

Plan-og bygningsetaten
Alver kommune Pb 4
5906 FREKHAUG

Dato: 30. 06. 2022
Vår ref: Jesper Jorde

VEDR. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE KVASSNESKVARTALET

Prosjektet ble nabovarslet 15/1 og det har kommet 1 merknader:

Merknad 1: Ingar Hopland

- 1) Det er positivt at avfallsløsning er flyttet til BS17
- 2) Det er positivt med søknad om dispensasjon for parkering over bakken
- 3) Prosjektet avviker fra det som er godkjent tidligere
- 4) Det er gjort endringer med takterrasser og på fasader. GDF3 skal være buffersone mellom eksisterende boliger og nybygg. Høye installasjoner ønskes trukket nærmere bygg B. Sklien som er inntegnet er uønsket. Det er ønskelig med skjerming mot g/br 188/501. Bruken av området burde vært planlagt sammen med naboene.

Svar: 1-3 oppfatter vi er punkt til orientering. GDF3; her regner vi det menes O_FG3. Dette er i bestemmelsene beskrevet som følger: «o_GF3 skal opparbeidast med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat. Det kan etablerast sti eller trapp ned mot o_SGG22. Terrenget kan justerast for å betre tilkomsten til o_GF4.» Vi mener derfor at meningen er å tilrettelegge for leg slik vi har gjort. Sklien er plasser der det er trapp ved siden av og der vi kan utnytte terrenget. Det er ikke ønskelig med skjærmer i dette arealet. Skjerming mener vi nabo må ta på egen grunn. Vedrørende høye installasjoner regner vi med at det siktes til trapp/ heisoppbygg. Dette er godt tilbaketrukket fra gesims og inn på takflaten.

Gjeldende plan;

*Alver kommune. Knarvika, gnr. 188 bnr.m fl. Planid 1263- 201002. Naustdalen.

*Lindås

Vi kommenterer samtlige relevante bestemmelser i planbestemmelser og våre svar i **fet kursiv**:

Områdeplan

Knarvik

gnr 188 bnr m.fl

Føresegner

(jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7)

planID1263-201002

arkivID 19/67 og 20/5600

1 Generelle føresegner

1.1 Innhald i planen

Planen omfattar planskildring med konsekvensutgreiing (19.6.2017), støysonekart (29.3.2017), plankart (23.06.2015 / 2.11.2020) og føresegner (2.11.2020). Planområdet si avgrensing er på plankart i målestokk 1:1000 i arkformat A0.

Til planen er det utarbeidet desse utfyllande vedlegga:

- | | | |
|------------------------|------------|-----------|
| - Grøn overflatefaktor | 03.06.2014 | vedlegg A |
| - Grøne punkt | 03.06.2014 | vedlegg B |
| - Illustrasjonsplan | 03.06.2014 | vedlegg C |
| - Kvalitetsprogram | 03.06.2014 | vedlegg D |

SVAR: Se egne vedlegg:

***Blågrønn faktor**

***Grønne punkt**

***Illustrasjonsplan: her avviker vi men vi er i tråd med tidligere innsendt og godkjent rammesøknad.**

***Kvalitetsprogram, se redegjørelse under 1.5.1.**

1.2 Innhald i planen

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 12-6. Dei er delt i generelle føresegner, krav om rekkefølge og føresegner for arealføremål, samt sone med arealomsyn. Desse delane verkar i lag.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese den generelle føresegna i kapittel 1 og krav til rekkefølge i kapittel 2, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 3. Om området i tillegg ligg i ei omsynssone eller i eit føresegnsområde (skravur i plankartet) må ein lese om den aktuelle omsynsona eller føresegnsområde i kapittel 4 og 5.

Områdeplanen sine retningsliner supplerer føresegnene. Retningslinene gjev ikkje heimel for vedtak i enkeltsaker, men gjev utfyllande føringar for detaljplanlegging og dispensasjonsvurderingar etter plan- og bygningslova. Retningslinene er markert med kursiv skrift og står i ramme.

SVAR: Vi har lest og forstått planen på denne måten.

1.3 Føremål og målsetjing med planen

Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhøyrande kvalitetsprogram for delar av planområdet. Vidare er det utarbeidd gatebruks- og lysplan som ramme for detaljert utfoming av offentlege byrom.

Desse dokumenta utfyller plankart og føresegna, og skal bidra til utvikling av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

Forminga av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde skal sikrast ved utarbeiding av utanomhusplan med nausynte vedlegg for det einskilde byggjetiltak. Uteareal og det einskilde bygg skal utformast slik at det stimulerer til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege rom. Offentlege gater, fortau og gatetun skal ha utfoming av høg kvalitet, invitere til gåande og syklende i Knarvik og leggje til rette for aktivitet/leik for barn i alle aldersgrupper.

SVAR: Se vedlagte prosjekt. Vi har lagt opp til et «åpent kvartal» på BS18 som er en urban løsning i tråd med planen og kvalitetsprogrammet. Kvartalet åpnes i enkelte hjørner og punkt for å sikre god kontakt ut/ inn og for å skape lys og utsyn for leilighetene. Kvartalet vil føles som en sosial enhet med felles gårdsrom, samtidig som det inviterer inn og åpner seg ut. Det er lagt opp til aktive og åpne fasader mot byrommene.

1.5.1 Illustrasjonsplan (Vedlegg C)

Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei byggje- og føremålsgrenser som går fram av plankartet og pkt. 3.1.4 (Tab.3) i føresegna.

SVAR: Se vedlagte situasjonsplan og landskapsplan.

Kvalitetsprogram (Vedlegg D)

Kvalitetsprogram (datert 3.6.2014 og revidert 4.3.2015) utfyller illustrasjonsplanen og er eit styringsverktøy som skal bidra til ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde. Kvalitetsprogrammet skal leggast til grunn for utforming av detaljplanar, utanomhusplanar og alle tiltak i byggeområda

SVAR: Se svar under ulike punkt fra kvalitetsprogrammet/ sjekklisten: (Hasselhaugane BS17 og 18)

***Inngang fra bolig er skilt fra forretning**

-Svar: Det er skilt tydelig mellom bolig og forretning ved at de har hver sin inngang.

***Det er utarbeidet en materialpalett og helheltig estetisk konsept**

-Svar: Se vedlagte materialpalett og materialkonsept.

***Skilting og bannere er integrert i fasaden**

-Svar: Dette kommer senere, og vil bli omsøkt ifm valg av næringsaktør.

***Evt solceller og solfangere er integrert i fasaden**

-Svar; Det er ikke solceller/ solfangere i prosjektet.

***Fotgjengeradkomst skal kunne skje trinnløst ved uu til tilgrensende gate/ tun**

-Svar: Dette er ivaretatt- se utomhusplan.

***Gårdsrommene skal ha klare avgrensninger mellom privat, halvoffentlige og offentlige soner.**

Sonene er adskilt med materialer i dekke, nivå og åpne planterekker vist på utomhusplan.

-Svar: Dette er ivaretatt. Det er tydelige skiller mellom sonene- se utomhusplan.

***Prinsippene for grønn overflatefaktor og grønne punkt er fulgt.**

-Svar se vedlegg: Grønne punkt og grønn overflatefaktor.

***Det er lagt tilrette for forretning med inngang fra gateplan langs E39, SKV6 og SKV17 for BS17 og 18 med etg høyde på 4 meter og store glassfelt i fasaden.**

-Svar: Det er lagt til rette for forretning i BS18 mot SKV6 med inngang til næring og høyde på 4 meter. Mot SKV17 kommer det næring i felt BS17.

***Balkonger mot E39, SKV6 og SKV17 er inntrukne i fasaden og/ eller innglasset som integrert del av fasaden.**

-Svar: Mot SKV6 er det inntrukne balkonger, mot SKV17 er det inntrukket svalgang.

***Fasadebånd markerer sokkeletasjen langs E39, SKV6 og SKV17 for BS17 og 18**

-Svar: Dette er ivaretatt- se illustrasjoner og fasade.

***Tilkomst til gårdsrommene er godt opplyst og har en tydelig utforming med offentlig preg og er ikke stengt.**

-Svar Det er ivaretatt se lysplan.

***Lekeplass er ikke mer enn 20 meter fra hver boligblokk**

-Svar: Dette er ivaretatt se se Utomhusplan, og plan 1 bolig. Det er direkte adkomst fra boligkorridor/ svalgang og ut i fellesareal/ gårdsrom.

***Nærlekeplass på friområde er maks 100 meter fra alle boliger**

-Svar Det er ivaretatt i gårdsrom se se Utomhusplan

***Det skal være paviljong med fellesprogram i gårdsrom.**

-Svar: Det er lagt inn drivhus i gårdsrommet for felles tidligplanting, evt sosiale treff i dårlig vær.

