

Alver kommune,
postboks 4,
5906 Frekhaug
post@alver.kommune.no

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: GJB

Oppdrag nr: 646

Dato: 16.10.20

Merknad til planendring for områdeplan for Knarvik

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA vil vi med dette legge inn merknad til planendring for områdeplan for Knarvik.

Coop Hordaland SA har vært en aktiv pådriver for eiendomsutvikling i Knarvik sentrum som hjemmelshaver til BAA og nå for utvikling av område BS13. Som grunneier innenfor planområdet har Coop kommet med løpende innspill til planen fra desember 2009 og frem til den første planendringen som nå foreslås. Deres klare ønske om etablering av ny dagligvarebutikk i Knarvik sentrum har imidlertid enda ikke latt seg realisere.

Det opplyses om at bakgrunnen for endringen er at man tilknyttet gjennomføring har sett behov for tilpasninger og følgelig finner behov for minst to planendringer. Denne første endringen forholder seg til planbestemmelser hvor målsetningen er å tydeliggjøre, forenkle og avklare rammene for gjennomføring av tiltak. Vi forstår det følgelig slik at plankart og øvrige vedlegg ikke er revidert.

Forslag til planbestemmelser er vesentlig omarbeidet. Det er svært krevende å få en helhetlig oversikt over hva endringen vil tilsi for den enkelte. Det bes om at det utarbeides et eget dokument som klart synliggjør de endringer som her foreligger, slik at berørte klart kan få oversikt over hva endringen vil bety for deres interesser.

Vi har gått gjennom planbestemmelsene og vil her komme med merknad til de forhold vi pr. nå har registrert. Vi orientere om at det kan komme ytterligere merknader til bestemmelsene.

Vi har synliggjort de punktene som vi her synes å være mest aktuell:

Krav om detaljplan

Det er i revidert forslag til bestemmelser kommet inn krav om detaljplan for områdene BS7-12, BS13-14, BKB5 og BAA. Tidligere har det vært bestemmelser som tilsier at det vil være krav om detaljplan om man ikke er i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram. Dette er en vesentlig endring i bestemmelsene for de feltene dette berører. Endringen av bestemmelsen som tilsier krav om detaljplan er ikke ønskelig.

Eksisterende bestemmelser:

<p>2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON</p> <p>2.1 Krav om detaljregulering</p> <p>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.</p> <p>Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

Forslag til endring i bestemmelser:

<p>1.6 Krav om detaljplan</p> <p>1.6.1 Krav om utarbeiding av detaljplan gjeld for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle område som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen - Områda BS 7-12, BS 13-14, BKB4, BKB5 og BAA innanfor illustrasjonsplanen <p>Detaljplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. For områda som ikkje er omfatta av detaljplankrav kan det byggast ut i samsvar med plankart og føresegner.</p> <p>1.6.2 Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m) - mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-4 og § 20-5 - mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen - grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16. <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p><i>Det kan gjevast mellombels dispensasjon for tiltak med med varighet over 2 år, der kommunen vurderar at tiltaka er nødvendig som eit ledd i gjennomføring av planen.</i></p> </div>
--

Vedlegg til søknad om rammetillatelse.

Det er foretatt endringer i hva som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Vi ser at det blant annet er kommet inn krav om dokumentasjon av lyskilder på fasader og gaterom. Det er ikke ønskelig at det skal tilkomme ytterligere krav til dokumentasjon og vedlegg til rammesøknad. Mange av forholdene er naturlig å avklare under detaljreguleringsfasen og bør eventuelt foreligge først ved søknad om igangsettelsestillatelse.

Eksisterende bestemmelser:

- 2.10 Vedlegg til søknad om rammeløyve:**
- a. detaljert plan for overvatn, sjå §2.6.2
 - b. sjekklister 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

Forslag til endring i bestemmelser:

- 1.8 Vedlegg til søknad om rammeløyve**
- 1.8.1 Følgjande dokumentasjon skal følgje som vedlegg til søknad
- a) Utomhusplan, sjå § 2.4.1
 - b) Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF (Vedlegg A), sjå §1.11.1
 - c) Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP (Vedlegg B), sjå §1.12.1
 - d) Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane
 - e) Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gater og uterom, jf. gatebruks- og lysplan og utforming av offentlege byrom.

