

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263-201002,
Plannavn-
Områdeplan
Knarvik, Komnr-4631,
FA-L12, HistSak-19/67,
2013/564, 2010/289

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

18.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
033/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021
026/21	Alver kommunestyre	25.03.2021

Områdeplan Knarvik - Endring - 2. gongs handsaming - Godkjenning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263-201002.

Gjeldande plandokument vert etter dette føresegn og plankart datert hhv xx.yy.2021 og 02.11.2020.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12

Utval for areal, plan og miljø 10.03.2021:

Handsaming:

Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan og analyse orienterte og svara på spørsmål.

Framlegg frå Malin Andvik-Krf:

Endring til rådmannen sitt framlegg:

Utval for areal, plan og miljø ønsker å endre føresegn 1 6.1 til at område bs7, bs8, bs13 og bs14 tas ut. Føresegn blir omformulert i samsvar med det.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot 1 røyst (Leif Taule-Sp)

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 033/21 Vedtak:

Innstilling frå APM - 10.03.2021:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263-201002.

Gjeldande plandokument vert etter dette føresegn og plankart datert hhv xx.yy.2021 og 02.11.2020. Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12

Utval for areal, plan og miljø ønsker å endre føresegn 1.6.1 til at område bs7, bs8, bs13 og bs14 tas ut.

Føresegn blir omformulert i samsvar med det.

Alver kommunestyre 25.03.2021:

Handsaming:

Orientering ved kommunalsjef Hogne Haugsdal

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart samrøystes vedteke.

KO- 026/21 Vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til endring av Områdeplan for Knarvik, planID 1263-201002.

Gjeldande plandokument vert etter dette føresegn og plankart datert hhv xx.yy.2021 og 02.11.2020.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12

Kommunestyret ønsker å endre føresegn 1.6.1 til at område bs7, bs8, bs13 og bs14 tas ut. Føresegn blir omformulert i samsvar med det.

Politisk handsaming

1. Saka har i fyrste høyringsperioden vore til orientering og for uttale i:
 - a. Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne
2. Saka godkjennast for høyring og offentleg ettersyn og innstilling til kommunestyret:
 - a. Plan- og miljøutvalet
3. Saka skal avgjerast og vedtak om godkjenning i:
 - a. Kommunestyret

Planprosess

Arbeidet med denne planendringa har gått over litt tid og mellom to planutval. Det har og vore to høyringar og dels omfattande dialog både internt og eksternt. Arbeidet med plan og den pågåande gjennomføringa syner at det er mange interessentar, meiningar, tema og moglege løysingar.

Det ligg mykje bra i gjeldande plandokument og dialogen om utviklinga av Knarvik er spanande. Alle desse gode intensjonane, moglegheitene og potensiala klarar me ikkje å leggje til rette for eller løyse med eit plangrep. Samstundes syner det at transformasjon og store endringar av ein tettstad er utfordrande.

Bakgrunn

Områdeplan for Knarvik sentrum blei vedtatt i Lindås kommune i juni 2015. I tillegg blei det vedtatt ein gjennomføringsstrategi som konkretiserte kommunen si rolle i utviklinga av region- og kommunesenter.

Hovudmålet med områdeplanen er å utvikle Knarvik til ein attraktiv og grøn småby med bymessige strukturar og kvalitetar. Knarvik skal utviklast slik at dei gåande har ei klar prioritering og det skal bli tilrettelagt for handel, service, effektive parkeringsløysingar og gode byrom for aktivitet og sosialt samvære. Områdeplanen har eit langsiktig perspektiv og skal vere ein transformasjonsplan som skal bidra til å endre eller omforma den tettstaden vi kjenner i dag til eit meir attraktivt og tilgjengeleg region- og kommunesenter.

I tida etter godkjenning av planen i 2015 har kommunen jobba aktivt med å leggje til rette for utvikling av Knarvik. I gjennomføringsstrategien var det særleg lagt vekt på at kommunen må sikre seg kompetanse og ressursar på utbyggingsavtalar, dette er eit viktig verktøy for å avklare ansvar og roller i realisering av utbyggingsprosjekt. I tillegg har kommunen gjennomført planlegging og prosjektering av viktig infrastruktur som legg grunnlaget for byutviklinga. I løpet av 2020 er bygging av helsehus og sentral infrastruktur i full gang.