1.5.2 Gatebruk- og lysplan

Gatebruk- og lysplan gjev rammer for korleis dei offentlege uteromma (gater, leikeløype, trimtun) skal formast og meir i detalj prosjekterast. Sjå pkt. 1.9.4 og 1.9.5.

SVAR: Se vedlagte utomhusplan og lysplan.

1.4 Krav om detaljplan

1.6.1 Krav om utarbeiding av detaljplan gjeld for:

- Alle område som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen
- Områda BS 9-12, BKB4, BKB5 og BAA innanfor illustrasjonsplanen

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.

SVAR: BS 17 og 18 ligger inne i illustrasjonsplanen, så det er ikke krav om detaljplan for disse feltene.

1.6.2 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 § 20-4 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.

Det kan gjevast mellombels dispensasjon for tiltak med varighet over 2 år, der kommunen vurderar at tiltaka er nødvendig som eit ledd i gjennomføring av planen.

1.5 Utbyggingsavtale

1.7.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krav om rekkjefølgje for å opparbeide eller sikre opparbeiding av offentleg infrastruktur (sjå pkt. 2.1).

SVAR: Se vedlagte dispensasjonssøknad.

1.6 Vedlegg til søknad om rammeløyve

1.8.1 Følgjande dokumentasjon skal følgje som vedlegg til søknad:

- Utomhusplan, sjå pkt. 1.9.6
- Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, sjå pkt. 3.1.16
- Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå pkt. 3.1.17
- Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane
- Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gater og uterom, jf. gatebruks- og lysplan (pkt. 1.9.4) og utforming av offentlege byrom (pkt. 1.9.5).

SVAR: Se vedlagte dokumenter.

1.7 Utfyllande planar

1.9.1 Plan for vatn og avløp

Planområdet

Det er utarbeidd ein kommunal VA- rammeplan for heile planområde.

Detaljplan og søknad om tiltak

Ved detaljplan og søknadar om tiltak skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode og heilskaplege løysingar.

Plan for vatn og avløp skal ma. vise hovudtrasear (kommunale og private), brannsvassdekning, løysingar for overvasshandtering, pumpestasjonar, tilhøve mellom eksisterande leidningar og VA løysingar som vert råka av detaljplan/byggjesaka.

Lokal handtering av overvatn (overvatn, takvatn, overflatevatn og dreinsvatn) skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak og gå fram av plan for vatn og avløp. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjoneras for vassføring tilsvarande 200 års nedbørsintensitet.

I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining.

Tidspunkt for gjennomføring går fram av føresegn 2.3.1.

VA rammeplan og teknisk plan (prosjektørt anlegg) skal vera i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA norm for Alver kommune.

SVAR: Se vedlagte VA plan.

1.9.2 Veganlegg

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal ha normalprofil for veg inklusiv fortau, gaterom, plantesone m.m. Planen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise avkjørslar som bli stengt/flytta som følgje av utbygging og omlegging av tilkomstvegar til tilgrensande eigedommar/areal. Der varelevering skjer frå offentleg veg/fortau/gatetun skal vegplanen vise dette. Det same gjeld for renovasjon. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde.

SVAR: Se vedlagte detaljerte tekniske vegplan.

1.9.3 Lonsvassdraget

Dei miljøfaglege utgreiingane som er laga for Lonsvassdraget og Kvassnesstemma skal leggjast til grunn for prosjektering og overføring av Lonsvassdraget til Kvassnesstemma og bruk av vatn som element på Almenningen.

SVAR: Gjelder almenningen.

1.9.4 Gatebruks- og lysplan

Det er utarbeida gatebruksplan og lysplan for offentlege vegar og byrom (datert 1.12.2016). Ei bymessig utvikling skal leia til ein levande by som inviterer til bruk av byrom, og som tilbyr eit mangfald av kvalitetar for alle. Det er til ein kvar tid gjeldande gatebruks- og lysplan som skal leggjast til grunn.

SVAR: Planen er lagt til grunn, se vedlagte utomhusplan og lysplan.

1.9.5 Offentlege byrom

Med grunnlag i gatebruks- og lysplan er det utarbeidd/prosjektert detaljert utforming av dei offentlege byromma gate (o_SKV, o_SGG, o_SS, o_SF, o_VG), leikeløype (o_SGT), almenning og trimtun (o_ST).

Dei til einkvar tids gjeldande «Utforming av byrom» med tilhøyrande vedlegg som skal leggjast til grunn ved utforming og er førande for detaljplanar, utomhusplanar og utbygging.

SVAR: Byggemeldingen omfatter ikke de offentlige byrommene.

1.9.6 Utomhusplan

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, kvalitetsprogram, gatebruks- og lysplan og utforming i prosjekt for offentlege byrom er oppfylt.

Grøn overflatefaktor og grønne punkt skal leggjast til grunn for utforming av uteoppshaldsareal, jf. pkt 3.1.16 og 17.

Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, avkjørslar, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter, grøn overflatefaktor, grønne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.

SVAR: Planen er lagt til grunn, se vedlagte utomhusplan/ lysplan.

2 Krav om rekkjefølgje

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

SVAR: Gjelder igangsetting, så dette dokumenteres senere.

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

Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planføremål

Busefnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg	o_KV	2011
Køyrevegar	o_SKV	2010/2011
Fortau	o_SF	2012
Gatetun/Torg	o_SGT / o_ST	2014
Gang-/sykkelveg	o_SGS	2015
Gangveg	o_SGG	2016
Sykkelveg/-felt (SS)	o_SS	2017
Annan veggrunn	o_VT	2018
Annan veggrunn	o_VG	2019
Grønstruktur		
Friområde	o_GF	3040
Park	o_PRK	3050

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg/-felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet (pkt. 1.5.2) og «Offentlige byrom (pkt. 1.9.5), og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

- 2.1.2 Offentlege infrastrukturtiltak som ikkje er omfatta av krava om rekkjefølgje:

Tab. 2 Offentleg infrastruktur som ikkje treng sikrast

Busefnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg (Ramper)	o_KV	2011
Køyrevegar (E39)	o_SKV2 og 3	2011

2.2 Opparbeida i høve til sikra opparbeida

- 2.2.1 Krav om rekkjefølgje der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelsar i utbyggingsavtalen, jf. pbl kap. 17.

SVAR: Se vedlagte dispensasjonssøknad.

2.3 Teknisk infrastruktur

2.3.1 Veg, vatn og avløp

- a) Før detaljplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan, der tidspunkt for teknisk plan vert utsett til tidspunkt for utbygging
- b) For detaljplanar og søknad om tiltak skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen før detaljplan vert godkjent/det gjeve rammeløyve i samsvar med pkt. 1.9.1 og 1.9.2

SVAR: Se vedlagte tekniske planer for og veg, vann og avløp.

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.

SVAR: Dette gjelder MB og dokumenteres senere.

2.5 Private fellesareal

- 2.5.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet, skal tilhøyrande felles utomhusareal være ferdigstilt som vist i utomhusplan for tiltaket, jfr pkt. 1.9.6.

SVAR: Dette gjelder MB og dokumenteres senere

2.6 Rekkefølgekrav til byggeområde

- 2.6.1 BBB2, BBB3 og BBB4

Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest skal det vera opparbeide eit grønt belte langs o_SKV13. Den grønne sona kan inngå i uteopphaldsarealet til bustadene.

Innanfor føresegningsområde #7 vest i felt BBB4 skal det opparbeidast ein gangsti open for ålmenn ferdsel mellom Bruvegen og Strandvegen. Gangstien skal ferdigstillast før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i feltet.

SVAR: Dette gjelder BBB2, 3 og 4, og er ikke relevant for denne søknaden.

3 Føresegner til arealføremål

3.1. Generelle føresegner

3.1.1 Grad av utnytting

Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tab. 3 i pkt. 3.1.4.

Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygning er mindre enn 0,5m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Viss kvar tomt innan eit felt vert bygt ut separat, gjeld grad av utnytting for den einskilde tomte. Om heile feltet vert detaljert/bygt ut samla reknast grad av utnytting for heile feltet.

SVAR: Vi forholder oss til regulerte byggehøyder og utnyttelse.

3.1.2 Byggjehøgder og fasadelengder

Delområda kan byggjast med dei høgdena som går fram i tab. 3 i pkt. 3.1.4. Der det ikkje er fastsett kotehøgde overkant (OK) tak, vert byggjehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.

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 3m over maksimal byggjehøgde kan utgjere inntil 15% av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5m. Takoppbygg skal nyttast som del av fellesareal på tak,

SVAR: I forbindelse med tilkomst til takterrasse er det bygget takoppbygg for trapp/heis. Det er i tillegg rekkverk til takterrasser iht gjeldende krav til høyde og innenfor bestemmelsene i planen.

