



Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN
Tlf 55 98 70 20 / firma@se-arkitektur.no
Org.nr: 986536345 MVA

Alver Kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØ

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: LR

Oppdrag nr: 646

Dato: 3.3.2020

Redegjørelse søknad om tillatelse til tiltak gnr. 188 bnr. 136, Kvassnesveien 27.

På vegne av tiltakshaver COOP Hordaland Eiendom AS søkes herved om rammesøknad for et nytt sentrumsbygg tilrettelagt for handel og kontor.

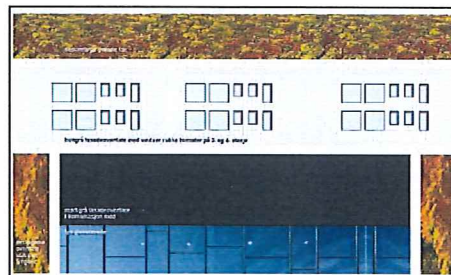
Coop Hordaland AS ønsker å bygge et nytt sentrumsbygg på eiendommen gnr. 188 bnr. 136. Det er utarbeidet et prosjekt «KV27 Senter» som ivaretar de overordnede krav og ønsker om et sentrumsbygg med publikumsrettet aktivitet på gateplan inn mot SKV7, butikkareal i 2. etasje og kontor i de øvrige etasjene. Prosjektet har et totalt bruksareal på ca. 18.790 m² inkludert parkeringsandel.

KV27 Senter er en sentral beliggenhet og vil fremstå som en viktig brikke i transformasjon og utvikling av det nye Knarvik Sentrum. Arkitektens visjoner har vært å tilføre nye Knarvik Sentrum et variert prosjekt hvor selvstendig identitet ivaretas og spiller sammen med omkringliggende bebyggelse, offentlige rom og gater.

Prosjektet er tilrettelagt som et kombinert sentrumsbygg med fokus på handel og kontor. På gatenivå i første etasje mot SKV7 etableres det publikumsrettet virksomhet som åpner opp og gir en urban og inkluderende fasade inn mot dette viktige byrommet. Fasade i første etasje inn mot SKV7 er trukket tilbake tre meter og danner et overbygget uteområde. Området skal utformes med et dekke som videreføres og danner en helhet med strukturer i Kvassnesveien. Det er åpnet opp for mulighet for uteservering, sykkelparkering og positive møteplasser opp mot fasaden.

Bygget er utformet med handelsareal på første og andre plan. Det er etablert flere mindre publikumsrettede funksjoner som har direkte kontakt med Kvassnesveien. Aktuell bruk kan være konditori, kiosk, frisør og lignende. Det er etablert en større hovedinngang til KV27 Senter ved adkomst til daglivare og inntil den tilbaketrukket inngangen ved gårdsplassen.

Hovedinngangen gir adkomst til en dagligvare på gateplan, gjerne med muligheter for post i butikk. Fra inngangspartiet er det rullefortau opp til et handelsareal i annen etasje. Felles hovedinngang er åpent mellom etasjene for å gi en helhetlig fremtoning og funksjon. Fra hovedinngang i Kvassnesveien/SKV7 er det adkomst via rullefortau til to underliggende parkeringsetasjer. Det er satt av rikelig med sykkelparkering tilknyttet inngangene og åpnet opp for mulighet for sykkelparkering med garderobe i parkeringsgarasjen. Personal og administrasjonsdel for dagligvare er anlagt i byggets 1. etasje mot SKV11.



Illustrasjoner

Det er her satt av areal til spiserom, garderober og administrasjon. Varelevering og tilkomst til parkeringsanlegg er anlagt fra SKV11. Det er etablert et rommelig og funksjonelt vareleveringsområde med god takhøyde. Området skal ivareta varelevering og adkomst for avfallshåndtering.

Begge funksjoner behandles innendørs i et egent lukket bygg som korresponderer i materialvalg og utforming med hovedbygget.