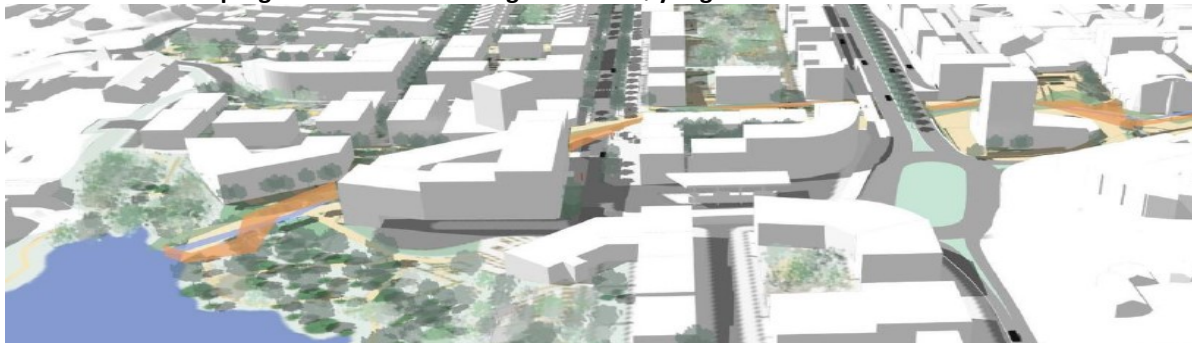
Det å transformere ein tettstad og byggje ein by er utfordrande. For å realisere aktuelle prosjekt i Knarvik må utbyggjarar ha ein utbyggingsavtale med kommunen, og dette blir avklart gjennom forhandlingar. Kommunen har vore i forhandlingar med fleire aktørar dei siste åra, og det er kome fram fleire utfordringar knytt til planen

og som gjer det vanskeleg å realisere prosjekt i planen.

Ein sentral utfordring er oppbygging og struktur på rekkjefølgjekrava i områdeplanen. Dei er bygd opp på ein slik måte at det kan gje store variasjonar på det økonomiske bidraget frå dei ulike områda i planen. I tillegg er strukturen på rekkjefølgjekrava slik at det er vanskeleg å realisere felles infrastruktur der det er behov.

Rekkjefølgjekrava blir opplevd som komplisert og forhandlingar har tatt mykje ressursar og tid, både for kommune og for utbyggjarar. For å sikre ei betre gjennomføring av planen og ei meir lik fordeling av økonomisk bidrag, er det behov for å gjere endringar i føresegnene – og særleg knytt til måten rekkjefølgjekrav er bygd opp på.

Utsnitt frå Kvalitetsprogrammet – Helsehus og oval rundkøyring



Saksopplysningar:

Administrasjonen fekk som utgangspunkt eit arbeidsoppdrag frå planutvalet i Lindås kommune som rådmannen vil skildre slik:

- Det er eit politisk ønskje om at det vert gjort endringar i områdeplanen som skal ha som mål å forenkle forhandlingane om utbyggingsavtale og gjennomføring av rekkjefølgjekrava
- Vidare er det eit behov for å gjera endringar i føresegnene i områdeplanen. Dette gjeld mellom anna retting av feil, forenkle oppsettet i dokumentet, tydeleggjering av kva tiltak som er omfatta av rekkjefølgjekrav og ikkje mm
- Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å legge fram ei sak der det vert gjort greie for kjende utfordringar i planen når det gjeld rekkjefølgjekrav og endringar i føresegnene. Dersom det er andre forhold som er nødvendig for å få gjennomført planen, så må administrasjonen legge fram desse til vurdering
- Endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring

Oppstart av planarbeid om endring av Områdeplan Knarvik vart lagt fram for planutvalet i Lindås sak 016/19 den 13.2.2019. Saka skildra tre hovudval:

- Det fyrste var om arbeidet kunne gjerast som ei mindre endring eller om omfanget var av ein slik art at endringa måtte reknast som vesentleg. Konklusjonen vart vesentleg og det vidare arbeidet gjerast etter dei vanlege prosessreglane i plan- og bygningslova
- Det andre var at ein i denne omgang berre skulle endre føresegna og ikkje opne opp for endringar i plankartet
- Det tredje var val av modell for korleis krava om rekkjefølgje skulle endrast. Ønsket var krav om rekkjefølgje som gjer gjennomføringa av områdeplanen enklare, som bidreg til å forenkle og forkorte forhandlingane om utbyggingsavtalar og som gjev mindre skilnad i anleggsbidraget (m2/BRA-sum) mellom dei ulike utbyggjarane og som aukar kommunens gjennomføringskraft

Med denne bakgrunnen vart plankartet retta opp i høve til nokre konkrete feil medan føresegna vart vesentleg omarbeida. Framlegg til endra plan vart lagt fram for utval for areal-, plan- og miljø i møte den 10.6.2020, sak 097/20. Utvalet vedtok at framlegget skulle leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. Framlegget til endra plan har i seg mange detaljar, men rådmannen vil særleg vise til to tilhøve.

