 2 sokkeletasjer i byggegrensa 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 byggegrensa mot SKV6 Sokkel på 1 etasje med K+ 40 tillastes mot GF4
BAA	Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg	250% 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 v 5 m tilbake	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot ST2 og SKV7 Bensinstasjon mot SKV6 MF 50 m mot SKV7
BKB1	Bustad/kontor KS	300% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa MUA kan løysast 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
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 etasjer	MF 50m

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+58, og Tal etasjer for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse Maksimal fasadelengde (MF)
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 føremålsgrensa mot SKV7, SKV16 og ST3 MF 50m
o_BOP2	Offentlig eller privat tenesteyting KS	200%	K + 48, 4 etasjer K + 43, 3 etasjer mot PRK	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SGT4 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	Byggehøgde trappas ned mot GF4 MF 50 m
o_BOP4	Offentlig eller privat tenesteyting	100% BRA	K + 45, 3 etasjer	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 rammeløyve.

1.6 Minste utomhusareal (MUA)

- 1.6.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under.

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. bu eining)	Felles uteareal (pr. 100m ² BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS9, BS10, BS11, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17 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 GP1
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 Inntil 3 m² av felles uteareal pr. bu eining kan leggst på tak.
- 1.6.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal være i samsvar med Kvalitetsprogrammet og gå fram av Utomhusplan for tiltaket, jfr. §2.4.
- 1.6.4 Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonert slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.

1.7 Universell utforming

- 1.7.1 Saman med søknad om tiltak eller ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det dokumenterast korleis universell utforming er sikra.
- 1.7.2 Tilkomst til nye bustader skal være trinnfri med maksimal stigning på 1:20. Tilkomst er definert som område mellom tilrettelagt parkeringsplass og bustadens hovudinngang, og mellom bustadens hovudinngang og utandørs opphaldseareal.

1.8 Parkering

- 1.8.1 Det skal utarbeidast ein samla parkeringsplan for alle felt regulert til Sentrumsformål. Planen skal vise mogeligheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilte felt skal løysast. f_PHU1 og f_PHU4 kan bindast saman i vertikalnivå 1 innanfor føresegnområde #2.
- 1.8.2 Ved etappevis utvikling av parkeringshus i vertikalnivå 1 skal det sikrast at tilstøytande eigedomar får rett til tilkomst. Anlegget skal, når det er fullt utbygd, stå fram som eit anlegg, jfr. punkt 1.8.1
- 1.8.3 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. Parkeringsareala skal ikkje reknas med ved berekning av areal for parkeringsplassar.

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

- 1.8.4 Sambruk av parkeringsplassar kan godkjennast innafor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning, jfr. tabell i punkt. 1.8.2.
- 1.8.5 Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma.
- 1.8.6 Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4% av plassane reserverast for nullutsleppbilar. Kvar av desse plassane skal leggst til rette med ladestasjon.
- 1.8.7 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentleg gate, gatetun eller veg. Der terrenget skråar skal det ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun
- 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 Støy skal ikkje overskride grenseverdiane i retningslinje T-1442/2012 frå Miljøverndepartementet, eller seinare vedtekne forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstattar desse. Lyd nivå inne i bustader og på utomhus opphaldsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C, "Lydklassifisering av bygninger" eller til ei kvar tid gjeldeande krav.
- 1.9.2 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Dokumentasjon som viser at krava ovanfor er oppfylt skal følgje søknad om tiltak.
- 1.9.3 For fasadar langs E39 kan det vurderast å auke grenseverdiane for bustader til $L_{den} = 70$ dB for støy frå vegtrafikk. Føresetnader er at det vert dokumentert god kvalitet på fasadetiltak, inneløysing og stille side (støysituasjon, luftkvalitet og lys forhold). Avbøtande tiltak må være utført og dokumentert før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gitt.

1.10 Energi

- 1.10.1 I alle nye bygg skal det leggast til rette for fleksibel energiforsyning, her under bruk av alternative, fornybare energikjelder.
- 1.10.2 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, jfr. pbl §27-5.
- 1.10.3 Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn grunngjeving for dei vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk, utslepp av klimagassar og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

1.11 Grøn overflatefaktor (GOF)

- 1.11.1 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.

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 punkter (GP)

- 1.12.1 For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast eit minimum GP som vist i tabellen under. Dei grønne punkta skal hentast frå plukklista, jfr. vedlegg b).