Prosjektet er funksjonsdelt i horisontalplanet. Parkering og tekniske rom er anlagt i byggets to parkeringsetasjer under terreng. Første og annen etasje er utformet som handelsareal hvor publikumsrettet funksjon er vektlagt inn mot SKV7. Deler av andre etasje er utformet for kontor, etter behov kan det tilrettelages til næring / handel.

Tredje og fjerde etasje er anlagt som kontor. Innganger til kontordel av prosjektet er klart adskilt fra handelsareal. Det er tydelige innganger fra gårdsplassen i SKV7 med heis og trapp opp til 4. etasje.



Prosjektet er utformet for å danne et positivt sentrumsbygg som vil ivareta ønske om publikumsrettet aktivitet mot omkringliggende gater samt gi Knarvik sentrum nye og attraktive arbeidsplasser. Hovedfasade på gatenivå mot SKV7 og SKV8 er utformet i transparent glass som vil gi et åpent og innviterende uttrykk.

Fasadebånd i tredje og fjerde etasje etableres med lyse hvitgråe overflater og vinduer i ulike formater. Kontoretasjene skal stå i kontrast til glassfasadene og mørkgråe overflater som etableres mot SKV11 og frisktssone #15. Vertikale felt med grønne strukturer skal spille sammen med horisontale vegetasjonsfelt ved tilkomst til parkering og langs frisktssonen.



Viste illustrasjoner må forstås som grunnlag for konsept og vil ikke være juridisk bindende i utførelse.

Knarvik Atrium vil være et positivt tilskudd til det nye Knarvik Sentrum. Tiltaket ivaretar hovedintensjoner i overordnet planstruktur og danner et variert sentrumsbygg for handel og kontor. Tiltakets sammensetning vil gi liv og aktivitet til området på ulikt tidspunkt av døgnet. Nærhet til ulike tjenester og handelsarealer vil sammen med tilbud på nye arbeidsplasser gir gode vekstvilkår for et nytt sentrum.

Tiltaket utformes mot det to viktigste offentlige gater, SKV7 og SKV8, med fasader som oppfylles minst 60% åpne vindusflater i 1. etasje og minst 40% vindusflater i etasjene oppover. SKV11 er en gate som er underordnet i forhold til publikumsaktivitet og det vil være behov for en god og trygg adkomst for varelevering og parkering. Med bakgrunn i dette og at man får gode løsninger for dagligvare og handel med tilhørende parkering og varelevering, blir det ikke mulig å oppfylle prosentandel vindusareal på fasaden mot SKV11.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra prosentandel vindusareal på fasade mot sørøst / SKV11 ref. vedlagt søknad om dispensasjon.

Tiltaket medfører behov for rivning av eksisterende bebyggelse. Det søkes om rivning av tiltak tilknyttet denne søknaden.

Vi vil her orientere om de opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak i henhold til SAK10 § 5-4.

a. Tiltakshaver.