4. Det eine er endring i status på plandokumenta. Tidlegare var det ei blanding der det låg element av juridisk binding i fleire av plandokumenta. Ved endring no vil plandokumenta vere delt i 3 grupper. Områdeplan for Knarvik omfattar følgjande dokument som utfyller kvarandre:
 - a. Juridisk bindande
 1. Plankart
 2. Føresegner
 - b. Gjev ramme for innhald, kvalitet og utforming
 1. Planomtale
 2. Illustrasjonsplan
 3. Kvalitetsprogram
 4. Grøne punkt
 5. Grøn overflatefaktor
 - c. Tydeleggjer detaljert formgjeving og innhald i offentlege gater og byrom
 1. Gatebruk- og lysplan
 2. Offentlege gater og uterom (Skisseprosjekt)

- a. Juridisk bindande
 - i. Plankart
 - ii. Føresegner
- b. Gjev ramme for innhald, kvalitet og utforming
 - i. Planomtale
 - ii. Illustrasjonsplan
 - iii. Kvalitetsprogram
 - iv. Grøne punkt
 - v. Grøn overflatefaktor
- c. Tydeleggjer detaljert formgjeving og innhald i offentlege gater og byrom
 - i. Gatebruk- og lysplan
 - ii. Offentlege gater og uterom (Skisseprosjekt)

5. Det har vidare vore ein del av oppdraget frå planutvalet at endringane skulle bidra til å lette gjennomføringa av planen. Rådmannen vil gjere synleg nokre hovudpunkt som kan bidra i denne samanheng:
 - a. Tydeleg kva som er juridisk bindande (pkt. 1.3)
 - b. I større grad leggje vekt på eit tiltak sitt bidrag til gjennomføring av plan i si heilskap i vurderinga av plan eller dispensasjon i eit delområde (pkt. 1.6.2)
 - c. Utomhusplan vert viktigare verktøy som syner tiltak og korleis kvalitetskrav er teken i vare (pkt. 1.9.6)
 - d. Målsetjinga med omforminga av krava om rekkjefølgje (kap. 2) er at dei lettare skal kunne tilpassast dei einskilde prosjekta/delområde
 - e. Omfang av tiltak på inntil 30.000m² er endra frå rammeløyve til bruksløyve/ferdigattest (pkt. 2.4.1)
 - f. Opning for meir noko tilpassing når det gjeld plassering av bygg (pkt. 3.1.3)
 - g. Opning for at overflateparkering kan vere mellombels løysing som ein del av gjennomføringa av planen i sin heilskap (pkt. 3.1.9)

- a. Tydeleg kva som er juridisk bindande (pkt. 1.3)
- b. I større grad leggje vekt på eit tiltak sitt bidrag til gjennomføring av plan i si heilskap i vurderinga av plan eller dispensasjon i eit delområde (pkt. 1.6.2)
- c. Utomhusplan vert viktigare verktøy som syner tiltak og korleis kvalitetskrav er teken i vare (pkt. 1.9.6)
- d. Målsetjinga med omforminga av krava om rekkjefølgje (kap. 2) er at dei lettare skal kunne tilpassast dei einskilde prosjekta/delområde
- e. Omfang av tiltak på inntil 30.000m² er endra frå rammeløyve til bruksløyve/ferdigattest (pkt. 2.4.1)
- f. Opning for meir noko tilpassing når det gjeld plassering av bygg (pkt. 3.1.3)
- g. Opning for at overflateparkering kan vere mellombels løysing som ein del av gjennomføringa av

planen i sin heilskap(pkt. 3.1.9)

Framdrift - Høyring, offentleg ettersyn og justering av plan

Planutvalet i Alver gjorde den 10.6.2020, sak 097/20 vedtak om at framlegg til endring av Områdeplan Knarvik vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Perioden for dette var frå 19.6.2020 til 11.9.2020

I perioden kom det inn 9 uttaler, 3 frå offentlege mynde, 2 frå firma og 4 frå innbyggjarar. Uttalene gir nyttig innspel til det vidare arbeidet med områdeplanen, men fører ikkje med seg større endringar plankart eller føresegn. Arbeid med sak for godkjenning av planendring og vedtak i planutval og kommunestyret vart klargjort til utvalets møte den 11.11.2020.

Samstundes som arbeid med planendringa går føre seg er fleire utbyggingsprosjekt i Knarvik i prosess. For at offentleg og teknisk infrastruktur skal halde tritt med eller vere litt i forkant av desse prosjekta må det gjerast nokre grep. For denne saka gjaldt det val om utforming av og byggjehøgde på Kvassnesvegen og særleg krysset mellom Kvassnesvegen og Bruvegen.

