

# Soltoppen

Stedsanalyse



## 1 Oversikt

Planområde kart  
Kommundelplan  
Reguleringsplan

## 2 Landskap og Historie

Historisk utvikling  
Landskapstrekk  
Topografi

## 3 Kommunikasjon og målepunkt

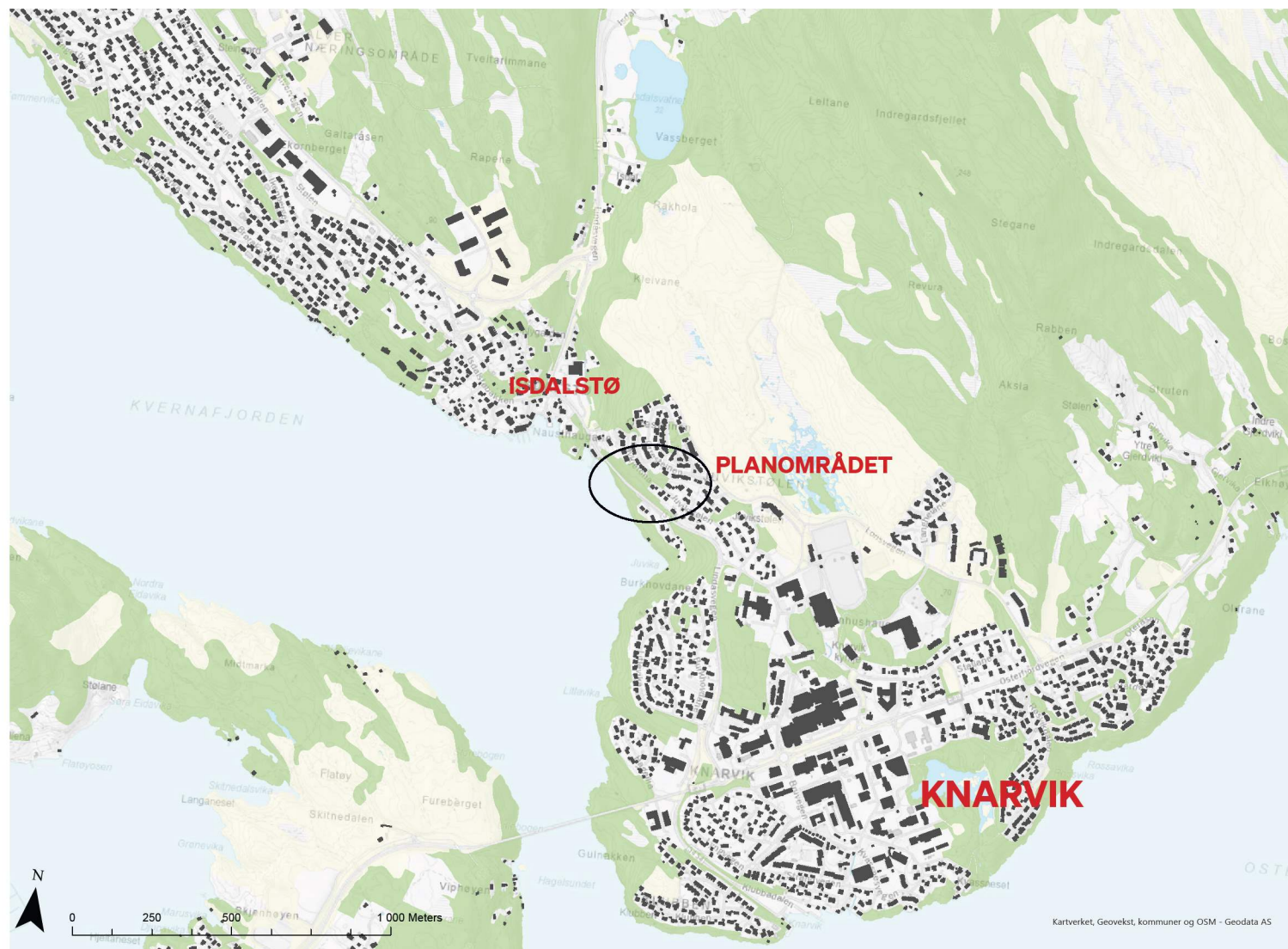
Infrastruktur og kommunikasjon  
Grønnstruktur

## 4 Bebyggelse

Bebyggelsesstruktur og  
bygningstyper

## 5 Bo- og Bymiljøutfordringer

## 6 Anbefaling



Soltoppen gnr 185 bnr 280, ligger plassert nord-vest for Knarvik sentrum. Eiendommen er ca. 21,5 daa, og ligger i ett tettbygd boligstrøk i lia ned mot Lindåsvegen. Eiendommen danner sammen med de resterende boligene langs Juvikstølen og Øykjetona en nedre del av bebyggelsen før skråningen til Lindåsvegen.