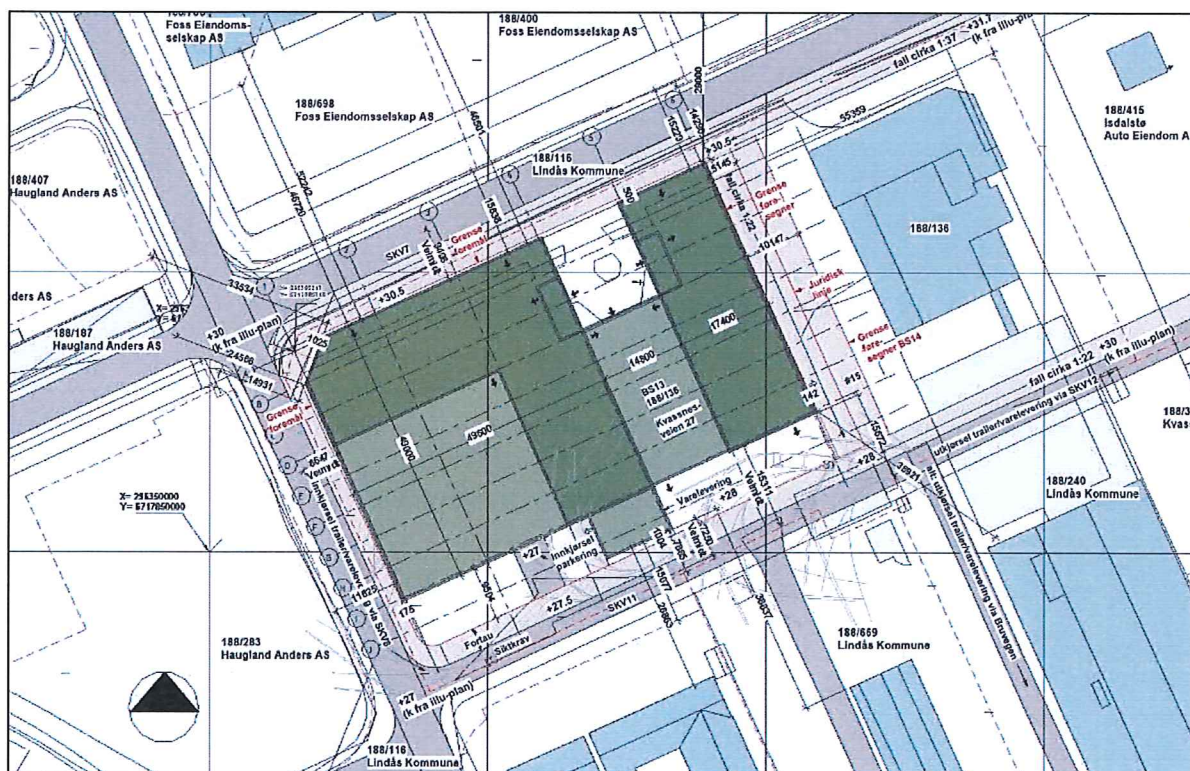
Tiltakshaver for prosjektet er COOP Hordaland Eiendom AS, Kokstaddalen 18, 5257 Kokstad.

b. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket.

Eiendommen har g.nr 188 b.nr 136. Adresse er Kvassnesveien 27.

Totalt tomteareal for felt BS13 er stipulert til 5.100m² ref. Områdeplan for Knarvik Sentrum og er benyttet som grunnlag i beregning av grad av utnyttelse.

Eiendommen gnr.188 bnr. 136 er i dag bebygget med næringsbygg. Etablert bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Det vedlegges egen søknad om rivingstillatelse.



Utklipp fra situasjonsplan

c. Beskrivelse av tiltakets art

Sentrumsbygg tilrettelagt med to parkeringsetasjer under terreng, handelsareal i 1. og 2. etasje og kontor i de øvrige etasjene.

d. Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Prosjektet er etablert med et totalt bruksareal på 18.788m² BRA. Tomteareal stipulert til 5.100m². Utnyttelsesgrad er i reguleringsplan satt til 220% BRA. Parkeringsetasjer under terreng skal ikke tas med i beregningen. Areal som skal tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning er 10.768m². Dette gir en tomteutnyttelse på 10.768m² / 5.100m² x 100% = 211% BRA.

Bygget er mot nordvest etablert med en gesimshøyde på K+ 47.9 og fire etasjer. Mot sørvest trappes bygget ned fra fire etasjer (respektive to etasjer for store deler av tiltaket), til K+35.5 ved varelevering.



e. Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §1-8

Eiendommen gnr. 188 bnr. 136 er regulert i områdeplan for Knarvik Sentrum Plan-ID 1263 201002 datert 23.6.2015. Område er avsatt som sentrumsformål med benevnelsen BS13. Vi har gått gjennom de aktuelle reguleringsbestemmelser og redegjort for hvordan de ulike forhold er imøtekommet i tiltaket. Bestemmelser er markert med kursiv.