Rådmannen heldt difor orientering til planutvalet den 11.11.2020 om vegutforming og verknadane av denne. Rådmannen anmoda om at framlegget til plan vart returnert til administrasjonen for at naudsynt justering knytt til byggjehøgde kunne innarbeidast i føresegna og gjennomføre høyring.

Etter justeringa av føresegna er det gjennomført begrensa høyring i perioden 8.1. – xx.yy.2021 for direkte berørte partar. Vi har motteke 6 uttaler, 3 frå offentleg mynde og tre frå involverte partar i planområdet.

Plansaka vart ikkje realitetshandsama av planutvalet i novembermøte og i det vidare følgjer ein samla gjennomgang av innspel frå dei to høyringsperiodane. Dei ulike innspela er kommentert av rådmannen fortløpande. Det er i tillegg gjort ei nærare vurdering av nokre hovudpunkt til sist.

Høyring og offentleg ettersyn – Perioden 19.6 – 11.9. 2020 - Innkomne innspel

Arbeidsoppdraget gjeve av planutvalet har vore konkret og tydeleg. Mellom anna gjeld dette at *“endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring.”*

Nokre av innspela og dialog kring endringa er særleg retta mot alle dei tre nemnde tilhøva ovanfor. Samstundes er det delområde og prosjekt som er i prosess no. Endring av premiss og vilkår vil kunne påverkast gjennom handsaminga av denne saka. Alver kommune har i perioden ikkje fått gjort ei samla vurdering av konsekvensane knytt til desse ulike og viktige tilhøva i heilskap. Med den bakgrunn velger rådmannen å halde seg til bestillinga frå planutvalet og ikkje gå inn i dei tre nemnde forholda arealføremål, høgde og utnyttingsgrad

Leif Sleire

Hosøy skriv at han opplever det som vanskeleg å få med seg endringane i plandokumenta og at det som er foreslått kunne komen tydelegare fram. Vidare at:

- Områdeplanen er viktig for utviklinga av Knarvik og det er viktig at både innbyggjarar, næringsdrivande og grunneigarar forstår innhaldet
- Grunna Covid-19 er det enda viktigare enn tidlegare at kommunen strekk seg langt for å nå ut til berørte parter og involverte
- Ser at det vert opna for overflateparkering, men vil peike på at det er viktigare at det vert tilrettelagt for kollektivtransport, sykkel og gange
- Overflateparkering må ikkje kome på bekostning av gode kvalitetar, grøntstruktur og møteplassar
- Overflateparkering er i utgangspunktet i strid med planen og bør berre godkjennast gjennom politisk handsaming

Rådmannen

Det å innføre moglegheit for overflateparkering må sjåast på som eit ledd i gjennomføring av plan og ikkje ei varig løysing. Skal ikkje gå på bekostning av kvalitet og utforming som skildra.

Spørsmålet om overflateparkering ligg inne i framlegg til endring av føresegna. Eit tillegg i vurderinga om tillating er at overflateparkering bidreg til gjennomføring av funksjonar og intensjon i planen.

Sæbjørg Hageberg Kjeka

Kjeka skriv at ho synes det er vanskeleg å få med seg alle endringane i plandokumenta og at det som er foreslått endra kunne vore markært tydelegare. Vidare skriv Kjeka at:

- Ønskjer minst mogleg av parkeringa kjem som overflateparkering
- Synes det er positivt at meir av sykkelparkeringa skal kome under tak
- At område o_BIN5 burde setjast av til omsorgsbustadar eller barnehage
- At nye skysstasjonen ikkje er nemnd i førsegna eller vist i plankart. Plassering og utforming av nye skysstasjon oppleves som positiv

Rådmannen

Innspela knytt til endra arealføremål vert ikkje tatt stilling til no.

Steiner Ekkeren

Ekkeren skriv at planen må ta høgde for at folketalet aukar og at der er tilstrekkeleg med sentrumsareal for å møte denne auken. Vidare at:

- Løysingar for parkering må leggjast til rette meir fleksibelt. Utelukkande parkering under bakken er på noverande tidspunkt eit hinder for utvikling. Til dømes kan eit parkeringshus i fleire etasjar som fellesprosjekt vere med å løyse ut andre investeringar
- Få klarlagt vegsystem, bussterminal og pendlerparkering samt framtidig E39 og FV57
- I naudsynt grad forenkle førsegn og gjer den meir funksjonell
- I høve til krav om rekkjefølgje må det vere tydeleg kva krav som gjeld for kvart byggeområde, at naudsynt infrastruktur er inkludert og når ulike tiltak skal vere gjennomført
- Kvalitetsprogram, offentlege byrom, grøn overflatefaktor og grønne punkt vedlegg til planen som er positivt og gir ramme for utforming, kvalitet og innhald

Rådmannen

Endringa av førsegna skal vere eit bidrag til forenkling og lettare gjennomføring. Planlegging og utbygginga av infrastruktur er viktig og mellom anna krav om rekkjefølgje bidreg til naudsynt framdrift. Ei mellombels løysing for parkering er utfordrande og innspel knytt til dette tas med i vidare arbeid.