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GP
Bustader - blokker	1113	BS1 – BS17	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 Renovasjon

- 1.13.1 Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal. Det skal vurderast røyrbasert avfallshandtering i alle delområde.

1.14 Utbyggingsavtale

- 1.14.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur og offentlige by rom i planområdet.
- 1.14.2 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.

1.15 Overvatn

- 1.15.1 Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Det skal gjerast greie for handsaming av alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og drensvatn ved søknad om rammeløyve. I anleggsfasen skal overvatn reinsas før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjoneras for vassføring tilsvarande 200 års nedbørsintensitet.

1.16 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

- 1.16.1 Areal til nye nettstasjonar skal avklarast i samband med detaljplan eller i samband med søknad om rammeløyve der det ikkje er plankrav. Nettstasjonar skal byggjast som ein integrert del av bygg eller uteområde. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med anleggseigar. Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

1.17 Offentleg/privat areal

- 1.17.1 Dei områda som i plankartet har ei nemning som startar med "o_" skal vere offentlege område og kan eksproprierast som del av plangjennomføringa.

§ 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, jfr. §§ 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. Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for:
- tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m.
 - mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-2
 - mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen.
 - grensejusteringar, jfr. matrikkelloven § 16.

2.2 Illustrasjonsplan

- 2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen sin avgrensing er utforming av offentlege by rom bindande. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv kan tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av plankart datert 03.06.2014 og punkt 1.4 i føresegnene.

2.3 Kvalitetsprogram

- 2.3.1 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava skal leggjast til grunn for ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

2.4 Utomhusplan

- 2.4.1 Saman med detaljreguleringsplan eller søknad om rammeløyve (for dei felt som ikkje har krav om detaljregulering) skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal vere 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, tekniske installasjonar og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.

Utomhusplanen skal være godkjent av planmyndigheten før løyve til tiltak etter pbl § 20-1 gis.

2.5 VA-plan

- 2.5.1 Ved innsending av detaljreguleringsplan eller søknad om rammeløyve skal det leggas ved VA-plan som viser at utbygging kan skje i samsvar med overordna VA-rammeplan utarbeida av kommunen. VA-planen skal og vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden.
- 2.5.2 Det skal utarbeidas eigen plan for opning og omlegging av elveløpet for Lonena. Planen skal sjåast i samanheng med VA-rammeplan og plan for opparbeiding og forvaltning av o_GF4, jfr. punkt 6.1.4, og gjere greie for korleis krava mellom anna i Naturmangfaldslova og Vassressurslova vert ivareteke.

2.6 Vegplanar

- 2.6.1 For kvart delfelt skal det saman med søknad om rammeløyve leggjast ved detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal være i målestokk 1:500, og gjere greie for trafikkhandtering og trafikksikring gjennom anleggsperioden.

2.7 Grunnundersøkingar og forureina grunn.

- 2.7.1 Saman med søknad om rammeløyve skal behovet for grunnundersøkingar, miljøundersøkingar og ingeniørgeologiske tiltak være utgreidd. Dersom det er vurdert behov for grunnundersøkingar og/eller tiltaksplan for handtering av forureining i grunnen, skal naudsynte tiltak vera utført før igangsettingsløyve kan gjevast.

§ 3 FØRESEGNER 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 opparbeid som vist i utomhusplan for tiltaket.