1.1 Grad av utnyttning

Beregning av grad av utnyttning er gjort rede for under pkt. d. og ligger under de tillatte 220% BRA. Parkeringsareal under bakken skal i henhold til bestemmelsenes §1.1.2 ikke inngå i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.

1.1.2 Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøytende gateplan, inngår ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.

Parkeringsareal under terreng er ikke tatt med i beregning av grad av utnyttning.

1.2 Byggehøgder- og lengder

1.2.3 Tekniske installasjoner, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, kan plasseres tilbaketrekt fra gesimsen som takoppbygg. Dette gjeld ikke for gjerde, rekkverk og liknende der det er godkjent felles uteareal på tak. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over maksimal byggehøgd kan utgjøre inntil 15 % av takflata. Installasjoner på resten av taket kan ikke stikke opp mer enn 1,5 meter. Takoppbygg skal nyttast som del av fellesareal på tak.

For å sikre en trygg tilkomst til øverste tak, stikker trappehus og heissjakt over maksimal byggehøyde. Takoppbygg er tilbaketrunket med cirka 7,7m fra hovedgesims og er etablert med en gesimshøyde på K+ 50.85.

1.3 Byggjegrenser og fasadelengder

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

Bebyggelse er plassert i tråd med gjeldende bygge/ formålsgrenser, se vedlagt situasjonsplan.

1.4 Tabell for utnyttning, byggehøgder, byggjegrenser og fasadelengder

BS13 Sentrumsføremål

220% BRA K + 48 mot nord, 4 etasjer, K + 51,5, 5. etasjer v 5m tilbake mot SKV7, K + 45 mot sør, 4. etasjer.

Prosjektet er utformet i tråd med overliggende krav og nærmere redegjort for under pkt. d. og pkt. 1.2.3.

1.5 Avkjørsler

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

Prosjektet er planlagt i tråd med gjeldende områdereguleringsplan hvor kjøreadkomst er etablert via SKV8 og adkomst for varelevering / parkering via SKV11 angitt i vertikalnivå 2.

Det er i tiltaket tilrettelagt to alternative utkjørsler for trailer fra varelevering. En via o_SKV11 og i forlengelse via o_SKV12 og alternativ via eksisterende Bruvegen (mellom eiendom 188/240 og 188/669)

1.6 Minste utomhusareal (MUA)

Ikke relevant for det omsøkte tiltaket med formål for handel og kontor.

1.7 Universell utforming

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

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

Universell utforming til det omsøkte tiltaket blir ivaretatt. Det er heis og tilgjengelig adkomst fra gatetun og parkering til alle etasjene. Handel og kontor samt supplerende fasiliteter blir universelt utformet i henhold til TEK17.

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 einiskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløse til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggjast til rette for avkøyrsløse for ambulanse til felt o_BOP1.*

Område for parkering er avsatt i område f_PHU13. Parkering er i sin helhet etablert i to parkeringsetasjer under bakken. Det er tilrettelagt for en videreføring av parkeringsanlegget mot f_PHU12 i første parkeringsetasje.



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

Adkomst til parkeringsanlegg for biler skjer fra o_SKV11.

Krav til handelsparkering:

Biloppstilling: 6.226m²: 1000 m² / faktor 20-35 = 124-217 plasser

Sykkelparkering: 6.226m²: 1000 m²/ faktor 6 = 38 plasser

Krav til kontorparkering:

Biloppstilling: $4.361\text{m}^2 : 1000\text{ m}^2 / \text{faktor } 12 = 52\text{ plasser}$

Sykkelparkering: $4.361\text{m}^2 : 1000\text{ m}^2 / \text{faktor } 2 = 31\text{ plasser}$.

Totalt minimumskrav til biloppstillingsplasser er 176 plasser.

Krav til sykkelparkeringsplasser er 69 plasser.