3.1.3 Byggjeregner

Byggjeregnera i planen er gjeve på tre vis:

- Hovudregelen er at byggjeregnera for dei einiskilde delområde er vist i plankartet
- Der det ikkje er vist byggjeregner, skal bygg plasserast i føremålsregnera. For byggjeområda som har byggjeregner mot o_SKV6 og 7 kan bygg trekkast attende ytterlegare 5 meter frå byggjeregnera
- I tillegg er det for konkrete byggjeområde lagt inn eigne byggjeregner i tabell 3, pkt. 3.1.4

SVAR: Vi legger byggene i formålsregner/byggjeregner. Det kan være mindre avvik for å få en god geometri og stramme linjer, men planens inntensjon følges her.

Mindre justeringar for plassering av bygningar innanfor byggeområda kan tillatast etter søknad når plasseringa er gjort for å tilpasse seg veg- og gatestruktur og ikkje er i strid med kvalitetane i områdeplanen

3.1.4 Tab. 3 – Grad av utnytting, byggjehøgder og -regner og fasadelengder

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggjehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjeregner (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS17 Sentrums-føremål	230	• K + 56 mot o_SKV3 (N) • K + 51 mot o_SKV17 (S)	• BG – Pkt. 3.2.3 • Inntil 2 sokkeletg. mot o_SKV17
Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggjehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjeregner (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS18 Sentrums-føremål	200	• K + 51 mot o_SKV17 (N) • K + 47 mot o_SGG22 (S) • Sokkel på 1 etg. med K+ 40 tillastes mot o_GF4	• BG – Pkt. 3.2.3 og byggjeregner mot SKV6 • FO #23

SVAR:

BS17: Søknaden viser kun foreløpige volumer, men vi tar i denne søknaden med renovasjon, varemottak og innkjøring til parkering. Kulvert for innkjøring og parkering utgjør ikke noe beregnende areal da dette er under bakken.

BS17: Utnyttelse = 3700m² felt 200%= tillatt utnyttelse 7400m². Utnyttelse i denne søknaden er 0m² da dette ligger under bakken, dette vil bli supplert i ny byggesøknad når bygg over bakken skal omsøkes.

BS18: Utnyttelse = 5200m² felt 200%= tillatt utnyttelse 10400m². Utnyttelse i denne søknaden er 9410m². Høyde mot nord: ct 50,7 (regulert ct 51,0), høyde mot syd: ct 46,9 (regulert ct 47,0), høyde rekkverk og takoppbygg trapp/ heis over dette.

3.1.5 Avkøyrsler

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

3.1.6 Minste utomhusareal (MUA)

Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tab. 4 i pkt. 3.1.7. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. For skuler og barnehagar gjeld eigne retningsliner. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

3.1.7 Tab. 4 – Minste uteopphaldsareal

Føremål	Privat ute-areal pr. bueining	Felles uteareal på eigen grunn <ul style="list-style-type: none">• pr.100m² BRA bustad• ikkje parkeringsareal• inntil 3m² per bueining kan legkast på tak
Sentrumsføremål (BS)	7m ²	<ul style="list-style-type: none">• 25m²• Inntil 10 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o_PRK, o_GF

SVAR: Samtlige leiligheter har 7m² privat uteopphold. For små studioleiligheter mot øst er dette lagt inn som private takhageparseller på tak. De får da et solrikt attraktivt privat areal.

Se ellers MUA plan: det er 1700m² i gårdsrommet. Det er 5090m² leiligheter, disse krever da 1273m².

3.1.8 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygg og uteareal, jf. pbl 29-3.

- Uteareal for bustader utan krav om heis skal vere universelt utforma.
- Arealet skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal leggast til rette for ei oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande
- Fotgjengartilkomst frå gatetuna skal skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun
- Frå allmenningen skal forgjengartilkomst til alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom skje trinnlaust med universell utforming.

SVAR: For utomhusarealer har vi lagt til grunn universell utforming. For boliger har vi lagt til grunn krav om tilgjengelighet, alt ihht TEK 17.

3.1.9 Parkering

Plankart med vertikalnivå 1 viser parkeringshus/anlegg under bakken. 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 einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrse til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggast til rette for avkøyrse for ambulanse til felt o_BOP1. Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tab. 5.

SVAR: Se dispensasjonssøknad på dette punkt. Parkeringen ligger i prinsippet under bakken og har ikke fri fasade med unntak av deg veien stiger.

Tab.5 – Parkeringsnorm Områdeplan Knarvik

Føremål / verksemd (1-5 gjeld alle føremål)	Eining	Bil	Sykkel (min)
Bustad	100 m ² BRA	1,2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	15-30	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

- Min. 5% av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma
- Min. 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar med ladestasjon.
- Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar. Der det kun står 1 tal er det minimumskrav.
- Kravet til sykkelparkering er minimumskrav.
- Føresegnene om parkering kan fråvikast når det ligg føre parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Det kan gjevast mellombels dispensasjon til overflateparkering som leidd i transformasjonen for områdeplanen for Knarvik. Overflateparkering skal ikkje skje på areal som er regulert til o_GF, o_ST og o_PRK.

SVAR: Det er 6716 m² bolig, og 460m² næring i prosjektet.

***Det gir minimum 81 biler til bolig og mellom 7 og 14 biler til næring. (forretning, handel) Det er tegnet inn 82 plasser i BS18 og 8 plasser til næring i kulvert. Det er 5% HC plasser**

***Det gir minimum 134 sykler til bolig og minimum 3 sykler til næring. Sykkelparkering til bolig er lokalisert i parkeringskjeller (124 stk) samt 10 stk utendørs, for næring ligger det 3 stk i ved inngangsparti, disse kan også parkeres i p kjeller om ønskelig.**

3.1.10 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Der terrenget skråar skal det ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun. Der det teknisk let seg gjera, kan parkeringsanlegg koplatt saman under veg, gaterom m.m.

SVAR: Se dispensasjonssøknad. Parkeringsanlegget ligger under bakken i nord, mot terreng i øst, og er «foret» med næring i nord og vest, samt med bolig i syd. Vi mener derfor at vi er i henhold til dette kravet og intensjonen med bestemmelsen om parkering under bakken. Det er aktive fasader mot gater og friareal i syd, og ikke noe sted er det eksponert parkeringsfasade.

3.1.11 Ved etappevis utvikling av parkeringsanlegg f_PHU1 - f_PHU6 skal det sikrast at tilstøytande eigedomar over og under bakken får rett til tilkomst. Anlegget skal, når det er fullt utbygd, stå fram som eit anlegg.

SVAR: Gjelder ikke disse feltene.

3.1.12 Frikjøp for parkering

Frikjøp/leige av parkeringsplassar kan godkjennast innanfor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning, jf. tabell i pkt. 3.2.9. Frikjøp/leige skal dokumenterast som del av søknad om tiltak og med tinglyst avtale mellom partane. Avtalen skal ha eit punkt som seier at den ikkje kan avløyast utan Alver kommune si godkjenning.

SVAR: Ikke aktuelt.

3.1.13 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.

SVAR: Det er 124 sykkelplasser en innendørs, 13 stk er utendørs. Disse disponeres av bolig og næring.

3.1.14 Støy

Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Bustader med støynivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 70dBA For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
- Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
- Soverom må plasserast på den stille sida

SVAR: Se vedlagte støyrapport. Leil plan 4 hus B nordøst vil ha ha støy over grenseverdi men der er det truffet tiltak for å få skjermet fasade. Dfette forholder seg annerledes når det bygges på BS17 som vil virke som støyskjerm.

3.1.15 Energi

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, jf. pbl §27-5.

SVAR: Det er ikke aktuelt med fjernvarme i prosjektet.

3.1.16 **Grøn overflatefaktor (GOF)** Vedlegg A

GOF er eit verktøy for å ivareta grøne interesser. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast ein minimumsverdi for GOF som vist i tabellen under.

Utrekningsmetode er skildra i vedlegg «Grøn overflatefaktor» som utfyller

føresegna. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. pkt. 1.9.6), og leggjast ved søknad om rammeløyve. For plantar og tre skal ein i størst mogeleg grad velje lokale artar.

Tab.6 – Grøn overflatefaktor

Reguleringsføre mål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsføre mål	1130	BS1 – BS18,	0,6
Bustader - Blokker	1113	BBB1 – BBB4	0,6
Offentleg 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

SVAR: Se vedlagte dokumentasjon.

3.1.17 Grøne punkt (GP) Vedlegg B

Grøne punkt gir lokal eigenart og identitet samstundes som det sikrar biologisk mangfald. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast eit min. Grøne punkt som vist i tabellen under. Innhaldet i dei grønne punkta skal hentast frå plukklista skildra i vedlegg. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. pkt. 1.9.6), og leggjast ved søknad om rammeløyve.