3.2 Offentlige samferdsletiltak

- 3.2.1 Ramper lang 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 som kan gjere det vanskeleg gjennomføring av planen.
- 3.2.2 Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m2 nybygg før oval rundkøyring er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.4 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet.
- 3.2.3 Før det kan gjevast løyve til tiltak på det einskilde felt, må auka trafikkmengd dokumenterast og vurderast i høve til kapasitet på overordna vegnett.
- 3.2.4 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																			
	Rampe o_KV1	Rampe o_KV2	oval rundkjøring	E39 o-SKV2	E 39 o-SKV3	o-SKV4	o-SKV5	o-SKV6	o-SKV7	o-SKV8	o-SKV9	o-SKV10	o-SKV11	o-SKV12	o-SKV13	o-SKV14	o-SKV15	o-SKV16	o-SKV17	o-SKV18
BAA			F	s	s			F	F											s
BBB1			F	s	s			F											F	
BBB2			F	s	s			s		F					s					
BBB4			F	s	s			s		F					s					
BKB1			F	s	s			s	s						F					
BKB2			F	s	s			s	s					F	F					
BKB3			F	s	s			s	s						F					
BKB4			F	s	s					F			F		s					
BKB5			F	s	s					F			F							
BS1	s		F	s	s		F													s
BS2	F	F	F	s	s	F	F													s
BS3	F	F	F	s	s		s													s
BS4	F	F	F	s	s	F														s
BS5	F	F	F	s	s	F														s
BS6	F	F	F	s	s	F														s
BS7			F	s	s					F	F									
BS8			F	s	s					F	F	F								
BS9	F	F	F	s	s				F	F										
BS10	F	F	F	s	s				F	F										
BS11	F	F	F	s	s			s	F											
BS12	F	F	F	s	s			s	F											
BS13			F	s	s				F	F			F							
BS14			F	s	s				F	F			F							
BS15			F	s	s			s	F					F	F					
BS16			F	s	s			s	F						s					
BS17			F	s	s			F											F	
BS18			F	s	s			F											F	
o_BIN5			F	s	s			s							s		F			
o_BOP1			s	s	s			F	F								F		F	
o_BOP2			F	s	s			F	F								F		F	
o_BOP3			F	s	s										s	F	F			
o_BOP4			F	s	s										s	F	F			
OPT1			F	s	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 eksisterende bruk																			

3.2.5 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.

3.2.6 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-ST1	o-ST2	o-ST3	o_SGT1	o_SGT2	o_SGT3	o_SGT4	o_SGT5	o-GF1	o-GF2	o-GF3	o-GF4	o_GF5	o_GF6	o_PRK1	o_PRK2	
BAA		F							Naturområde, ingen opparbeiding			s					
BBB1		s	s								s						
BBB2		s	s										s		F		
BBB4		s	s										s		F		
BKB1							F						s				
BKB2						F	F						s				
BKB3							F						s				
BKB4							s			F		s	F				
BKB5					F					F		s		F			
BS1	F			F				s					s				
BS2	F			F				F					s				
BS3	F			s				F					s				
BS4	F							F					s				
BS5	F							F					s				
BS6	F							F					s				
BS7		s	s										s	F			
BS8		s	s										s	F			
BS9		s											s				
BS10		s			F								s				
BS11		s			F								s				
BS12		s			s								s				
BS13		s				s							s				
BS14						F							s				
BS15						F							s				
BS16		s	F									s					
BS17		s	s							F		s					
BS18		s	s							F		s					
o_BIN5												s					
o_BOP1			F									s			F	F	
o_BOP2			F									s			F	F	
o_BOP3							s					s					
o_BOP4							s					s					
OPT1				s						F							
Teiknforklaring til tabellen																	
F	Ferdig opparbeidd (utanfor eige felt) før bruksløyve kan gjevast																
s	Minimum sikra opparbeidd, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gievast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande 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.

4.2 Føresegnsområder

- 4.2.1 I føresegnsområde merka med # er det ikkje tillate å føre opp bygningar som er til hinder for siktsoner.

4.3 Blokker (BBB1 og BBB4)

- 4.3.1 All parkering skal skje under bakken.
- 4.3.2 Feltet BBB1 skal trappast ned mot eksisterande bustader i feltet BFS.
- 4.3.3 Eksisterande bekkefar i BBB4 skal haldast ope og integrerast i uteområdet.
- 4.3.4 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.

4.4 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

- 4.4.1 Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom.
- 4.4.2 Nye bygg skal på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. Mot o_ST1 og o_ST2 kan ikkje gateplan nyttas til bustad. Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun.
- 4.4.3 Første etasje i nye bygg som vender mot offentlege gater og byrom, skal ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter.
- 4.4.4 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. Nye bygg skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetun og torg.
- 4.4.5 Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøytøy, trelast og andre større byggjevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål.

4.5 Sentrumsføremål (BS2-BS5)

- 4.5.1 Feltet BS2 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, bustader, kontor og bevertning, her under naudsynt grøntareal til bygningane. I feltet BS2 er det ikkje tillate å byggja innan føresegnsområda # 1, # 2 og #3.
- 4.5.2 Felta BS3-BS5 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, kontor og bevertning, her under nødvendige grøntareal til bygningane. I felt BS5 skal det sikrast oppkøyring frå parkeringskjeller som vist i vertikalnivå 1.
- 4.5.3 I feltet BS3 skal form og fasadar markerast mot o_SKV2 og rundkøyringa som ein viktig vegg i byrommet. Det skal særleg vektleggjast arkitektoniske kvalitetar som markerer inngangen til Knarvik sentrum.