Arealet bærer preg av å være et restareal i boligområdet og har liten eller ingen tilgjengelighet, det vokser fri natur. Eiendommen har en utstrekning fra Juvikstølen (veien) på ca. 20 m og høydeforskjell opp til ca.10 m. Og har god utsikt ut over Kvernafjorden og området ligger skjermet til.

## Planstatus

I kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019, med planID 1263-20070703, var det aktuelle arealet avsatt til boligformål.

Dette er vidreført i gjeldende kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031, med planID 1263-201701.

Det er ikke gjort endringer for det aktuelle arealet fra forrige til gjeldende kommunedelplan.

---

Knarvik-Alversund 2007-20019 og KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 viser samme status.

---

Det aktuelle arealet er omfatta av reguleringsplan for Juvikstølen, med planID 1263-07022002, vedtatt i 2002. Arealet er regulert til FL1 (friluft, natur og skogsområde) i gjeldene reguleringsplan, og ble tatt inn som boligformål i KDP vedtatt 2019.



KDP Knarvik-Alversund 2007-2019



KDP Knarvik-Alversund 2019-2031

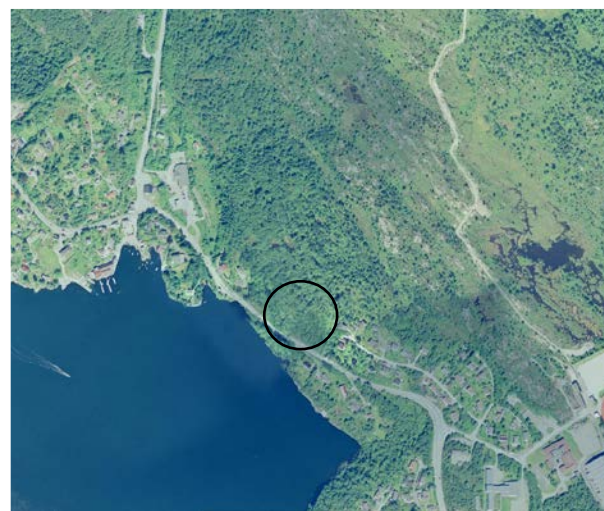


Utsnitt fra reguleringsplankartet for Juvikstølen. Det aktuelle arealet er ein del av eit samanhengande grøntdrag som består av friområde og friluftsområde.