Tab. 7 – Grøne punkt

Reguleringsføre mål	SOSI-kode	Felt	GP
Bustader - blokker	1113	BBB1 – BBB4	10
Sentrumsføre mål	1130	BS1 – BS18	10
Offentleg 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

SVAR: Se vedlagte dokumentasjon.

3.1.18 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

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.

SVAR: Se plan 1 parkering. Nettstasjonen er lagt inne i bygg A inn med kjørbar tilkomst frs fra SKV17.

3.2 Bygningar og anlegg

3.2.1 Generelt

Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområa BS8, BS13-15, BKS1-2, og BKB2 før byggjeløyve kan gjevast.

SVAR: Gjelder ikke BS 17 og 18, så ikke aktuelt.

3.2.2 Krav til utforming

Illustrasjonsplanen, kvalitetsprogrammet og «Offentlege byrom» verkar saman med føresegnene, og skal bidra til at Knarvik vert utforma med dei kvalitetane og den bymessige strukturen som er intensjonen i områdeplanen.

Ved utforming av kvartala skal ein søkje vertikal rytme, proporsjonar, og eit roleg heilskapsuttrykk. Kvart bygg skal stå fram 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.

- a) Balkong og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest.
- b) Inngang til bustad skal vere skild frå inngang til forretningsverksemd.
- c) Der det er mogleg skal det ikkje være meir enn 30m frå inngangspartiet til bustaden til felles ute/leikeområde med gode soltilhøve.
- d) Skilting, banner, solskjerming og solceller skal vera integrert i fasaden og ha ei heilskapleg utforming for heile bygget.
- e) Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkast til med reklame, hyller m.m.
- f) Det skal være variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Min. 25% av einingane skal vere over 80m².
- g) Gardsrom skal utformast med klare skilje mellom private, halvoffentlege og offentlege soner. Det skal leggjast til rette for små og store møteplassar som oppmodar til aktivitet og deltaking. Dei skal vere robuste og ha god lyssetting som også bidreg til tryggleik.

SVAR:

a-balkonger ligger mot sør og vest. Leiligheter mot nord får privat uteareal som parsell på taket. Markterrasser plan 1 hus b ligger mot øst, men gir en ekstra kvalitet til leilighetene og utomhusanlegget.

b-Det er lagt opp til egne boliginn ganger adskilt fra næring.

c-Det er ikke mer enn 30 meter fra fellesinngang bolig til felles uteoppholdsareal.

d-Skilting vil bli innsendt sammen med IG næring senere.

e-Se punkt d- vil bli innsendt ved IG næring.

f-Det er stor variasjon på boligene; de spenner fra 28 til 125m². 35% er over 80m²

g-Se vedlagte utomhusplan som viser tydelige soner og avgrensinger, samt lysplan.

3.2.3 Føresegningsområde (#)

I føresegningsområde merka med # er det ikkje tillate å føre opp bygningar som er til hinder for siktsoner, eller som er i konflikt med intensjonen bak føresegningssona. Sjå kap. 5 for dei ulike føresegningsområda, og omtale under kvart utbyggingsområde for dei ulike føresegningssonene.

SVAR: Det er ivare tatt

3.2.4 Blokker (BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4)

3.2.5 Bustader – frittliggjande småhusbusetnad (BFS)

3.2.6 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unnatak er presisert i føresegnene til dei einskilde områda.

Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.

Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål.

Føremålet «tenesteyting» omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenesteområda, kulturformidling, barnehage med meir.

SVAR: Det er tenkt næring innanfor det som er nevnt her, men kjøpere/ leitagere er ikke kommet på plass enda. Dette vil bli dokumentert nærmere ifm IG næring.

Nye bygg skal:

- a) ha ein bygningsstruktur og fasadar som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, og som bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan.

SVAR: Det er valgt aktive fasader mot alle byrom. Dette er gjort ved å legge innganger til næring, bolig, sykkelparkering mm til gate. Mot nord er det aktiv fasade i form av svalgang over sokkel av næring/ sykkelparkering mm. I vest er det på plan 1 næringsfasader og aktivitet på bakkeplan.

- b) på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. For område som ligg mot o_ST1-3 så skal ikkje 1 etasje på gateplan nyttast til bustad:

SVAR: Plan 1 benyttes til bolig i syd, mens det i vest er næring. I øst er det bolig på plan 1, delvis mot terreng. I nord er det innganger til bolig og sykkelparkering der terrenget tillater det.

- a. Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun

SVAR: Dette er ivare tatt.

- b. Fyrste etasje som vender mot offentlege gater og byrom ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter

SVAR: Dette er ivare tatt.

- c. 1. etasje i bygningar som vender mot Allmenningen og o_SKV6 og 7 nyttast til forretnings-/publikumsretta verksemd

SVAR: Dette er ivare tatt se over.

- d. Mot o_ST1-3, o_SGT1-3, o_SGT5, o_SKV6 og 7 ha minst 60% opne vindaugsflater i 1. etg. og minst 40% vindaugsflater i dei andre etg.

SVAR: Dette er ivare tatt. Det er 63% vindusflater på plan 1 og 42% over det.

- e. Balkongar ut mot o_SKV6, o_SKV7, o_SKV17 og E39 er inntrekt i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

SVAR: Dette er ivare tatt, se planer og fasader.

Bygningar kan nytte ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) i samsvar med arealføremål for feltet på bakkenivå (vertikalnivå 2).

a) Sentrumsføremål (BS17 og BS18)

1. etasje mot o_SKV6 og o_SKV16 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting. Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17.

SVAR: Dette er ivare tatt, det er forretning på plan 1 mot o_SKV6. Mot o_SKV17 er det næring, inngangsparti bolig samt sykkelverksted/ parkering før terrenget stiger på i øst. Tilkomst parkering er via o_SKV17.

3.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.3.1 Føresegningsområdene # 9,10,11 er knytt til gangforbindelsar under E39. Føresegningsområde #20 i o_SKV6 skal opparbeidast slik at det framstår som ein integrert del av allmenningen, m.a. med same høgd som allmenningen, anna kantstein enn veg 6 og 7 og eit dekke som samspekar med dekke på allmenningen.

3.3.2 Gatetun (SGT)

Dei offentlege gatetuna er ein viktig del av grønstrukturen og den samanhengande strukturen for gåande og syklende i sentrumsområdet, i tillegg til at dei skaper ei ramme for møteplassar. Gatetuna skal utformast i samsvar med kvalitetsprogrammet og «offentlege byrom» (pkt.1.9.5). Del av o_ST1 og o_ST2 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

I gatetun som ligg med direkte kontakt med bustadområde skal det bli lagt til rette for aktivitet og leik for alle aldrar. Gatetuna skal ha sitjeplassar med benkar og bord på lune, solfylte plassar der det vert lagt til rette for leik og aktivitet for dei minste aldersgruppene. Sjå pkt. 1.9.5.

SVAR: Dette er ikke relevant for prosjektet.

3.3.3 Føresegningsområde (#)

Føresegningsområde #1 i vertikalnivå 1 skal sikre naudsynt tilkomst til eksisterande parkeringshus i Knarvik senter.

Føresegningsområde #2 i vertikalnivå 2 skal nyttast til kommunalteknisk infrastruktur og parkering/areal for samanbinding av parkeringsanlegg under bakken. Bruk av ulike nivå går fram av parkeringsplanen med tilhøyrande teikningar (og vil avhenge litt med kva løysing som vert valt, med eller utan E39 i tunnel etc.)

SVAR: Dette er ikke relevant for prosjektet.

3.4 Grønstruktur

3.4.1 Friområde (o_GF1 – o_GF6)

o_GF1 skal sjåast i samheng 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.

o_GF2 skal nyttast til leik og opphald. Det skal formast slik at det saman med o_SGT1 og tilstøytande byggeområde utgjer ein heilskap.

o_GF3 skal opparbeidast med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat. Det kan etablerast sti eller trapp ned mot o_SGG22. Terrenget kan justerast for å betre tilkomsten til o_GF4.

SVAR: Se vedlagte utomhusplan, det er valgt sti for å redusere terrenginngrepet.

o_GF4 skal vidareførast som natur- og friluftsområde med turveg, rasteplassar og badeplass. Utforming skal skje i samsvar med landskapsplan i prosjekt for offentlege byrom. Normal skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv er tillate. **Føresegningsområde #18** er etablert bru på gangveg o_SGG22.

SVAR: Se vedlagte utomhusplan.

o_GF5 og o_GF6 skal opparbeidast som park med sitjeplassar og leikeapparat. o_GF6 inngår i den grønne aksen mellom sentrum og sjø.

