



Notat

Til: Arne Helgesen, Bente Kopperdal Hervik, Berit Eskeland, Eirik Bouwer Utne, Grethe Elin Mjelde, Katarina Birkeland, Kjartan Nyhammer, Marianne Aadland Sandvik, Ole Johan Ingebrigtsen, Per Asle Kønne, Rolf Raknes, Tommy Veland

Kopi til:

Saksbehandler: Plan og byggesak/Merethe Tvedt

Vår referanse: 20/2403 - 2 / PlanID-1263-201904, Plannavn-Kvassnesbakken, Komnr-4631, FA-L13, HistSak-20/2403 LK

Dato: 18.08.2020

Emne: Oppretting av plan-team, detaljregulering for Kvassnesbakken i Knarvik

Dette er ein førespurnad om at mottakarane av dette notatet skal kome med eit svar på kven som skal bidra i eit plan-team. Svarfrist vert sett til: **28.8.2020**

I Alver kommune skal vi ha interne plan-team for reguleringsplanane som er under utarbeiding innafor kommunen sine grenser. Dette gjer vi for å sikre intern og god involvering i planprosessar frå oppstart til vedteken plan.

Det samansette plan-teamet skal bidra inn mot planarbeidet til planen er vedteke, når det trengs avklaringar internt.

Status og arbeidsoppgåve for planteamet for denne planen:

Dei første arbeidsoppgåvene for plan-teamet i denne planen er å delta på eit formøte, og deretter eit undervegs møte med forslagstillar før innsending av planforslag til 1. gongshandsaming. For denne planen er det haldt oppstartsmøte i Lindås kommune juni 2019, referat frå dette ligg vedlagt. Forslagstillar har sendt eit nokså komplett planforslag inn til vurdering for 1. gongshandsaming (sjå sak 20/2403), men som det går fram av referatet frå oppstartsmøtet har det vore einigheit om at vi skal ha eit undervegs møte før vi tar planen opp til handsaming. Planforslaget utfordrar overordna områdeplan på fleire punkt, sjå tabell nedanfor, og det er behov for interne drøftingar før vi kan ha undervegs møte med forslagstillar.

Ein kort presentasjon av planinitiativet:

Planinitiativ for Kvassnesbakken –Alver kommune.

Formålet med planen er å utvikle delområde BBB2 i Områdereguleringsplan for Knarvik sentrum til blokkbuseiendommen. Det vert lagt opp til oppføring av 35 busseiningar, med tilhøyrande parkeringsanlegg under bakken. Felles uteområde er planlagt som eit tun, plassert mot sørvest.

Eigedomen har tidlegare vore nytta til industriformål, som gjenbruksstasjon for NGIR. Per no står eigedomen ubrukt.

Planområdet BBB2 (gbnr 188/701) er på 3,6 daa, og følgjer formålsgransa til BBB2 med unntak av ein mindre del av BBB3 (gbnr 188/642) i aust. Dette arealet er teke med for å sikre ei god renovasjonsløyising for planområdet.



Planarbeidet fekk oppstart på grunnlag av Områdereguleringsplan for Knarvik sentrum (2015) og oppstartsmøte vart haldt i juni 2019. I løpet av planprosessen vart Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen (2019) vedteke, men områdeplanen ligg med omsynssone 910, og skal då vidareførast i sin heilheit (utan supplering av kommunedelplanen).

Planstatus

Det pågår ei reguleringsendring av områdeplanen for Knarvik, (ligg under høyringar på heimesida)

Kommunedelplanen (KDP) for Knarvik - Alversund regulerer planområdet til sentrumsføremål. I plankartet er Områdereguleringsplan for Knarvik sentrum, omfatta av omsynssone H910 som gir at reguleringsplan er vidareført i si heilskap.

Områdereguleringsplanen gjeldar difor utan supplering av KDP.

Deler av planområdet er omfatta av omsynssone for gul støysone (H220). Det følgjer av føresegn 4.1.1 at det er krav til støyfagleg utgreiing ved etablering av ny busetnad med støyfølsam bruk innanfor sona. Bustadbusetnad er eit slikt støyfølsamt bruk som krevjar støyrapport.

Tabellen under viser dei viktigaste krava til kvalitet som er sett i områdeplanen, og samanliknar desse med krava sett i denne reguleringsplanen.