## 2 Landskap og Historie



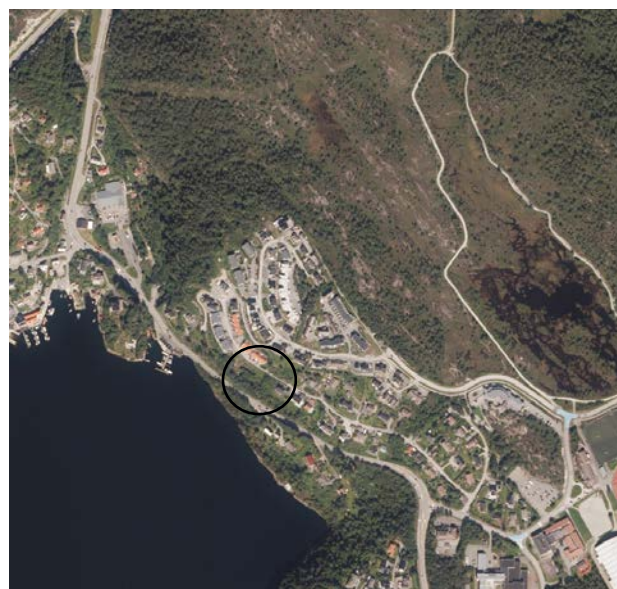
1979



2003



2009



2020

### Historie

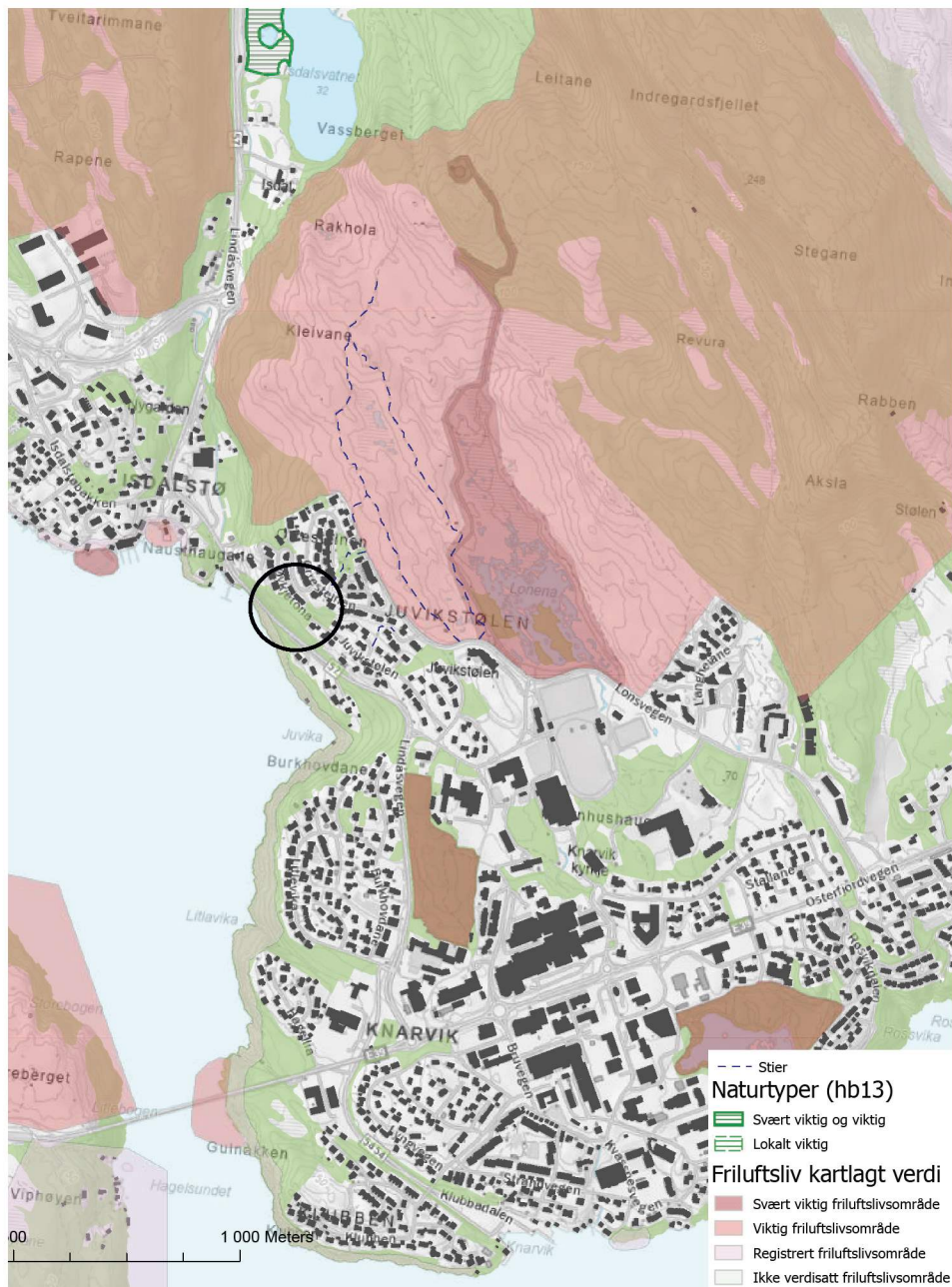
Området ligger mellom Isdalstø og Knarvik, og har før år 2000 vært en del av grøntområdet og markaområdet. De første husene her var gårder og kan sees på kart tilbake til 1940-tallet. Gården på nedre Juvikstølen sees på kartet fra 1960-tallet og ble utvidet til mindre boligfelt på 1980-tallet. Veinettet som ble etablert den gang ligger i forlengelse av veinettverket som forbinder nedre med øvre felt med det boligområdet som er der i dag.

Juvikstølen boligområdet er en forlengelse av Knarvik sentrum og feltet med skoler og idrett. Juvikstølen barnehage ligger som siste offentlige instans før området med boliger begynner.

Området består av boliger i forskjellige typologier i en bratt skråning ned mot Kvernafjorden og Hagelsundet.

Det er fortsatt preg av grøntområdet ned i boligfeltet, men dette er brutt opp og privatisert. Markagrensen starter utfor området og er forbundet opp til Lonane, dette grønne området er et aktivt friluftsområde for rekreasjon.