Det er totalt tilrettelagt for 222 biloppstillingsplasser.

Det er tilrettelagt for minst 77 sykkeloppstillingsplasser. Sykkelparkering til handels- og kontorareal er etablert sentralt i parkeringsetasje og på gateplan i 1. etasje. Det er tilrettelagt garderobefasiliteter tilknyttet arbeidsplassene som kan disponeres.

Krav til parkering for bil og sykkel er ivaretatt i prosjektet.

1.8.6 Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma.

Det er etablert totalt 222 biloppstillingsplasser i tiltaket. 12 biloppstillingsplasser er reservert for HC (5%-regel). HC plasser er plassert nær heis.

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 leggjast til rette med ladestasjon.

Det er etablert totalt 222 biloppstillingsplasser i tiltaket. 9 biloppstillingsplasser er reservert for el-parkering (4%-regel). Hver plass tilrettelegges 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.

Det er etablert 61 plasser innendørs og minst 16 plasser utendørs (73% av sykkelparkering skjer dermed innendørs). Krav til fordeling av sykkelparkering er ivaretatt i prosjektet.

1.8.9 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.

Det er tilrettelagt for garderobeanlegg tilknyttet handel og kontor i første parkeringsetasje. Garderobeanlegget vil ivareta ansattes behov for dusjmuligheter. Garderober er plassert nær heis.

1.9 Støy

Ikke relevant for det omsøkte tiltaket med formål for handel og kontor.

1.10 Energi

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

Forholdet til fjernvarme avklares i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse.

1.11 Grøn overflatefaktor (GOF)

1.11.1 GOF er eit verktøy 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 leggjast ved søknad om rammeløyve.

Felt BS13 er satt med GOF faktor 0,6. Det er utarbeidet en landskapsplan/ utomhusplan som synliggjør intensjon om tiltak for å imøtekomme krav til grønn overflatefaktor. Det må påregnes tilpasninger av anlegget i detaljfasen. Foretas det justeringer i grønn overflatefaktor vil dette bli nærmere redegjort for i forkant av inngangsettelse.

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).

Felt BS13 er angitt med GP faktor på 10. Det er tilknyttet landskapsplanen synliggjort hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta GP faktor 10. Det må påregnes justeringer i grønne punkter i detaljfasen. Foretas det justeringer i grønne punkt vil dette bli nærmere redegjort for i forkant av inngangsettelse.

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.

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

Det er igangsatt arbeider med utbyggingsavtale med kommunen.

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.

Det er avsatt område til nettstasjon i byggets første parkeringsetasje med direkte tilkomst utenfra. Endelig utforming og plassering avklares i detaljfasen.

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.

Tiltaket er inkludert i overordnet illustrasjonsplan og er utformet i tråd med gitt kvalitetsprogram. Tiltaket medfører ikke krav om detaljregulering.

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.

Tiltaket er utformet i tråd med omkringliggende veier, gater og byrom.

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 leggast til grunn for tiltaka også i byggeområda. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.

2.3.3 Sjekklistar

Det er utarbeidd sjekklistar 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.

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, avkøyrsløp, 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.

Det er utarbeidd en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som synliggjør hvordan innholdet i illustrasjonsplan og kvalitetsprogram er oppfylt. Utomhusplan må sees i sammenheng med GOF-plan.

2.6 Overvatn

2.6.1 Lokal handtering av overvatn skal leggast 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.

Det er til rammesøknad utarbeidd en illustrativ oversikt over håndtering av overvann i prosjektet. Det vil i detaljprosjekteringen bli utarbeidd kapasitetsberegningar og lokalisering av fordrøyningsmagasin. Det må regnes med tilpasningar i overvannshåndteringen tilknyttet igangsettelse av tiltaket.

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 ferdist 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.

Det er utarbeidd en plan for gjennomføring som følger vedlagt.

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.