Rekkefølge

Det er foretatt vesentlige endringer i rekkefølgekrav. Tabeller som synligjør hva som må være ferdigstilt tilknyttet de enkelte felt er erstattet med en mer helhetlig føring om at alle offentlige veger og anlegg skal legges til grunn. Det synliggjøres ikke hvilke konsekvenser endringen i rekkefølgekrav får for de enkelte delfelt. Det kan se ut til at man har foretatt en endring i tidspunkt for når rekkefølgekrav slår inn fra rammetillatelse til igangsettelsestillatelse.

Eksisterende bestemmelser:

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.

Forslag til endring i bestemmelser:

2 Krav om rekkjefølgje

2.1 Infrastruktur som må vera sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak

2.1.1 Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg infrastruktur og må være sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d:

Forholdet til 30.000 m2 før ferdigstilt oval rundkjøring.

Det kan se ut til at man har foretatt en justering i bestemmelsene som tilsier at man flytter tidspunktet fra når rammetillatelse kan gis. Dette er en positiv endring som medfører at man kan få tillatelse til tiltaket og foreta detaljprosjekteringen og gjennomføring av byggetiltaket parallelt med veganlegg.

Eksisterende bestemmelser:

3.2.2 Føresegna om rekkefølgje gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m2 nybygg før oval rundkøyring (inkludert 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.

Forslag til endring i bestemmelser:

2.4 Naudsynte tiltak som skal ta i vare heilskapen i planområdet

2.4.1 Det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest til tiltak for inntil 30 000 m² bruksareal for nybygg før oval rundkøyring, o_SKV4_A og o_SKV6 er ferdig opparbeidd.

Endringer i formål for enkeltfelt.

BS13

Det er foretatt endringer som tilsier at man ikke har krav om plassering i byggegrensen mot SKV8.

Eksisterende bestemmelser:

BS13	Sentrumsfremål	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 føremålsgrrensa mot SKV8 i føremålsgrrensa eller byggegrrensa mot SKV7. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart MF 50 m
------	----------------	---------	--	--

Forslag til endring i bestemmelser

BS13	Sentrumsfremål	220	<ul style="list-style-type: none"> • K + 48 mot o_SKV7 (N) • K + 51 mot o_SKV7 (N), når fasade siste høgda er trekt 5m attende • K + 45 mot o_SKV11 (S) 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggegrrensa mot o_SKV7 • FO #15 er siktline og kan ikkje bebyggast • MF 50m
-------------	----------------	-----	--	---

BAA

Det er foretatt endringer som tilsier at man ikke forholder seg til etasjeantall. Vi ser at det er angitt FO#25 parkering og stiller litt spørsmål hva som ligger i dette.

Eksisterende bestemmelser:

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	Bygg skal plasserast i føremålsgrrensa mot ST2 og SKV6 MF 50 m mot SKV6
-----	--	----------	---	---

Forslag til endring i bestemmelser

BAA	Sentrum/ Bensinst./ Vegservice	300	<ul style="list-style-type: none"> • K + 54 mot o_SKV2 (N) • K + 58 mot o_SKV2 (N), men max 30% av siste høgda • K + 45 mot o_SKV6 (A) og 7 (S) 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 • MF 50m mot o_SKV6 • FO #21 er siktline og byggegrrensa i 1.etg. mot Allmenning og kan ikkje bebyggast FO # 25 Parkering
------------	--------------------------------	-----	--	--

Oppsummert

Det foreligger vesentlige endringer i planbestemmelsene som berører viktige forutsetninger tilknyttet blant annet krav om detaljregulering, rekkefølgekrav og større detaljgrad til rammesøknad. Det må i plandokumentene klart fremkomme hvilke endringer som nå er foretatt og hvilke konsekvenser dette vil få for berørte.

Vi anmoder om et møte hvor Coop Hordaland SA blir orientert om de konsekvenser endringene i reguleringsbestemmelsene vil medføre for deres interesser. Det er også ønskelig med informasjon om hvilke planmessige endringer som i nær fremtid kan forventes innenfor områdeplanen for Knarvik sentrum.

Vi hører fra dere med det første.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner
Se-arkitektur