## Landskapstrekk og Topografi



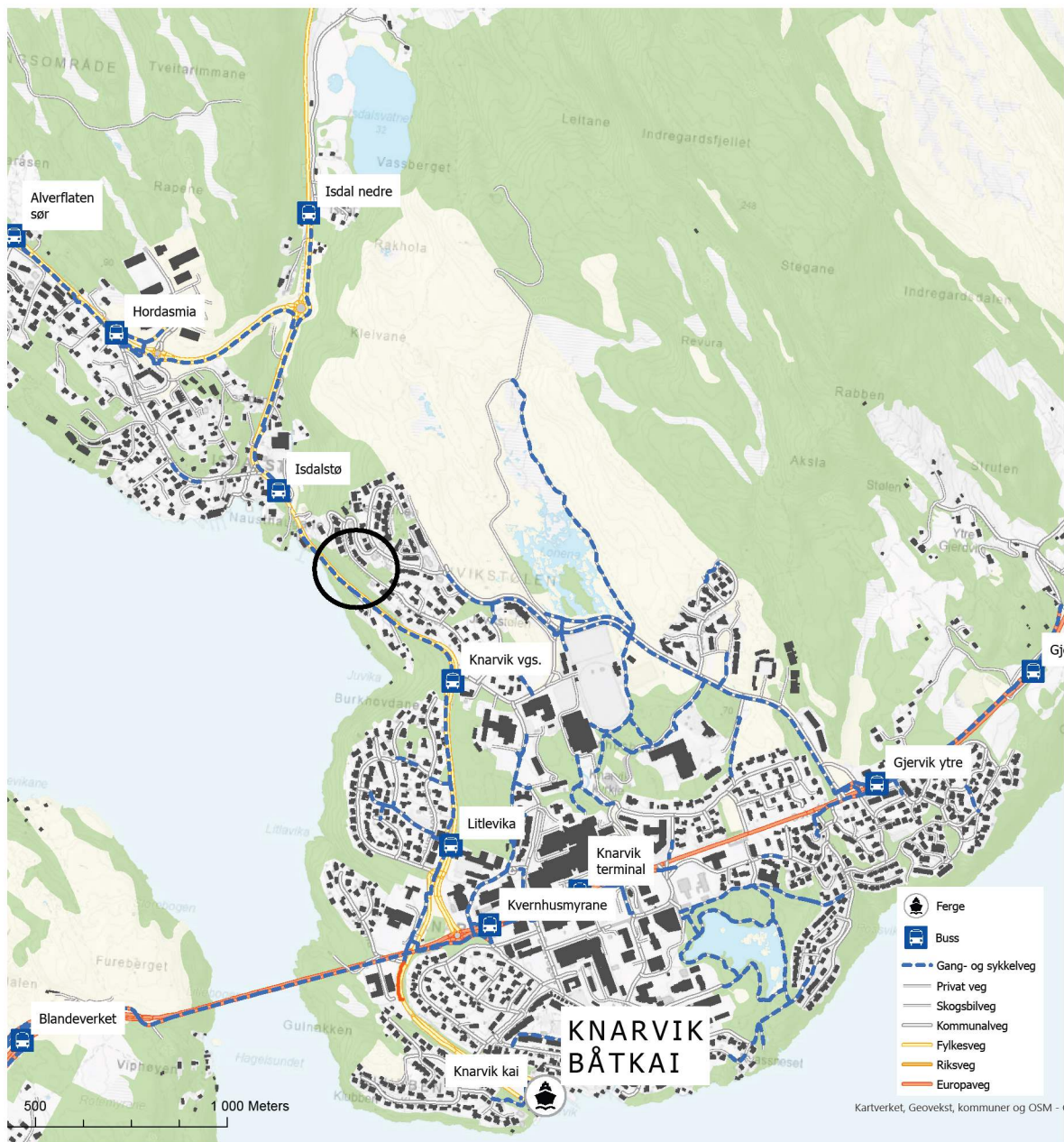
Kartvisning av høydemeter. kilde: GIS Link

Topografien viser at eiendommen ligger mellom 40-60 moh, i en slakere skrent på øvre del av en dyp skjæring ned mot Lindåsvegen. Hele området bærer preg av bratt terreng.