3.4.2 Parkar (o_PRK1 og o_PRK2)

For o_PRK1 og o_PRK2 skal det utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennast av planmynde.

o_PRK1 og o_PRK2 skal utformast som ein overgang mellom søre del av allmenningen og grøntarealet o_GF4. Det skal etablerast ein god akse mellom søre del av allmenningen o_ST3 og stien som er etablert rundt Kvasnesstemma utforma i tråd med krav til universell utforming.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Bruk av VFV skal sjåast i samanheng med o_GF4 mfl.

4 Omsynssoner jf., pbl §12-6

4.1 Sikringssone H190 i vertikalnivå 1, - under grunnen

- 4.1.1 Område merka med H190 er omsynssone for aktuell tunneltrase for ny E39 med tilhøyrande sikringssone.
- 4.1.2 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).
- 4.1.3 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.
- 4.1.4 Når tunellane skal sprengast må P-anlegga stengast mellombels og vederlagsfritt for Statens vegvesen.
- 4.1.5 Bygg må dimensjonerast for ristingar i h.h.t. ei kvar tid gjeldande NS8141.

4.2 Sikringssone H140 i vertikalnivå 2

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

4.3 Sikringssone H910 i vertikalnivå

- 4.3.1 Detaljplan Oval rundkøyring, planID 1263-201702 (H910)

5 Føresegningsområde jf., pbl §12-6

5.1 Føresegningsområder for vertikalnivå 1 og 2 i plankartet

Plankartet har for vertikalnivå 1 og 2 føresegningsområde som må leggjast til grunn for planlegging av tiltak i den godkjende arealbruken

5.1.1 Tab.k – Føresegningsområde vertikalnivå 1

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Emne-område	Føremål (Nemning)	Område plankart	Føresgn punkt	Heimel PBL
#1	Kommunal infrastruktur og parakering	f_PHU16		§12-7, nr 2
#2	Kommunal infrastruktur og parakering	f_PHU1-4		§12-7, nr 2

5.1.2 Tab.l – Føresegningsområde vertikalnivå 2

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Emne-område	Føremål	Område plankart	Føresegn punkt	Heimel PBL
#1	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#2	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#3	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#4	(ledig)			
#5	Siktline mot sjø	BS4		§12-7, nr 2
#6	Siktline mot sjø	BS4		§12-7, nr 2
#7	Gangveg mellom Bru- og Strandvegen	BBB4		§12-7, nr 2
#8	Felles gardsrom	BS9-12		§12-7, nr 2
#9	Undergang E39	BS3-9 o_GG (V1)		§12-7, nr 7
#10	Undergang E39 Almenningen	o_ST1-2		§12-7, nr 7
#11	Undergang E39 Stallane?	BBB1		§12-7, nr 7
#12	Anlegg- og riggområde	BS7		§12-7, nr 1
#13	Siktline mot sjø	BS9-10		§12-7, nr 1
#14	Siktline mot sjø	BS11-12		§12-7, nr 1
#15	Siktline mot sjø	BS13-14		§12-7, nr 2
#16	Siktline mot sjø	BS15		§12-7, nr 2
#17	Tilkomst til felles parkeringsanlegg	o_BOP1		§12-7, nr 7
#18	Gangbru (V3)	o_SGG22		§12-7, nr 2
#19	Felles parkeringsanlegg mulig	o_BIN2		§12-7, nr 2
#20	Veg er integrert del av Almenning	o_SKV6		§12-7, nr 2
#21	Almenningen (o_ST1, 2 og 3) Utforming	o_ST1-3		§12-7, nr 1
#22	Mellombels tilkomstveg	BS10		§12-7, nr 7
#23	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelse	o_SKV17		§12-7, nr 7
#24	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelse	o_SKV10, 11, 12 del av 6 og 13		§12-7, nr 7
#25	Parkeringsareal under bakken mulig	BAA		§12-7, nr 7

5.1.3 Tab.k – Føresegningsområde vertikalnivå 3

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Emne- område	Føremål (Nemning)	Område plankart	Føresgn punkt	Heimel PBL
#18	Gangbru	o_SGG22		§12-7, nr 2
				§12-7, nr 2

E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring

[Gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl](#)

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2017/2204

Plan-ID: 1263-201702

LINDÅS KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for:

Jf. plan- og bygningslova (pbl) kapittel 12

Knarvik, gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl

E 39 Knarvik sentrum, oval rundkøyring

Nasjonal arealplan-ID 1263-201702

REGULERINGSFØRESEGNER (pbl §12-7)

Vedtaksdato: 3. mai 2018

VEDLEGG:

Juridisk bindande:

- a. Kvalitetsprogram jamfør vedlegg D til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002
- b. Grøn overflatefaktor jamfør vedlegg A til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002
- c. Grøne punkt jamfør vedlegg B til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002

Rettleiande:

- d. R008 Støyvurdering datert 30.06. 2017
- e. Teikningar i høve til teikningsliste datert 10.04.2018

§ 1 GENERELT

1.1 Hensikt med planen

Planen har til hensikt å detaljere og optimalisere vegsystemet knytt til etablering av ny oval rundkøyring på E 39 i Knarvik sentrum, og opprusting av Kvasnesvegen frå rundkøyringa til framtidig allmenning. Tilhøyrande sideveggar og tilgrensande byggjeområde skal tilpassast

vegsystemet. Mjuka trafikantar skal tryggast med filrettelagde areal. Det er sett av areal til anleggs- og riggområde for bygging av vegane.

Detaljreguleringsplanen utfyller og detaljerer løysingar frå områdereguleringsplan Knarvik sentrum (plan ID 1263 – 201002) for det same området. Detaljreguleringsplanen tek opp i seg innhaldet i kvalitetsprogrammet frå områdeplanen.

1.2 Reguleringsføremål

I samsvar med §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningslova er området regulert til

fylgjande:

1.2.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Sentrumsføremål (vertikalnivå 1 og 2)

1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Køyreveg (vertikalnivå 1 og 2)
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/ sykkelveg (vertikalnivå 1 og 2)
- Gangvei

- Sykkelveg/ -felt
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus (vertikalnivå 1)
- Midlertidig anleggsområde kombinert med andre hovudformål

1.2.3 Omsynssoner (PBL § 12-6, jf. § 11-8)

- Sikringszone friskt
- Sikringszone tunnel

1.2.4 Føresegnområde (PBL § 12-7)

- Mellombels anleggs- og riggområde
- Vilkår for bruk
- Utforming

§ 2

FELLESFØRESEGNER

Fellesføresegnene gjeld for heile planområdet dersom ikkje anna er spesifisert.

2.1 Kvalitetsprogram

2.1.1 Kvalitetsprogrammet (jf. vedlegg D til områdeplan for Knarvik sentrum plan 1263-201002) er eit styringsverktøy for å sikre ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom, og felles grøntområde i planområdet. Programmet skal også leggast til grunn for tiltak i byggjeområda BS17-1 og BS17-2. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.

SVAR: Se redegjørelse områdeplan over i redegjørelse Områdeplan.

2.1.2 Kvalitetsprogrammet utfyller illustrasjonsplanen til plan 1263-201002, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikke til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegnar og vedlegg) leggast til grunn ved utarbeiding av byggjeplanar og detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet. I planlegginga av det einskilde byggjefelt skal sjekklister for tilgrensande byrom innarbeidast.

SVAR: Se redegjørelse områdeplan over i redegjørelse Områdeplan.

2.1.3 Sjekklister: I kvalitetsprogrammet er det utarbeidd sjekklister for områda: o_ST2, o_ST3, o_SKV7, del av o_SKV6, BS17. Liste for BS17 gjeld for både felt BS17-1 og BS17-2.

Rådmannen har delegert vedtakskompetanse til å avgjere søknader som er i samsvar med plan- og bygningslova, men som ikkje er av prinsipiell karakter. Delegeringa omfattar også kompetanse til å handsame eventuelle klager.

2.2 Tekniske teikningar

2.2.1 Tekniske teikningar jf. teikningsliste vedlegg e, er retningsgjevande for disponering av planområdet. Teikningane er òg retningsgjevande når det gjeld kotehøgder fastsett på offentlege gater, vegar og byrom. Mindre tilpassingar av høgder er tillate forutsett at universell utforming og god samanheng med tilstøytane område er ivareteke.

SVAR: Dette er ivare tatt; Se redegjørelse områdeplan over i redegjørelse Områdeplan.

2.3 Avkøyrslar

- 2.3.1** Avkøyrslø til gatetun o_ST1 (i plan 1263-201002) er midlertidig tilkomst til Knarvik senter. Når allmenningen i o_ST1 vert opparbeidd, eller når det er etablert eit felles anlegg for vareleveranse for felt BS2 i plan 1263-201002, skal avkøyrslø stengjast.
- 2.3.2** Avkøyrslø vist med pil frå o_SKV6 til BAA (i plan 1263-201002) er tilkomst til bensinstasjon i gbnr 188/358. Endeleg plassering vert fastsett i samband med søknad om rammeløyrve. Eksisterande avkøyrslø skal stengast når det vert etablert ny avkøyrslø i samsvar med godkjend plan eller løyrve. For annan arealbruk enn bensinstasjon skal heile felt BAA berre ha tilkomst frå o_SKV19.