Håkon Vatnøy

Vatnøy skriv at tilhøvet til gjesteparkering i høve til bebuarar ikkje er løyst i plan. Krav om garasjeanlegg må ha i seg krav om etablering av gjesteparkering slik at ikkje parkering knytt til nabobustad eller langs kommunal vert nytta til dette. Vidare at anlegg for gjesteparkering må vere tilgjengeleg og ha nok takhøgde til å ta i mot bilar høgare enn vanlig personbil.

Rådmannen

I utgangspunktet skal dei einskilte utbyggingsprosjekta ta i vare både bebuar og gjesteparkering.

Arc Arkitekter

Arc Arkitekter er engasjert av Alverporten AS for å utvikle eigedomane innan for delområde BS7 og BS8 i områdeplanen

Arc Arkitekter skriv at sjølv om dei ser at arbeidsoppdraget og denne endringa ikkje tar opp plankartet ønskjer dei likevel å problematisere konsekvensar for bruk og utnytting av område BS7 og BS8 i høve til gjeldande plankart. Detter er utreda i tidlegare dispensasjonssøknad i sak 20/8216.

Arc Arkitekter tek vidare opp at:

- Klargjering av skilje mellom dei ulike plandokumenta synast greitt, men at ein i framlegget i pkt. 1.9.6 om illustrasjonsplan og kvalitetsprogram nyttar ordlyden «oppfylt» som indikerer krav i staden for til dømes «gjere greie for» eller liknande
- Det er stilt plankrav til fleire av delområda enn tidlegare, meiner at det framleis må vere opning for å gjennomføre tiltak som er i tråd plan

- Savnar ein tydelegare definisjon av metode for kva som reknast som fasadelengde
- Kotehøgde i Kvassnesvegen kan påverke forminga av prosjekta i delområde BS7 og BS8. Ein har forventning om at ved ei eventuell heving av Kvassnesvegen vert det gjeve rom for tilsvarande heving i byggjeområda
- Byggjehøgde for delområde BS7 ønskes auka med 2m
- Byggjehøgde for delområde BS8 vert sett til K + 42 mot o_SF5 (Vest)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette arbeidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Orion prosjekt

Orion prosjekt driv arbeidet med Kvassnesvegen 33 AS som er dagens Nordhordland Transportkontor. Over tid har det vore arbeida med forming av eit bustadprosjekt innan for rammene av områdeplan Knarvik.

I høve til parkeringsløyising har prosjektet tidlegare fått godkjent dispensasjon for delområdet der utnyttingsgraden er auka frå 200% til 280%. Løyve til dispensasjon har no gått ut. Hovudgrunn for dette er at parkeringskjellar har vore rekna som ein del av bruksarealet (BRA) og utgjer ein for stor del av den tillate bruksarealet til at prosjektet kan gjennomførast.

Tiltakshavar ser at endra føresegn dels løyser problemstillinga, men ikkje fullt ut og har difor framlegg om justering av føresegna på ein av to måtar for å unngå dispensasjonshandsaming:

- a. %-BRA for BKB2 vert auka frå 200% til 280%
- b. Endra ordlyden i føresegna pkt. 3.1.1 til:

«Garasjeanlegg heilt – eller delvis under terreng skal ikkje inkludrast i arealrekneskapet for tomteutnyttinga. (Med garasjeanlegg meines her parkeringsplassar inkl. nausynt manøvreringsareal)

Rådmannen

Med utgangspunkt i bestillinga frå planutvalet vil ikkje dette areidet ta inn konkrete framlegg til endring i arealføremål, høgde og utnyttingsgrad.

Fylkesmannen i Vestland

Fylkesmannen skriv at han ikkje har vesentlege merknadar til saka slik den ligg føre.