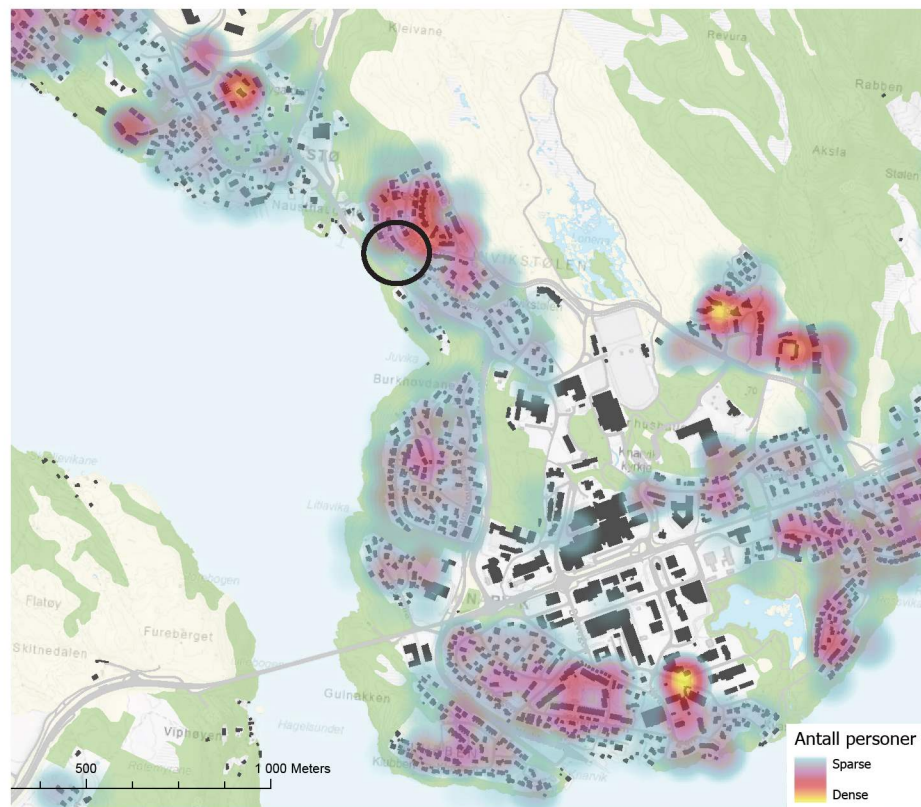


Kartvisning av topografistruktur. kilde: Høydedata.no

### 3 Kommunikasjon og målepunkt



Illustrasjon målepunkt. Kilde: GIS. Link



Illustrasjon boligtetthet. Kilde: GIS. Link

#### Kommunikasjon - målepunkt og tetthet.

Området ligger ca. 1,5 km fra Knarvik sentrum hvor det finnes det meste av butikker og helsetjenester. Skoler og idrett ligger ca. 1 km fra området i samme retning. Nærmeste barnehage er Juvikstølen og ligger ca. 600m fra området. Isdalstø ligger ca. 500 m nordover og kan tilby daglivarebutikk og bensin. Nærmeste bussforbindelse er Lonsvegen og Lindåsvegen begge ligger i an avstand av ca. 10 min gange.

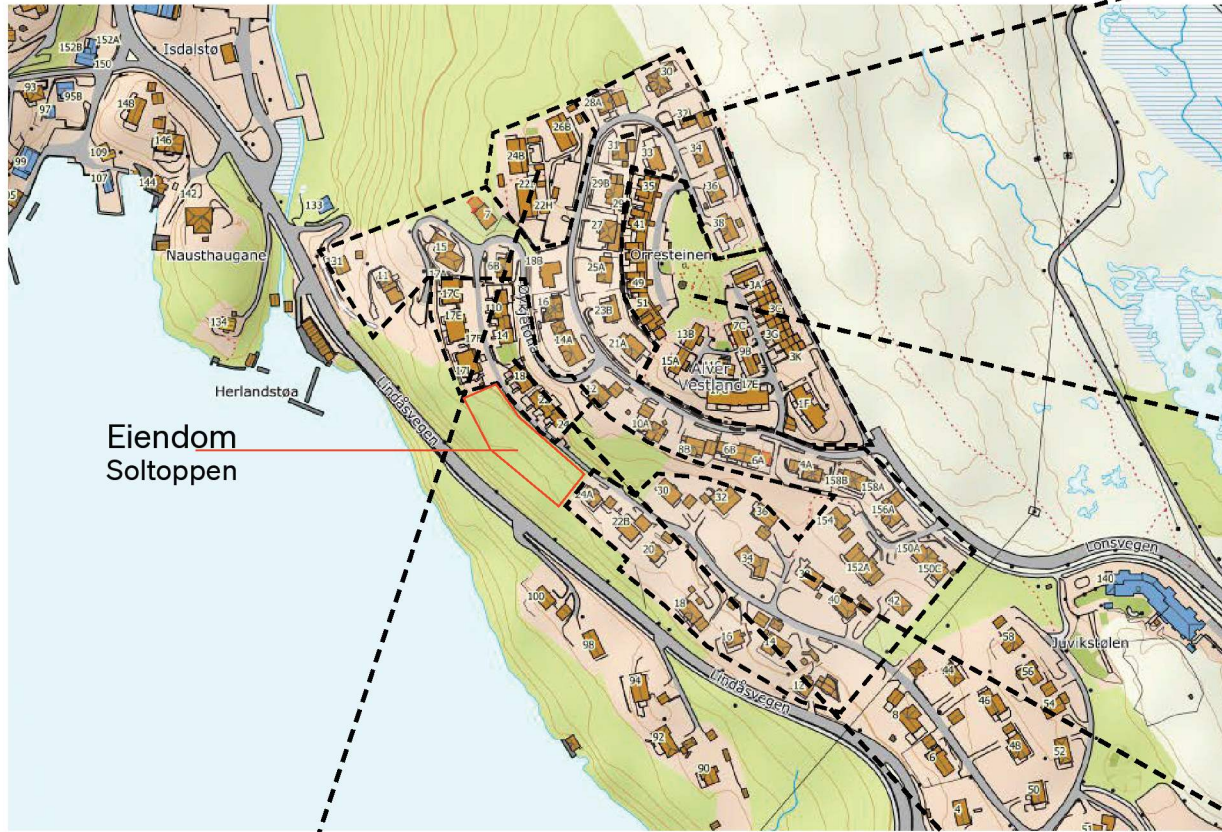
Illustrasjon av boligtetthet viser at området har et høyt befolkningstall og høyest tetthet i øvre del.