Følgende vedlegg er utarbeidet og følger søknad om rammetillatelse (se vedlagt vedleggsliste):

- a. Plan for overvannshåndtering – vedlegg Q4
- b. 1. Sjekklister for Bygata (SKV7 og deler av SKV6) – vedlegg Q10
2. Sjekklister for Hagebyen (BS13, BS14, BKS1+2) – vedlegg Q11
- c. Utomhusplan i målestokk 1:200 – vedlegg D2
- d. Grønn overflatefaktor – dokumentasjon – vedlegg Q4
- e. Grønne punkt- dokumentasjon – vedlegg Q4
- f. Plan for gjennomføring – vedlegg Q12

3 FØRESEGNER OM REKKJEFØLGE

3.2 Offentlige samferdsletiltak

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

Det søkes om tiltak for byggetrinn I og II. Byggetrinn I kan realiseres uten behov for dispensasjon tilknyttet 3.2.2. For etablering av byggetrinn II overstiges arealrammen på 30.000m². Det er søkt om dispensasjon for å kunne bygge ut tiltaket i ett byggetrinn.

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 BS13

Tiltak	Status	
Oval rundkjøring	Ferdig	
E39-o_SKV2	Sikret	
E39-o_SKV3	Sikret	
o-SKV4a	Ferdig	
o_SKV6	Ferdig	
o_SKV7	Sikret	
o_SKV8	Sikret	
o_SKV11	Sikret	
o_ST2	Sikret	
o_SGTR3	Sikret	
o_GF4	Sikret	

Det er igangsatt arbeider med utarbeidelse av utbyggingsavtale.

4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Generelt

4.1.2 Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og evnt. masseutskifting i BS8, BS13, BS14, BS15, BKS1, BKS2, og BKB2 før byggjeløyve kan gjevast.

Det vil bli foretatt nødvendige grunnundersøkelser tilknyttet eiendommen. Eiendommen fremstår i dag bebygget og det forutsettes at etablert bebyggelse fjernes slik at grunnundersøkelser kan foretas.

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.

Kvartalet er fremstår som oppdelt i to bygninger hvor hver enhet fremstår som et selvstendig volum forankret på en felles sokkeletasje. Kvartalet er utformet for å underbygge prosjektets vertikalitet og variasjon i volum og byggehøyde. Samspillet opp mot o_SKV7 for å danne et positivt byrom er spesielt vektlagt.

4.1.8 Renovasjon

Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal.

Oppstillingsplass for en komprimatorløsning for handel blir etablert i tilbygget for varelevering. Resterende avfall blir ivaretatt i et egent avfallsrom knyttet til varelevering. Felles hentepunkt for avfall er planlagt i vareleveringsområde for prosjektet.

4.2 Føresegnsområde

4.2.1 I føresegnsområde merka med # er det ikkje tillate å føre opp bygningar som er til hinder for siktsoner, eller som er i konflikt med intensjonen bak føresegnssona. Sjå kapittel 9 for dei ulike føresegnsområda, og omtale under kvart utbyggingsområde for dei ulike føresegnssonene.

Tiltaket er utarbeidet i tråd med føresegnsområde #15 og en siktzone uten hinder i form av bygningstekniske konstruksjoner.

4.5 SENTRUMSFØREMÅL OG TENESTEYTING (FELLES FØRESEGNERNER)

4.5.1 Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, sjå krav sjekklister.

Tiltaket er utarbeidet med store glassfasader i første og andre etasje som vender seg aktivt mot o_SKV7 og o_SKV8 og gir urbane og inkluderende fasader inn mot de viktige byrom. I henhold til utforming av fasaden mot o_SKV11 henviser vi til vedlagt søknad om dispensasjon.

4.5.3 Første etasje i nye bygg som vender mot offentlege gater og byrom, skal ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter.

Prosjektet er utformet med en fri innvendig høyde på minst 4 meter.

4.5.5 Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til by messig 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.