2.4 Universell utforming

- 2.4.1 Bygg og uteareal, jf. pbl § 29-3 skal vere universelt utforma. Uteareal for bustader utan krav om heis skal og vera universelt utforma.

SVAR: Uteareal og næringslokalene er universelt utformet, mens boligene er tilgjengelige for rullestolbrukere iht TEK 17.

- 2.4.2 Areal skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal leggjast til rette for oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar tilgjenge for gåande.

SVAR: Dette er ivare tatt; se utomhusplan.

2.4.3

2.5 Støy

- 2.5.1 Nye støykjenslege føremål i gul og raud støysoner må skjermast for trafikkstøy, jamfør støyvurdering vedlegg d. Plassering og utforming av bygg og eventuell støyskjerming bidra til at felles og private uteareal får støynivå som tilfredsstillende gjeldande teknisk forskrift. Fasadetiltak må gjennomførast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Alle husvære skal ha ei stille side. Korleis krav til støyskjerming blir ivareteke skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve.

SVAR: Se støynotat vedlagt. Se også redegjørelse områdeplan over i redegjørelse Områdeplan.

Det blir elles vist til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

- 2.5.2 I samband med utbetring av E39 (o_SKV2 og o_SKV3) skal støytiltak for eksisterande bustader og eksisterande sjukeheim vurderast/etablerast jamfør støyvurdering vedlegg d.
- 2.5.3 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
- 2.5.4 I byggeområda gjeld at for fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader i raud sone vere opp til $L_{den} = 70$ dB for støy frå vegtrafikk dersom følgjande føresetnader er oppfylt:
- Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
 - Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
 - Bygningane må etablerast med balansert ventilasjon
 - Soverom må liggje på den stille sida

SVAR: Se støynotat vedlagt. Se også redegjørelse områdeplan over i redegjørelse Områdeplan.

2.6 Energi

- 2.6.1 Dersom det vert gjeve konsesjon for fjernvarme i heile eller delar 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.

SVAR: Det er ikke aktuelt med fjernvarme.

2.7 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

- 2.7.1 Nettstasjonar skal byggjast som ein integrert del av bygg. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med anleggseigar. Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

SVAR: Se plantegning plan 1 der nettstasjon er lagt inn.

2.8 Eigarform

2.8.1 Dei områda som i plankartet har ei nemning som startar med "o_" skal vere offentlege område.

2.8.2 Følgande areal skal vere felles for spesifiserte eigedomar:

f_PHU8: er felles for felt BS17-1

2.9 Overvatn

Lokal handtering av alt overvatn (takvatn, overflatevatn og dreinsvatn) skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flaumveg.

Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.

Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjonerast for vassføring tilsvarande 200-års nedbørsintensitet.

SVAR: Dette er ivarettatt i VA planen. Se vedlagt.

2.10 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærmare gransking av staden, jf. Lov om kulturminne §8, 2. andre ledd.

SVAR: Tas til etterretning

§ 3 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

3.1 Utomhusplan

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, avkøyrse, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter med stigningstilhøve på vegar, eventuelle murar o.l., grøn overflatefaktor, grønne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering / nedgravde renovasjonsløysingar, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar, sykkelparkering, møblering og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.

SVAR: Se vedlagte utomhusplan

3.2 VA-rammeplan

- 3.2.1 Det skal utarbeidast ein kommunal VA- rammeplan for heile planområdet. Planen skal vise vassforsynings-, overvass-, og spillvasssystemet for heile området. Uttak av vatn til brannslukking må vere eit eige tema. VA-rammeplanen skal og vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden. Parkering på plannivå 1 og vatn som element i allmenningen må handsamast som eigne tema i planen. I tillegg skal annan teknisk infrastruktur som m.a. nedgraven renovasjonsløysing og elektriske leidningar innarbeidast i denne planen

SVAR: Se vedlagte Va plan

3.3 Gatebruks- og lysplan

Kommunen har utarbeidd gatebruks- og lysplan for Knarvik sentrum. Alle offentlege byrom innanfor planområdet, med unntak av E39, skal utarbeidast i tråd med denne planen.

SVAR: Tas til etterretning

3.4 Plan for gjennomføring

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn plan for gjennomføring av tiltaket. Planen for gjennomføringa skal sørge for at omsynet til tryggleik, støy, støv vert ivareteke i forhold til dei omkringliggjande områda, og personar som ferdast i området. Tidsperspektivet for tiltaka og ulike fasar skal tydeleggjerast.

SVAR: Viser til epost fra Are Frøysland av 29/6 22. Det er ikke nødvendig å dokumentere dette nå.

3.5 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan) frå starten av prosjekteringsfasen. Planen skal mellom anna innehalde eit overvåkingsprogram (undersøkingar før, undervegs og etter) av råka vass- og sjøområde. Tiltak skildra i YM-plan, kapittel «Miljøfaglige kvalitetskrav», skal leggjast til grunn for detaljprosjektering, bygging og drift av anlegget. Planen skal sendast til kommunen, ytre miljøplan for o_SKV2 og o_SKV3 skal godkjennast av Statens vegvesen før anleggsstart.

SVAR: Se vedlagte plan for ytre miljø.

3.6 Vedlegg til søknad om rammeløyve

- a. detaljert plan for overvatn, sjå § 2.9.
- b. sjekklister frå kvalitetsprogram, sjå § 2.1
- c. utomhusplan i målestokk 1:200, sjå § 3.1
- d. dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF sjå § 5.4
- e. dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå § 5.4
- f. dokumentasjon på støyskjerming, sjå § 2.5
- g. plan for gjennomføring og ytre miljøplan, sjå § 3.4 og 3.5

SVAR: Se vedlagte dokumentasjon.

§ 4

REKKEFØLGJEKRAV

4.1 Utbyggingsavtale

- 4.1.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentleg veg og offentlege byrom i planområdet.
- 4.1.2 Rekkefølgjekrav 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.
- 4.1.3 Utbyggjar 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 betalingsevne til ny bidragsytar.

Svar: Se vedlagte dispensasjonssøknad.

4.2 Vilkår for bruk av veganlegg

Før veganlegget blir teke i bruk skal fylgjande vere ferdig opparbeidd, som vist på reguleringsplanen og i reguleringsføresegnene:

- Støyskjermingstiltak skal opparbeidast i samsvar § 2.5.
- Handsaming av terreng og tilplanting /tilsåing skal ferdigstillast samstundes med resten av anlegget.

Dersom veganlegga blir tekne i bruk parsellvis, skal nemnde punkt ferdigstillast samstundes med aktuell parsell.

4.3 Krav om offentlege samferdsletiltak

- 4.3.1 Det kan gjevast rammeløyve for totalt inntil 30 000 m² nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d innanfor plan 1263-201002 før oval rundkøyring er ferdigstilt.
- 4.3.2 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, som regulert i plan 1263-201002, vere 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 vegg grunn, grøntareal/vegetasjon og

Felt	Tiltak *)																							
	Rampe o. KV1	Rampe o. KV2	ovd	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-SKV21	
BS17-1			F	s	s	F			F												s			
BS17-2			F	s	s	F			F												s			
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 eksisterande bruk																							

filtak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

*) Feltnamn på tiltak refererer til plan 1263-201002

4.4 Krav om offentlege torg, gatetun og grønntanlegg

Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d, eller løyve til utviding av eksisterande bruk, skal offentlege torg, gatetun, leikeplassar og grøntområde vere minimum sikra opparbeidd, eller heilt eller delvis 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.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet, og som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt	Torg og gatetun *)					Grøntanlegg *)			
	O_ST1	O_ST2	O_ST3	O_SG11	O_STG5	O_GF1	O_GF2	O_GF3	O_GF4
BS17-1		s	s					s	s
BS17-2		s	s					s	s

*) Feltnamn på tiltak refererer til plan 1263-201002

Svar: Se vedlagte dispensasjonssøknad.

4.5 Krav til tiltak før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest

4.5.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde byggjefelt skal:

- Tilhøyrande felles utomhusareal vera opparbeidd som vist i utomhusplan for tiltaket.
- Naudsynte tiltak mot støy, jf. Krav i § 2.5 skal vera utført.

SVAR: Gjelder søknad om IG og vil bli dokumentert senere.