## 4 Bebyggelse

### Bebyggelsesstrukturer og bo-miljø

Området inneholder et mangfold av boligsammensetning.

Alt fra små eneboliger til store villaer, rekkehus og leilighetsbygg.



Eiendom  
Soltoppen

Illustrasjon boligsammensetning. Kilde: Link

3 etasjes blokker  
i tre, med felles  
overfalte parking  
og boder.



Området bærer preg av  
rekkehus, 2 etg. Saltak m/  
ark + pultak. Parkering  
i private car-porter  
tilhørende hvert bygg.  
Privat uteareal og terrasser.



Området bærer preg av spredt  
boligbebyggelse, tildels  
tomannbolig 2/3 etg, Saltak m/ark.  
Parkering i private garasjer / car-  
porter tilhørende hvert bygg.  
Privat uteareal og terrasser.



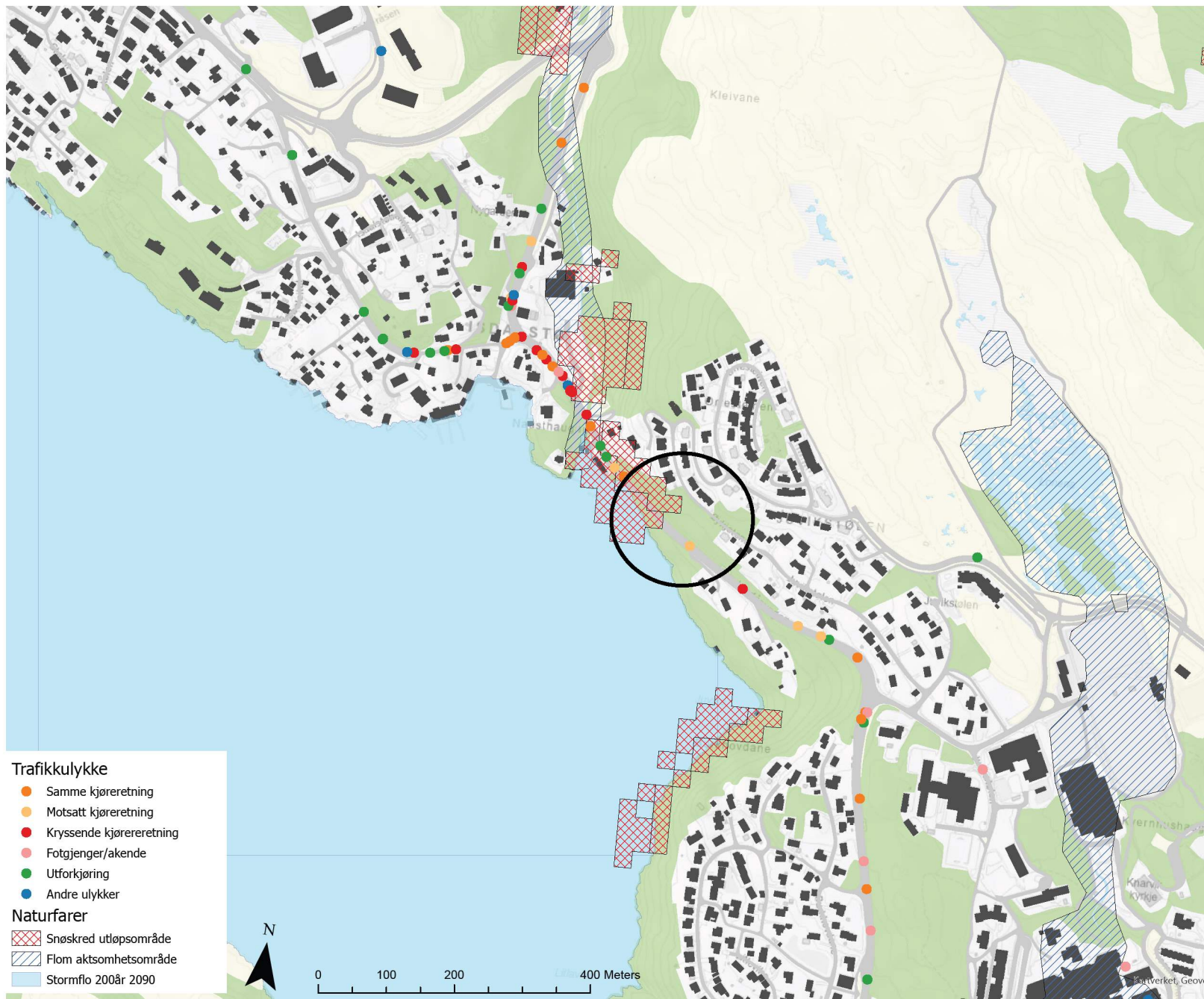
Området bærer preg av rekkehus,  
2 etg - tett bebygd. Pult tak /med  
oppbygg. Felles parkeringsareal.  
Privat uteareal/ terrasser og  
lekeplass.