- 4.5.4 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.
- 4.5.5 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 føresegnsområda # 5, 6 og 7.
- 4.5.6 BS4, BS5 og BS6 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.
- 4.6 Sentrumsføresmål (BS6)**
- 4.6.1 Feltet skal nyttast til hotell/overnatting, kultur, tenesteyting og bevertning.
- 4.6.2 Bygget skal stå fram som hovudmarkør av Knarvik sentrum mot o_SKV2 og o_ST1. Bygget skal difor i form og fasade vektleggja høg arkitektonisk kvalitet. Utforming av bygget skal bestemmast gjennom konkurranse.
- 4.6.3 BS6 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.
- 4.7 Sentrumsføresmål (BS7-BS8)**
- 4.7.1 Dei to felta kan koplas saman under bakken som vist i reguleringsplanen, vertikalnivå 1.
- 4.7.2 Føresegnsområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeida knytt til endring av E39 med sidevegar. Når anleggsarbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføresmål. 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
- 4.7.3 Forretningar skal ha inngang frå o_SKV9 og o_SKV8.
- 4.7.4 Det skal ikkje vera samanhengande fasade mot o_SF5.
- 4.8 Sentrumsføresmål (BS9-BS12)**
- 4.8.1 Fasade mot o_SKV8 og o_ST2 skal utformas slik at det er mogeleg for ålmenta å ferdast i kvartalet gjennom #8, som skal være open for ålmenn ferdsle.
- 4.8.2 Areal innanfor føresegnområde #22 kan nyttast til mellombels tilkomstveg til parkeringshus for felta BS9, BS10, BS11 og BS12.
- 4.8.3 Del av arealet innanfor felta kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.
- 4.9 Sentrumsføresmål (BS17 og BS18)**
- 4.9.2 1. etasje mot o_SKV6 og o_SKV16 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting.
- 4.10 Sentrum/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BAA)**
- 4.10.1 Det er ikkje tillate med varelevering frå o_SGG14.
- 4.11 Tenesteyting**
- 4.11.1 o_BKB1 skal nyttast til omsorgsbustader og-/ eller kontor innanfor eksisterande utnytting/bygg. Parkering skal løysast i feltet T13 i vedtatt områdeplan for "Lonelva – Juvikvarden", plan ID 1263-200904.
- 4.11.2 o_BIN5 skal nyttast til omsorgsbustader. 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 utformas slik at ein hindrar privatisering av o_GF4.

4.11.3 Gjennom o_BOP4 skal det sikrast gangveg mellom o_SKV15 og o_SKV14.

4.12 Torg

4.12.1 Areal i ulike reguleringsføremål som vender mot o_ST1, o_ST2 og o_ST3 (Almenningen) skal nyttast til næringsverksemd eller publikumsretta verksemd innanfor reguleringsføremålet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

5.1.1 Veg og avkøyring skal opparbeidast som vist på plankartet. Mindre justeringar kan tillatast i byggjesak.

5.2 Gatetun

5.2.1 Tilkomst til etablert parkeringshus i u-etasje på BS3 kan være over o_SGT5 fram til nytt parkeringshus med tilkomst til BS3 i vertikalnivå 1 er etablert.

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

§ 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 for med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat . Det skal etablerast sti eller trapp ned mot o_SGG22.

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 felte o_PRK2, 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, jfr. punkt 2.6.2

6.1.5 o_GF5 og o_GF6 skal opparbeidast som park med sitjeplassar og leikeapparat i samsvar med rekkefølgekrav vist i tabell til punkt 3.2.3

6.2 Parkar (o_PRK1 og o_PRK2)

6.2.1 o_PRK1 og o_PRK2 skal være ferdig opparbeidd til parkføremål med tilhøyrande planting og installasjonar før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for bygg i felte o_BOP1 eller o_BOP2, jfr. punkt 6.1.4.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSØNE

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., jfr. punkt 6.1.4

§ 8 OMSYNSSONER

8.1 Sikringssone i vertikalnivå 1, - under grunnen (H190)

- 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 tunnelar 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 i vertikalnivå 2

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

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

Einingsleiar