Tiltaket er utformet mot det to viktigste offentlige gater, SKV7 og SKV8, med fasader som oppfylles minst 60% åpne vindusflater i 1. etasje og minst 40% vindusflater i etasjene oppover. I henhold til utforming av fasaden mot SKV11 henviser vi til vedlagt søknad om dispensasjon.

4.5.6 Nye bygg innanfor sentrumsformål skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetun og torg.

Det er etablert en hovedinngang til dagligvare butikk. Utover det er prosjektet planlagt med flere innganger til butikker fra SKV7. Antall og plassering av innganger vil i detaljprosjektering konkret utarbeidet når det nærme avklart for hvilke typer butikker, handelsareal skal tilrettelegges. Fasade mot SKV8 er skrånende og er ikke egnet til adkomst for publikum.

4.11 Sentrumsføremål (BS13 - BS16)

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

Tiltaket er utarbeidet med to parkeringsetasjer under bakken. Krav om antall parkeringsplasser er ivaretatt ref. pkt 1.8.

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

Tilkomst til parkeringsanlegg er tilrettelagt fra SKV11.

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

Tiltaket er utarbeidet i tråd med føresegnssområde #15 og en siktzone uten hinder i form av bygningstekniske konstruksjoner.

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

Intensjonen er at område BS13-BS14 skal ha et felles uterom. Basert på vedlagt utomhusplan vil det i detaljprosjektering utarbeidet en plan med forslag for felles bruk av hardt permeabelt dekkematerial.

f. Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter.

Tiltaket er utarbeidet for å ivareta universell utforming etter TEK17.

g. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak.

Det er utarbeidet en miljøteknisk rapport fra Norconsult tilknyttet arbeid med E39 / Kvassnesvegen. Det fremkommer mindre overskridelser i forurensning som tilsier behov for en handlingsplan. Forholdet for gnr. 188 bnr. 136 vil avklares før igangsettelse av tiltaket.

h. Konsekvensanalyse som fremgår av byggeteknisk forskrift §9-4

I henhold til § 9-4 skal det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Det foreligger ikke etablert vegetasjon på eiendommen og tiltaket vil ikke medføre forringelse av naturtyper.

i. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann og avløpsledninger.

Minsteavstand til annen bebyggelse og veimidte er målsatt i vedlagt situasjonsplan.

Knarvik Sentrum fremstår som et transformasjonsområde hvor etablert vei, vann og avløpsanlegg skal endres og utbedres. I henhold til reguleringsbestemmelsene, pkt. 2.5 VA- rammeplan, skal det utarbeides en kommunal VA- rammeplan for hele området. Det vil i detaljprosjekteringen avklares i hvilket omfang tiltaket må tilpasses i forhold til ny VA-rammeplan.

j. Adkomst og parkering, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Tiltaket vil få adkomst fra offentlig veg. Parkering etableres i parkeringsanlegg under bakken. Tiltaket skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Tiltaket kan tilknyttes fjernvarmeanlegg om avklaring og mulighet foreligger innen tidspunkt for igangsettelse av tiltaket.

k. Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon.

Det vil være behov for søknad om dispensasjon for følgende forhold.

Rekkefølgekrav 3.2.2

Det er søkt om dispensasjon fra planbestemmelser tilknyttet rekkefølge 3.2.2 for å gi mulighet for å kunne bygge ut tiltaket helhetlig og i ett byggetrinn. Byggetrinn I er angitt til ca. 7.000m² og byggetrinn II til 4.200 m² – totalt ca. 11.200 m². Det er reguleringsmessig fastsatt et tak på 30.000m² hvor det kan gis rammetillatelse før oval rundkjøring er ferdigstilt. Det er pr dags dato tilgjengelig areal til byggetrinn I, men etablering av byggetrinn II vil medføre behov for dispensasjon i forhold til pkt. 3.2.2.

Publikumsrettede fasader mot o_SKV 11 og Brugata.