Området bærer preg av spredt boligbebyggelse  
tildels tomannbolig 2/3 etg / utleie enheter.  
Saltak m/ark.  
Parkering i private garasjer/ car-porter tilhørende  
hvert bygg.  
Privat uteareal og terrasser.



## 5 Bo-og Bymiljøutfordringer



Området ligger i et bratt terreng ned mot Lindåsvegen, hvor de fleste boligene har etablert seg terrasert, enten i form av sokkel eller terrasert uteareale.

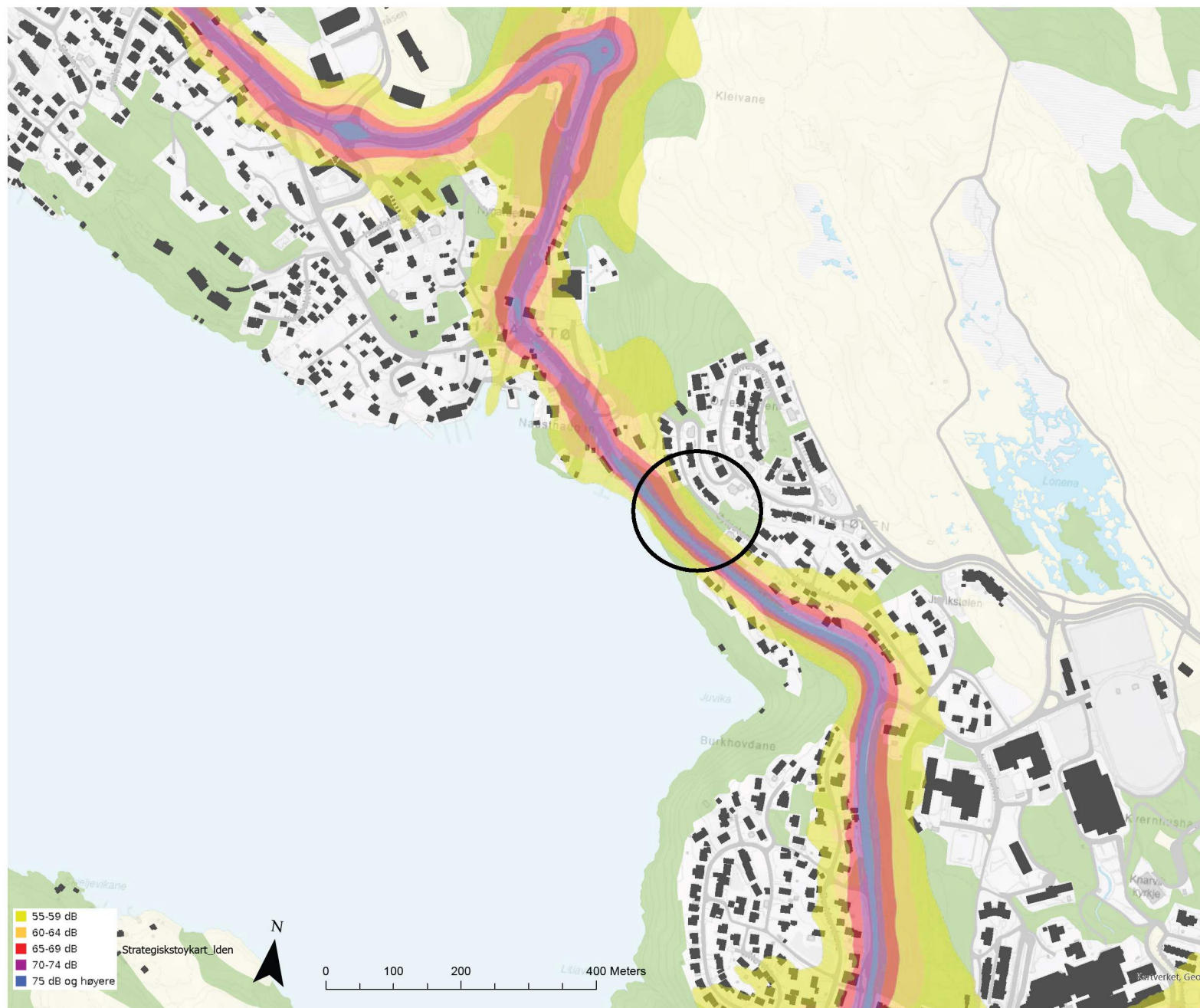
Vei nettet er smalt og kurver seg ned igjennom boligfeltet med noen få møtelommer, fortau og overgangsfelt er det lite av i nedre del.