Vestland fylkeskommune

Fylkeskommunen skriv at eit tydeleg, overordna og samanhengande nettverk for alle traffikkgrupper er viktig. Gatebruks- og lysplanen for Knarvik er difor viktig å ha i botn å følgje opp. Viktig med krav til ferdselsårer og at heilskapleg infrastruktur vert sikra og gjennomført slik vist i føresegna pkt. 2.2.1. Fylkeskommunen legg til grunn at etablering av felles infrastruktur, møteplasser, blå-grøne strukturer og urbane kvaliteter vert sikra.

Statens vegvesen

Statens vegvesen skriv at i høve til denne planen er deira interesser fyrst og fremst er knytt til E39 og prosjektet ny oval rundkøyering som ligg inne i planområdet. Anbud for dette prosjektet er ute i marknaden, men etter plan ventar ein oppstart seint 2020 og om lag 2 års byggjetid.

Statens vegvesen er positiv til arbeid med gjere krava om rekkjefølgje meir tydeleg slik at planen vert eit betre styringsredskap. Alver kommune må ha kunnskap og oversikt om korleis føresegna best kan endrast. Kommunen må likevel ha med seg kva konsekvensar endringane kan ha for omsynet til trafikktryggleik slik at løyisingane for mjuke trafikantar vert bedra.

Begrensa høyring – Perioden 8.1. – 29.1.2021 - Innkomne innspel

se arkitektur

se arkitekter er engasjert av COOP for å utvikle eigdom innan for delområde BS13 i områdeplanen. Dette er i dag den vestre delen av Geco- bygninga som ligg langs med Kvassnesvegen.

se arkitektur skriv at dei meiner det er positivt at krav om rekkjefølgje vert meir oversiktleg og ser i møte ei meir rettferdig fordeling innan planområde. Vidare er det positivt at det vert gjort meir tydeleg kva som er juridisk bindane i plandokumenta.

Det ligg i krava om rekkjefølgje at oval rundkøyting må ferdigstillast før ein kan tillate meir enn 30.000m² bruksareal. Tidspunktet for ferdigstilling er foreslått flytta frå rammesøknad til brukstillatelse. Konsulenten peiker på at det er mogleg at bygg kan vere ferdig før rundkøytinga og at det er ein risiko. Vidare at sjølv om illustrasjonsplanen no vert gjort til retningssivande står det framleis "retningsgivande" høgd i dokumentet.

se arkitektur anmoder om følgjande punkt vert endra i framlegget til føresegn:

6. Krav om detaljplan for delområde BS13-14 vert tatt ut (pkt. 1.6) fordi:
 - a. Ser ikkje kva juridiske tilhøve som ikkje vert teken i vare utan plankrav
 - b. Plankravet gjeld BS13 og BS14, eine aktøren er Coop og den andre er Alver kommune som i dag ikkje har plan for utvikling av BS14 som gjer felles detaljplan vanskeleg å utforme
 - c. Gjeldane plandokument og detaljerte krav om utomhusplan gjer tilstrekkeleg forutsigbarhet
 - d. Plankravet førar med seg ekstra prosess, auka kostnader og forsinka framdrift
 - e. Ikkje i tråd med overordna målsetjinga om rask og enkel realisering
- Krav om permeabelt dekke mellom BS13-14 vert tatt ut (pkt. 3.2.6 f) fordi:
 - f. I føresegna er det krav om felles uterom mellom BS13 og BS14
 - g. Sonen krysser over siktlinjen (#15) og kan bare etableres på bakkenivå
 - h. Det er søkt dispensasjon frå dette i pågåande byggjesak
- Krav knyttet til dokumentasjon i høve til lys- og gatebruksplan vert flytta frå rammesøknad til søknad om igangsetting (pkt. 1.9.6)
 - i. Meiner dette er tilhøve som avklarast i detaljprosjekteringen

Rådmannen

Når det gjeld kravet om detaljplan for delområde vises det til eiga punkt nedanfor da det gjeld fleire delområde.

Rådmannen oppfattar plandokumenta slik at det felles uterommet mellom BS13 og BS14 over siktaksen (#15) skal etablerast på gatenivå og at dette er ein funksjon i mellom delområda. Sjølv om det er søkt om dispensasjon finn ein ikkje grunn til å ta kravet ut av føresegna. Kva type uterom dette området vil utvikle seg til å verte kan ta ulike vegar og halde på moglegheita for ein samanheng til delområde BS14 synes naturleg.

Når det gjeld kravet til dokumentasjon i høve til lys- og gatebruksplan ligg dette i pkt. 1.9.6 som gjeld utomhusplan. Denne skal etter framlegg til føresegn vere ein del av rammesøknaden. Detaljgraden er kanskje omfattande, men kravet er forma slik fordi me ønskjer at tiltakshavar tidleg i sitt arbeid tar inn over seg både dei juridiske rammene og forventningane til utforming og kvalitet. Vi meiner det er viktig at pågåande tiltak og prosjekt tidleg gjer synleg korleis ein vil skape gode byrom og nærmiljø.