Under reguleringsplanens bestemmelser pkt. 4.5 er det stilt krav om publikumsrettet aktivitet mot offentlige gater og byrom. Det er i planbestemmelsene lagt føringer for at varelevering og adkomst til parkering skal skje fra o_SKV11. Publikumsadkomst for myke trafikanter er anlagt fra hovedgaten Kvassnesvegen og kjøreadkomst er anlagt fra o_SKV11. Fasade mot Brugata er skrånende og er ikke utformet med publikumsrettet fasade.

Permeabelt dekke mellom BS13 og BS14

Det foreligger pr i dag ikke konkrete utbyggingsplaner for BS14. Kravet om permeabelt dekke mellom BS13 og BS14 vil være lite hensiktsmessig sett i forhold til at det ikke skal etableres felles uteoppholdsarealer til bolig og planer for BS14 ikke foreligger.

Søknad om dispensasjon er sendt ut ved nabovarslingen og følger byggesaken som vedlegg Q2.

l. Om der er avholdt forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse 05.06.2019.

m. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Det er utarbeidet byggemeldingstegninger som følger søknad om tiltak. Målsatt situasjonsplan følger byggesaken.

n. Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel.

Tiltaket er nabovarslet 11.02.2020. Nabofristen er gått ut uten registrerte merknader. Kopi av naboliste, gjenpart og nabovarsel til tiltaket følger vedlagt byggesaken.

o. Forhold til andre myndigheter

Tiltaket vil omfatte arbeidsplasser. Det vil innhentes uttalelse fra arbeidstilsynet tilknyttet igangsettelse av tiltaket. Det er utarbeidet en overordnet vegplan som forutsettes vurdert av kommunen tilknyttet byggesaken.

p. Gjennomføringsplan

Det er utarbeidet en gjennomføringsplan for tiltaket.

q. Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett for arkitekturprosjektering følger vedlagt.

Vi håper at søknaden med tilhørende tegningsmaterieell tydeliggjør vårt prosjekt i tilstrekkelig grad for søknad om rammetillatelse. Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen



Lars Rente

SE-Arkitektur AS

Vedleggsliste

		Tegningsnr.
A1	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	
C1	Gjenpart av nabovarsel	
C2	Kopi av sendt nabovarsel	
D1	Situasjonsplan	A2.10.01
D2	Utomhusplan	A2.10.02
E1	Plan parkering 01 (med beregning parkering bil + sykkel)	A2.20.0P01
E2	Plan parkering 02	A2.20.0P02
E3	Plan 1. etasje	A2.20.01
E4	Plan 2. etasje	A2.20.02
E5	Plan 3. etasje	A2.20.03
E6	Plan 4. etasje	A2.20.04
E7	Plan tak	A2.20.05
E9	Snitt A-A og B-B	A2.40.01
E10	Fasade mot nord-vest, sør-vest 01, sør-vest 02	A2.41.01
E11	Fasade mot sør-øst, nord-øst 01, nord-øst 02	A2.41.02
F1	Redegjørelse til søknad om tillatelse til tiltak	
G1	Gjennomføringsplan	
G2	Erklæring om ansvarsrett	
Q1	Søknad om rivingstillatelse eksisterende bebyggelse	
Q2	Søknad om dispensasjon	
Q3	3D - bilder	A2.60.01
Q4	Beregning GOF / GP / konsept overvannshåndtering	A2.60.02
Q5	Beregning areal BRA – grad av utnyttning	A2.60.03
Q6	Beregning % vindusareal mot SKV7+8	A2.60.04
Q7	Materialforslag	A2.60.05
Q8	Teknisk veiplan	A2.60.06
Q9	Eks. bebyggelse – dokumentasjon for riving	A2.60.07
Q10	Sjekkliste for Bygata (SKV7 og deler av SKV6)	
Q11	Sjekkliste for Hagebyen (BS13, BS14, BKS1+2)	
Q12	Plan for gjennomføring av tiltaket. Tidsakser og faser	