Ned mot Lindåsvegen er det markert utløp for snøskred.

Det er markert ulykker i forbindelse med kjøretøy langs Lindåsvegen og enkelte forgjenger ulykker i forbindelse med kryssinger og aking.



## 5 Bo-og Bymiljøutfordringer



Største del av området ligger i gul støysone, midre deler av eiendommen ned mot Lindåsvegen ligger i rød støysone.

For området må det tilrettelegges for tiltak for å kunne få tilfredstillende kvaliteter for bolig og uteoppholdsarealer.



Stikkord for anbefaling av leilighetsprosjekt i Soltoppen:

- Bebyggelse i samsvar med omkringliggende boliger, størrelse og struktur.
- Støy utfordringer fra Lindåsvegen.
- Infrastruktur, oppgradering med utvidelse av vei - fortau og tilrettelegging av møteplass, fellesarealer for renovasjon og snuplass.
- Tilrettelegging av felles grønt-areale, blågrønne tak. Arealene må utformes med hensyn til tilgjengelighet og flerbruk.
- Grønn korridor og oppgradering av lekearealer, tilgjengeliggjøring av grønne akser - stier og forbindelser.

- Sti-forbindelse
- Lekeplass
- 65-69 db
- 60-64 db
- 55-59 db
- ▨ Bredt leirenghellning
- Fortaubuffer 2,5m
- Vei
- Tverrgående grøntdrag/område
- Felles uteoppholdsareal på tak
- Blågrønne tak

- Etablering av boliger langs Øykjetona bør ligge slik i terrenget at de tar opp i seg høydeforskjellene, på denne måten kan de dra nytte av den bratte skråningen ned mot Lindåsvegen samtidig som de ikke sperrer utsikten for bakenforliggende bebyggelse.

Grepet samsvarer med omkringliggende boliger i området som også er etablert ved terrengtilpasning.

- Bebyggelsen bør ikke være høyere en 1 etasje mot Øykjetona, ned mot Lindåsvegen kan byggene være opp til 3 etasjer. Byggene bør ha en sammenlignbar skala som omgivelsen rundt.

- Støy og utfordringer tilknyttet området må løses slik at det ikke minsker mulighetene for tilrettelegging av gode uteoppholdsarealer, og fellesarealer for boligene og nærmiljøet.

- Utvidelse av vei - fortau med "buffer" mot boligene bør prioriteres slik at det kan etableres møteplass - fellespunkt for renovasjon og snuløsning. Dette vil rydde veien slik at Øykjetona oppleves som et aktivt gatemiljø med tilknytning til grønne fellesarealer for opphold, lek og rekreasjon.

- Med en bebyggelse hvor terrenget rundt er terrassert bør det etableres en lokal/intern gate på et lavere nivå enn Øykjetona. Dette kan være en forbindelse mellom grønne arealer private og felles. Samtidig som det fungerer som uteoppholdsarealer for leilighetene. Her kan det tilrettelegges for felles/ dele arealer ol. som bidrar til sosial bærekraft.

- Den grønne korridoren vil være et løft for boligområdet Dette vil kunne gi grobunn for et rikt naturmangfold som vil være en sosial møteplass, lekeareal, snarvei og en visuell korridor opp til marakområdet.