Arc Arkitekter

Arc Arkitekter er engasjert av Alverporten AS for å utvikle eigdomane innan for delområde BS7 og BS8 i områdeplanen (Haugland).

arc Arkitekter skriv at dei er positive til at byggehøgda vert justert opp med +1m for delområda BS7 og BS8. Dei skriv vidare at hevinga har ein verknad for prosjektet sitt tilhøve til Lyngvegen som ein har fått dispensasjon for å oppretthalde som tilkomstveg. Ber om at det i endringsframlegget vert sikra moglegheit for at Lyngvegen kan hevast.

Rådmannen

Rådmannen ser i utgangspunktet ikkje ein tydeleg samanheng eller verknad mellom fastsetting av høgde og heving av krysset Bruvegen/Kvassnesvegen til at einaste moglege løysing for prosjektet Alverporten er heving av Lyngvegen.

Det er framleis slik at sjølv om det er innvilga dispensasjon fell ikkje vurderinga vekk om at det å la Lyngvegen vere open fagleg sett er uheldig i høve til trafikktryggleiken. Verknaden av å halde Lyngvegen open er så langt ikkje vurdert i plansamanheng.

I høve til høgder er det ikkje i plankartet fastsatt høgder på veganlegga, men det er krav om utarbeiding av teknisk plan for endra og nye veganlegg, jfr pkt. 1.9.2 i framlegg til endra føresegn der mellom anna høgde må gjerast greie for.

Langenes Eiendom AS

Langenes Eiendom AS skriv at løysinga som vist i notat utarbeida av Norconsult vil ha store verknadar for eigedomen og drifta av byggvarebutikken til Langenes Bygg.

Langenes etterspør kvifor ein ønskjer å heve Kvassnesvegen i slikt omfang som notat syner og skriv vidare at det er underleg om vegen skal tilpassast nye bygg i staden for andre vegen.

Langenes ønskjer ikkje at trapp opp til parkeringsdekke aust på eigedomen skal rivast dels for å etablere innkøyring på denne sida. Løysinga er ikkje ønska og vil føre med seg vanskar for ulemper for den daglege driften. Langenes Eiendom ber om at hevinga av vegen gjerast så lav som mogleg slik at rampe (tilkomst) foran Langens Bygg ikkje vert for bratt.

Rådmannen

Etter at Alver kommune mottok innspel frå Langenes Eiendom AS vart det gjennomført synfaring på eigedomen mellom Langenes Eiendom, konsulent og Alver kommune.

Etter synfaringa har konsulent bearbeida framlegg til gjennomføring der innspela til Langenes Eiendom AS er tatt omsyn til. Denne bearbeidinga har ikkje innverknad på framlegget til plan slik at rammen for mogleg gjennomføring av Kvassnesvegen slik opphøveleg notat syner framleis er til stades.

Statens vegvesen

Statens vegvesen skriv at deiral ansvar knytt til planarbeidet fyrst og fremst gjeld arealbruken langs riksvegen. Denne uttalen gjeld rolla forvaltar av riksveg og fagstyresmakt innanfor vegtransport.

Vegvesenet skriv vidare at:

- Samd i at krysset Bruvegen/Kvassnesvegen vert heva slik at stigning/fall i Bruvegen vert redusert
- Dispensasjon frå plan om stenging av Lyngvegen der vegvesenet uttalte seg negativt er uheldig ut frå omsynet til trafikktryggleik
- Saknar kart og tydeleggjering av sykkeltilbodet i området, mellom anna er det tilsynelatande berre særskilt framkomelegheit for sykkel i Kvassnesvegen

Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune

Verken Statsforvaltaren eller fylkeskommunen har vesentleg merknad til justeringa av plan.

Krav om detaljplan og tilhøvet til gjennomføring

Kravet om detaljplan er det fleire som har teke opp både gjennom innspel og merknadar i dei to høyringsperiodane og i det førebunde arbeidet med å endre føresegna.

I utgangspunktet ser rådmannen på gjennomføring av områdeplanen for Knarvik som ein balansegang på fleire plan. Det gjeld å ha rimeleg kontroll over rammer knytt til ulike prosjekt, sikre juridisk grunnlag og forutsigbarheit både for kommunen og tiltakshavarar, tilpasse utbygging av ny og naudsynt infrastruktur, sikre økonomisk grunnlag og sist syte for at verksemdene i Knarvik kan halde opent og at funksjonane i tettstaden fungerer. Med eit slikt bilete er det viktig at områdeplanen fungerer som styringsverktøy for å forme framtidas

Knarvik.