§ 5 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

5.1 Grad av utnytting, byggjehøgde, byggjegrænse, fasadelengder og utforming

5.1.1 Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA), som er gjeve i tabellen under. Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. Dersom kvar tomt innan eit felt vert bygt ut separat, gjeld grad av utnytting for den einskilde tomte. Om heile feltet vert detaljert/bygt ut samla reknast grad av utnytting for heile feltet.

SVAR: Alt areal med unntak av det som er unntatt over er medtatt i utregningen, se tall i byggsøk.

5.1.2 Delområda kan byggjast med dei høgden som er gitt i tabellen under. 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. Takoppbygg skal nyttast som del

SVAR: Vi er innenfor vedtatte høydebegrensninger: se vedlagte snitt.

5.1.3 Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjegranser og fasadelengder som er gjeve i tabellen under. Der byggjegranser ikkje går fram av plankartet, ligg dei i føremålsgrensa så langt det ikkje er i konflikt med frisiktsoner.

SVAR: Vi er innenfor vedtatte høydebegrensninger og lengder: se vedlagte snitt og planer.

5.1.4 Tabell for utnyttning, byggjehøgder, byggjegrenser og fasadelengder

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+ moh og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse Maksimal fasadelengde (MF)
BS17-1	Sentrumsføremål	243% BRA	K + 56 mot nord, 4 etasjar K + 51 mot sør, 4 etasjar	Bygg plassert i føremålsgrænse mot SKV17 MF 35 m Inntil 2 sokkeletasjar mot SKV17 dersom det vert etablert ein god samanheng mellom vegen og fellesområdet i feltet
BS17-2	Sentrumsføremål	200% BRA	K + 62 mot SKV3, 3-5 etasjar K + 56 mot SKV17, 2-3 etasjar	MF 35 m
BS 20 (nivå 1)	Sentrumsføremål	200% BRA	Inntil 2 etasjar under bakken	

5.1.5 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. Bygningane skal ha klar orientering mot gateromma og harmonera med bygg i same gate. Dei skal spele saman i rytme, volum og samansetjing.

SVAR: Se redegjørelse i områdeplan.

5.1.6 Det skal vera variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Minimum 25% av einingane skal vere over 80 m².

SVAR: Se redegjørelse i områdeplan

5.1.7 Gardsrom skal utformast med klare skilje mellom private, halvoffentlege og offentlege soner. Det skal leggjast til rette for små og store møteplassar som oppmodar til aktivitet og deltaking. Dei skal vere robuste og ha god lyssetjing, som og bidreg til tryggleik.

SVAR: Se redegjørelse i områdeplan

5.2 Minste utomhusareal (MUA)

5.2.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. bueining)	Felles uteareal (pr. 100m ² BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS17-1	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen
Sentrumsføremål	BS17-2	7 m ²	25 m ² - der inntil 10 m ² kan dekkast inn i allmenningen eller GF3 i plan 1263-201002

5.2.2 Minst 15 m² av kravet til felles uteoppfallsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse felles uteareala kan leggjast på tak.

5.2.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal vere i samsvar med kvalitetsprogrammet til plan 1263-

5.2.4 Balkongar og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest. Der det er mogleg skal det ikkje vere meir enn 30 meter frå inngangspartiet til bustaden til felles uteområde med gode soltilhøve.

5.2.5 Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med jord på 80 cm.

SVAR: Dette er ivaretatt: se redegjørelse i områdeplan

5.3 Parkering

5.3.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til sykkelparkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tal er lågaste tall minimumskrav og

høgaste tal maksimumskrav. Ved berekning av parkeringsdekning skal ein alltid runde opp til nærmaste heile plass.

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
Restaurant / pub/kafé	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² BRA	10	4
Hotell	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

SVAR: Se redegjørelse Områdeplan.

- 5.3.2 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Parkeringsanlegg skal ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun. Der det teknisk let seg gjera, kan parkeringsanlegg koplatt saman under veg, gaterom m.m.

SVAR: Dette er ivarettatt, parkeringen har ikke fasade mot gaten

- 5.3.3 All parkering knytt til sentrumsføremål skal skje under bakken. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløse til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggast til rette for avkøyrsløse for ambulanse til felt o_BOP1 i plan 1263-201002.

SVAR: Det søkes om dispensasjon fra dette punktet vedr parkering under bakken, se egen dispensasjonssøknad.

- 5.3.4 Frikjøp av parkeringsplassar kan godkjennast innanfor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning. Frikjøp skal dokumenterast som del av søknad om tiltak, med tinglyst avtale mellom partane. Avtalen skal ha eit punkt som seier at den ikkje kan avløyast utan Lindås kommune si godkjenning.

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

SVAR: Dette er ivarettatt: se redegjørelse i områdeplan

- 5.3.6 Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar. Kvar av desse plassane skal leggast til rette med ladestasjon.

SVAR: Dette er ivarettatt: se redegjørelse i områdeplan

- 5.3.7 I bustadar og på arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkeringa kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 50% av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak og på eigen grunn. Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vera til hinder for fotgjengarar.

SVAR: Dette er ivarettatt: se redegjørelse i områdeplan

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

SVAR: Dette vil bli ivarettatt ifm detaljprosjektering næringslokaler.

5.4 Grøn overflatefaktor og grønne punkt

- 5.4.1 Grøn overflatefaktor (GOF) og grønne punkt (GP) skal leggast til grunn for utforming av uteopphaldsareala, vedlegg b og c.
- 5.4.2 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 b til føresegnene. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplanen, og leggjast ved søknad om rammeløyve.

SVAR: Dette er ivaretatt, se vedlegg.

Reguleringsføre mål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsføre mål	1130	BS17-1	0,6
Sentrumsføre mål	1130	BS17-2	0,6

- 5.4.3 GP gjer 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 c.

Reguleringsføre mål	SOSI-kode	Felt	GP
Sentrumsføre mål	1130	BS17-1	10
Sentrumsføre mål	1130	BS17-2	10

SVAR: Dette er ivarett, se eget vedlegg

5.5 Sentrumsføre mål

- 5.5.1 Felles for sentrumsføre mål BS17-1 og BS17-2.

- Føre målet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unntak er presisert i føresegnene til det enkelte området.
- Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden, og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.
- Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjeverar er ikkje tillate i nye bygningar.
- Nye bygningar skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, jf. krav i kvalitetsprogrammet.
- Nye bygningar innanfor sentrumsføre mål skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetun og torg. I 1. etasje skal lokale til tenesteyting og forretningsføre mål ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun.
- Første etasje i nye bygg som vender mot offentlege gater og byrom, skal ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter.
- Ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) kan nyttast i samsvar med arealføre mål for feltet i vertikalnivå 2.

Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o_SKV6 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.

SVAR: Det søkes nå kun om varemottak, innkjøring til p.kjeller og renovasjon i BS17. Punktene vil bli ivarett i neste søknad om selve bygget.

- 5.5.2 Sentrumsføre mål BS17-1

- 1. etasje mot o_SKV6 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting
- Tilkost til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17, den er fellers for feltet og felt BS18 i plan 1263-201002,.

- 5.5.3 Sentrumsføre mål BS17-2

All parkering skal skje under bakken, enten i eige parkeringsanlegg eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.

Feltet ligg i gul og raud støysone og dersom ein byggjer bustader eller andre støykjenslege føremål må utforming av området ivareta krav til støyskjerming jf. § 2.5. Form og utnytting av området må ta særleg omsyn til utsikt frå det

filstøytane bustadområdet Stallane i nord, samt sol og utsikt frå omsorgsbustadene i aust. Området skal trappast ned mot eksisterande bustader i sør.

SVAR: Det søkes nå kun om varemottak, innkjøring til p. Kjeller og renovasjon i BS17. Punktene vil bli ivare tatt i neste søknad om selve bygget. Det søkes om dispensasjon fra krav om alle parkering under bakken. Se egen dispensasjonssøknad.

5.5.4 Sentrumsføremål BS20 - vertikalnivå 1

Område BS20 må sjåast i samanheng med BS6 i plan 1263-201002, og er ein moglegheit for å etablere eit større scenerom under bakken.

§ 6 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

6.1 Generelt

Offentlege gater og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske teikningar jf. teikningsliste, vedlegg e. Mindre justeringar mellom ulike samferdsleformål kan tillatast.

Det skal vere fokus på trygge løysingar for sykklistar ved prosjektering av tiltaka.

I Kvalitetsprogrammet er det utarbeidd sjekkliste for o_SKV7 og del av o_SKV6, jf. § § 2.

6.2 Køyreveg o_SKV

6.2.1 o_SKV6

Det kan etablerast busshaldeplass som kantstopp aust eller vest for o_ST2. Endeleg plassering skjer i byggjeplan for Kvasnesvegen o_SKV6 og o_SKV7.

Føresegningsområde #20 i o_SKV6 skal opparbeidast slik at det står fram som ein integrert del av allmenning på begge sider av vegen, og med eit dekke som spelar saman med dekke på allmenningen. Integreringa i allmenningen skal seinast opparbeidast samtidig med o_ST2/ o_ST3.