Føresegner/ utfyllande planar	Områdeplan Knarvik	Reguleringsplan Kvassnesbakken	Skjerpa/ like/ oppmjuka krav (+/ 0/ -)		
			-	0	+
Utnyttingsgrad	100 %	120 %	x		
Krav til privat uteopphaldsareal per buening	7 m ²	7 m ²		x	
Krav til felles uteopphaldsareal per 100 m ² BRA bustad	15 m ² (10 m ² kan dekkast i offentlig park (GP2))	25 m ²			x
Byggehøgde	K+35, 4 etasjar	Frå k+30,0 til k+42,0. 2-6 etasjar, men maks 4 mot gate.	x		
Maksimal fasadelenge (byggegrense)	35 m	40 m	x		

Bilparkering, maks per 100 m ² BRA bustad	1,2	1,0			x
Ladestasjon for el-bil (% av total)	4,0 %	100,0 %			x
Sykkelparkering, min. per 100 m ² BRA bustad	2,0	2,0		x	
Krav til innandørs sykkelparkering	30 %	50 %			x
Grøn overflatefaktor (GOF)	0,6	0,6		x	
Grøne punkt (GP)	10	15			x
Kvalitetsprogram – Estetisk utforming	Form og variasjon	Form og variasjon		x	
Kvalitetsprogram – Gardsromma	Høg kvalitet	Høg kvalitet		x	
Kvalitetsprogram – Fargebruk	Lokal inspirasjon	Lokal inspirasjon		x	
Kvalitetsprogram – Material	Høg kvalitet	Høg kvalitet		x	
Kvalitetsprogram – Bumiljø	Samansetning/storleik	Samansetning/storleik			x
Kvalitetsprogram – Dagslys	Gjennomgåande/retning	Gjennomgåande/retning			x
Kvalitetsprogram – Fellesskap og tilhørslø	Møteplassar og fellesanlegg	Møteplassar og fellesanlegg		x	
Rekkefølgjekrav	Ferdig/sikra opparbeidd	Ferdig/sikra opparbeidd	x		
Variasjon i bustadstorleik	Min. 25 % > 80 m ²	Min. 50 % > 80 m ² (og maks. 10 % < 50 m ²)			x
Samla vurdering			4	8	8

Veg og trafikktilhøve

Køyretilkomst til planområdet er via Osterfjordvegen E39 med avkøyrslø i rundkøyring til den kommunal veg Bruvegen. Alternativt frå E39 via T-kryss til den kommunale veg Kvassnesvegen. Alle vegane har to køyrefelt. Per dags dato har planområdet to avkøyrslø til Kvassnesvegen.

Vassforsyning og avløp

Kommunalt VA-anlegg ligg i Kvassnesvegen, med fleire koplingspunkt. Kapasitet og trykk i området er opplyst til å vera god. Sjå VA rammeplan.

Særskilde rekkefølgjekrav (i områdeplanen) og utbyggingsavtale

- 3.2.2 Føresegna om rekkefølge gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m2 nybygg før oval rundkøyring (inklusive veg 4a og veg 6) 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 einkilde 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.

Områdeplan Knarvik sentrum, Plan ID 1263-201002

KO-vedtak sak 59/15 av 18.06.2015

Felt	Tiltak																								
	Rampe o_KV1	Rampe o_KV2	oval rundkjøring	E39 o-SKV2	E 39 o-SKV3	o_SKV4a	o-SKV4b	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	o-SKV19	o-SKV20	o_SGG22	
BAA			F	s	s	F			F	s												s	s		
BBB1			F	s	s	F			F												s	s			
BBB2			F	s	s	F			F		s					s									
BBB4			F	s	s	F			F							s									
BKB1			F	s	s	F			F	s						s									

- Utbyggingsavtale:

Som det går fram av referat frå oppstartsmøte, deltok Arne Eikefet frå Lindås kommune. Og tilbakemeldinga var at spørsmål om kring utbyggingsavtale skulle rettast direkte til han. Det er ikkje sendt inn noko dokumentasjon på at det er starta ein prosess om utbyggingsavtale, men områdeplanen for Knarvik har eigen sak på dette.

Kulturminne og kulturmiljø.

Det er ikkje kjende kulturminne eller kulturmiljø i eller i nærleik av planområdet.

Landbruk

Ikkje aktuelt. Området er ikkje i bruk til, og har heller ikkje vore bruk til landbruk.

Naturverdiar

Furu, bjørk, lyng og seljetre. Ikkje registrert prioriterte eller freda artar i planområdet. I nærområdet er det registrert fleire raudlisteartar som Hettmåke (sårbar), Fiskemåke (nær truga), Bergand (truga), og Vipe (sterkt truga). Det er også registrert fleire livskraftige artar. Hovudtyngda av funn i nærområdet er registrert ved vassdraget Kvassnesstemma og området er truleg eit viktig funksjonsområde for fugleliv.

Områdeplanen for Knarvik er kompleks, og det er viktig at dei som deltar frå kvart fagfelt i denne detaljplanen er kjent med det som er vurdert frå dette fagfeltet i områdeplanen.

Svarfrist for kven som skal delta på dette plan-teamet: **28.8.2020** og blir innkalt til formøte 10.9.2020 og undervegs møte med forslagstillar 15.9.2020.