Rådmannen vil peike på gjeldande føresegn (pkt. 2.1.1) og kravet til detaljplan her som seier:

“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».

Erfaringa med gjennomføringa av områdeplanen for Knarvik syner så langt at det har vore naudsynt med fleire dispensasjonar og at kommunen fortløpande har vurdert kravet om detaljplan. Ttil no har ein konkludert med at ein ikkje vil stå på kravet. Samstundes som den planlagte transformasjonen av Knarvik har byrja har vurderingar og analyser vist at det er fleire tilhøve i planen som er svært utfordrande å gjennomføre og dei kviler i utgangspunktet på tanken om fellesskapsløysingar.

I forarbeidet til endringa av føresegna er det særleg tilhøva knytt til parkering, handtering av boss, tilkomst og varelevering som svært tydeleg er utfordrande. Rådmannen ser at det kan vere teneleg og justere plankartet og om Alver kommune vil leggje dette inn i framlegg til revidert planstrategi som i det næraste skal vurderast.

Her kan døme vere interne bindingar i planområdet, mogleg tilpassing til byvekstarbeid og endring knytt til fastsetting av trase for framtidas E39. Innhaldet og rammene i områdeplanen vert nok truleg utfordra vidare, men difor kan ikkje kommunen på generelt grunnlag risikere å “byggje byen” på ei vedvarande rekkje av dispensasjonar.

For og å vere konkret i høve til delområde BS13 meiner rådmannen at kommunen må og skal vurdere heilskapen i gjeldande plansituasjon i høve til dei utfordringane som mellom anna er nemnd i denne saka. Tilhøvet til einskilde grunneigarar, tiltakshavar og pågåande prosjekt ser me ikkje bort frå, men må leggje rammer som sikrar heilskapen best mogleg over tid innanfor planområdet. På generelt grunnlag ser kommunen frå andre stader at sjølv om tillatelse vert gjevne er det ikkje garanti for at prosjekt vert gjennomført. Det er difor naturleg for kommunen som planmynde at kravet til detaljplan vert ståande.

Når det vidare gjeld omfanget av en detaljplan for delområdet er det for det fyrste ikkje slik at slik detaljplan må omfatte begge delområda og for det andre sjølv om kommunen ikkje uttalt har konkrete utviklingsplanar for næraste delområde (BS14) er ikkje det til hinder for at ein tiltakshavar kan starte oppstart av planarbeid ut frå eiga interesse for begge områda.

Oppsummering

Områdeplanen for Knarvik er eit viktig styringsverktøy for Alver kommune knytt til utviklinga av kommune- og regionsenteret Knarvik. Arbeidet med endring av planen har belyst fleire tilhøve som må arbeidast vidare med og som ikkje vert løyst med det utgangspunktet som vart gjeve for denne saka. Rådmannen meiner likevel at dette arbeidet er eit steg i riktig retning og eit bidrag til ei enklare gjennomføring

Vedlegg i saken:

25.02.2021	OP Knarvik Føresegn 080121	1517990
25.02.2021	OP Knarvik Plankart Vertikalnivå 2 021120	1518000
25.02.2021	OP Knarvik Kvalitetsprogram 040315	1517998
25.02.2021	OP Knarvik Grøn Overflatefaktor 030614	1517995
25.02.2021	OP Knarvik Grøne punkt 030614	1517996
25.02.2021	OP Knarvik Illustrasjonsplan 240215	1517997
25.02.2021	OP Knarvik Gatebruks- og lysplan 011216	1517994
25.02.2021	OP Knarvik Offentlege Byrom Skisseprosjekt 050520	1517999
25.02.2021	OP Knarvik SAK 16-19 Oppstart 130219	1517980
25.02.2021	OP Knarvik - Endring - 1GH SAK 097-20 100620	1517979
25.02.2021	OP Knarvik Notat Veghøgde og bygg 111120	1517977
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Arc Arkitekter	1514120
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Fylkesmannen	1514121

18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Håkon Vatnøy	1514122
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Leif Sleire	1514123
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Orion	1514124
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Steiner Ekkeren	1514125
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel SVV	1514126
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Sæbjørg Kjekka	1514127
18.02.2021	OP Knarvik 110920 Innspel Vestland Fylke	1514128
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel arc arkitekter I	1514134
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel arc arkitekter II	1514135
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel Langenes	1514136
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel se arkitekter	1514137
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel Statsforvalteren	1514138
18.02.2021	OP Knarvik 050221 Innspel SVV	1514139