6.2.2 O_SKV6 og o_SKV7

Vegane er naudflaumveg for Lonelva. Ved utforming av gata må ein sikre at det ikkje vert etablert hindringar for eventuelt flaumvatn sin frie veg ned gata. Gatetvernsnitt etter normalprofil F-002 jf. teikningsliste vedlegg e skal nyttast.

6.2.3 o_SKV19

Vegen er mogleg tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for felt BAA i plan 1263-201002. Om bensinstasjonen blir lagt ned skal tilkomsten berre nyttast til vareleveranse for felt BAA.

SVAR: Se teknisk vegplan.

6.3 Gang-/sykkelveg o_SGS

6.3.1 Områda o_SGS1 – o_SGS3 er regulert til sykkelveg med fortau. Utforming er vist på teikningar jf. teikningsliste vedlegg e.

Langs o_SKV2 og o_SKV3 kan gang-/sykkelveg o_SGS1 – o_SGS3 og fortau byta side etter ei totalvurdering av gang-/sykkelvegssystemet i Knarvik.

6.3.2 o_SGS6: Køyring til eksisterande parkering nord i felt o_BIN3 i plan 1263-201002 er tillate fram til feltet blir vidareutvikla og ny parkeringsløysing er etablert.

SVAR: Se teknisk vegplan.

6.4 Gatetun o_ST2 og o_ST3 Allmenningen

O_ST2 og o_ST3 inngår i allmenningen i plan 1263-201002, allmenningen skal utformast i samsvar med føresegner gitt i områdeplanen og kvalitetsprogrammet.

6.5 Annan veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Føremålet gjeld veggrunn som er naudsynt for å sikre tekniske installasjonar, inkludert tilkomst til desse, i samband med etablering og drift av vegen.

6.6 Annan veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- 6.6.1** Føremålet gjeld veggrunn som er naudsynt for å sikre etablering av og funksjon til vegen, og sideareal utanom sjølve vegarealet. Områda skal tilsåast eller tilplantast med buskar og tre.

- 6.6.2 Annan veggrunn grøntareal langs o_SKV6 og o_SKV7 er møbleringssone, som skal nyttast til plantefelt og gatemøblering innanfor rammene gitt i gatebruks- og lysplan for Knarvik. Det skal plantast trerekker på begge sider av vegen. I annan veggrunn merka o_SVG1 langs o_SKV6 kan det etablerast HC-parkeringsplass og avstigingslommer.
- 6.6.3 Sentraløya i rundkøyninga i o_SKV2 skal utformast med høg estetisk kvalitet som speglar den sentrale plasseringa i Knarvik sentrum.

SVAR: Se teknisk vegplan.

6.7 Parkeringshus/-anlegg f_PHU8 – vertikalnivå 1

- 6.7.1 f_PHU8: Området er parkeringsanlegg under bakken. Innkøyning skal skje frå o_SKV17, og anlegget skal knytast saman med f_PHU9 i plan 1263-201002.

6.8 Angitt samferdsleanlegg kombinert med andre hovudformål - SAA

I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget, jf.§ 9. Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar, områdeplan eller kommunedelplan.

§ 7 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 3)

7.1 Friområde o_GF

o_GF er friområde der det skal leggjast til rette for ballspel, sykling eller annan aktivitet for større born. Arealet skal formast slik at det saman med eksisterande leikeplass i nord utgjjer ein heilskap.

Heving av terrenget er tillate, og kan maksimalt hevast opp til same høgde som den tilgrensande vegen *Stallane* har på eitkvart punkt. Handsaming av terrenget og støyskjerming jfr. støyvurderinga (vedlegg d) skal formast som eit heile slik at evt. støyvollar blir integrert i utforminga av aktivitetsområdet. Det er også tillate med nedgravne renovasjonsløysingar med direkte tilkomst frå tilstøytane veg (*Stallane*). Slike installasjonar skal plasserast slik at dei ikkje er til sjenanse for bruken av friområdet.

Det skal etablerast ein gangveg mellom o_SGS4 (undergang under E39) og nordre del av vegen *Stallane*/eksisterande gangveg nordover mot *Lonane*. Vegen skal ha universell utforming.

Plassering av vegen skal skje etter ei heilskapleg vurdering i samband med opprusting av området.

o_GF inngår i føresegnområde #4 midlertidig rigg- og anleggsområde, og det er stilt krav til opparbeiding i § 9.1.3.

SVAR: Se vedlagte utomhusplan.

§ 8 OMSYNSSONER (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

8.1 8.1 Sikringssone H190 i vertikalnivå 1 og 2

- 8.1.1 Område merka med H190 er omsynssone for vedteken tunneltrase for ny E39 med tilhøyrande sikringssone. Sona fell vekk dersom det vert fatta vedtak om ny E39 forbi Knarvik.
- 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 igangsetjing blir gitt.
- 8.1.4 Når tunellane skal sprengast må P-anlegga stengast mellombels og vederlagsfritt for Statens vegvesen.
- 8.1.5 Bygningar må dimensjonerast for ristingar i h.h.t. ei kvar tid gjeldande NS 8141.

8.2 Sikringszone, frisikt ved veg - H140

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

§ 9 FØRESEGNOMRÅDE (PBL § 12-7 OG KARTFORSKRIFTA)

9.1 Føresegnområde # 1 –5 og #7-8 - Mellombels anleggs- og riggområde

9.1.1 Føresegnområde #1, #7 og #8 - Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde

I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Områda kan og nyttast for trafikkomlegging, som tilkomst for veganlegget og til lagring av massar, brakkerigg og lager.

I føresegnområde #1 er det ikkje tillate å fjerne eksisterande furutre. I anleggsfasen skal det etablerast ei sikringszone kring treet. Sikringszone og kompensasjon for eventuell skade skal fastsetjast som ein del av byggjeplan og ytre miljøplan.

Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplan. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for den planen vere gjeldande.

Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast 3 månader etter at veganlegget er opna.

Etter at veganlegget er opna, kan føresegnområde #1 nyttast som eit mellombels byrom fram til arealet vert utvikla i samsvar med områdeplanen for Knarvik sentrum. Arealet skal fungere som ein sosial møteplass, og skape liv og aktivitet i området. Arealet kan nyttast for uttesting av element og installasjonar før endeleg utforming av Knarvik sentrum. Det er tillate å sette opp leikeapparat, møblar og kunstinstallasjonar, inkludert byggverk som kunstinstallasjon på inntil 25 m². Det er tillate å plante på arealet, og dette kan gjerast både i kassar og direkte på bakken.

Mellombels terrengarrondering er tillate.

9.1.2 Føresegnområde #2, #3 og #5 – Mellombels byggje- og anleggsområde

I områda kan naudsynte inngrep, anleggsarbeid og trafikkomlegging gjennomførast for bygging av veganlegget.

Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplanen. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for denne planen vere gjeldande. Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til slik dei var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.

Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast når veganlegget opnar.

9.1.3 Føresegnområde #4 – Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde

I området kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Området kan og nyttast til riggområde og til lagring av massar i anleggsperioden. Riggområdet skal skjermast mot eksisterande leikeplass med gjerde slik at leikeplassen kan brukast på ein trygg og god måte. Etter at anleggsperioden er avslutta skal området førast tilbake til friområde og setjast i stand etter avtale med Lindås kommune. Dersom det går meir enn 3 månader frå ferdigstilling av veganlegget til ferdigstilling av friområdet, skal arealet settast

i stand slik at born kan ferdast i området på ein trygg og god måte.

9.2 Føresegnområde #6 – Vilkår for bruk av areal

I området kan naudsynte tiltak gjennomførast for å etablere murar, skråningar og skjeringar i tilknytning til veganlegget. Ved utbygging av felt BS17-2 er det tillate å byggje parkeringsanlegg/ underetasje under bakken, med fasade i formålsgrrensa mot gang- sykkelveg o_SGS5 o_SGG8.

9.3 Føresegnområde #19, #20 og #21 – Krav til utforming

9.3.1 Føresegnområde # 19 – Utforming vertikalnivå 1

Parkeringsanlegg f_PHU1 plan 1263-201002 kan koplast saman med parkeringsanlegg f_PH7 under oval rundkøyning på E39.

9.3.2 Føresegnområde # 20 – Utforming

Området gjeld særskilt krav til opparbeiding av veg o_SKV6 med tilstøytane fortau. Krava er gitt i § 6.2.

9.3.3 Føresegnområde # 21 – Utforming vertikalnivå 1

Parkeringsanlegg f_PHU1 kan koplast saman med parkeringsanlegg o_PHU17 i plan 1263- 201002 under o_SKV6.

TAG arkitekter as



Jesper Jorde