

## VEDR. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE KVASSNESKVARTALET

Gjeldende plan;

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

\*Lindås

Vi kommenterer samtlige relevante bestemmelser i planbestemmelser i **blått**

# 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:**

**\*L-60-01 - Grønn overflatefaktor\_GOF**

**\*L-60-02 - Redegjørelse Grønne punkt**

**\*L-10-01 - Utomhusplan: her avviker vi men vi er i tråd med tidligere innsendt og godkjent rammesøknad.**

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

## 1.2 Areala innan for planområdet skal nyttast til følgjande arealbruksføremål

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

## 1.3 Tilhøvet til andre arealplanar

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

## 1.4 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.**

## 1.5 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 utforming av høg kvalitet, invitere til gåande og syklande 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 og inn, samt for å skape lys og utsyn for leilighetene. Kvartalet vil føles som en sosial møteplass med felles gårdsrom, samtidig som det inviteres 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 vedlagt situasjonsplan og landskapsplan.***

#### **1.5.2 Kvalitetsprogram (Vedlegg C)**

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 leggjast til grunn for utforming av detaljplanar, utanomhusplanar og alle tiltak i byggjeområ

**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 eller 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. På bakkeplan er det plantet busker/hekk tett inntil de private uteplassene. Bruk av vegetasjon markerer skillet mellom privat, halvprivat og offentlig. 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 kun på hjørnet. Det sendes søknad om dispensasjon fra krav til aktive fasader.**

\*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 Utomhusplan, og plan 1 bolig. Det er direkte adkomst fra hovedinngangen til bygg B, biinngang fra bygg A og C korridor/ svalgang til fellesareal/ lekeplass.**

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

**-Svar Det er ivaretatt i gårdsrom 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. Drivhuset er 31 m2 stort og er tenkt både som et sosialt treffsted som kan benyttes både som drivhus og til sosiale nabolagstreff.*

### **1.5.3 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 vedlagt utomhusplan og lysplan.*

## **1.6 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.*

*SVAR : OK*

## **1.7. 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 vedlagt 1.7.1 Utbyggingsavtale*

## **1.8 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.*

## **1.9 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 drensvatn) 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 utgjer ein risiko for auka flaumfare og forureining.

Tidspunkt for gjennomføring går fram av føresegn 2.3.1.

VA rammeplan og teknisk plan (prosjekttert 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 offentlig veg/fortau/gatetun skal vegplanen vise dette. Det same gjeld for renovasjon. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde.

**SVAR: Se vedlagte detaljerte tekniske vegplaner. Tegningene er også sendt til Alver kommune**  
**Katrine Jensen [katrine@alver.kommune.no](mailto:katrine@alver.kommune.no) har sendt til Irene Nærbø Wilhelmsen**  
**<irene.wilhelmsen@alver.kommune.no>**

### 1.9.3 Lonsvassdraget

Dei miljøfaglege utgreiingane som er laga for Lonsvassdraget og Kvasnesstemma skal leggjast til grunn for prosjektering og overføring av Lonsvassdraget til Kvasnesstemma 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, landskapssnitt og lysplan.**

### 1.9.5 Offentlege byrom

Med grunnlag i gatebruks- og lysplan er det utarbeidd/prosjekttert 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 uteopphaldsareal, 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: Vedlagt rammesøknaden ligger det utarbeidet utomhusplan, plan som dokumenterer valgte grønne punkt, plan som dokumenterer grøn overflatefaktor og plan som viser planlagt utendørs belysning. Planen er lagt til grunn, se vedlagt 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 være 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
<b>Grønstruktur</b>		
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 «Offentlege 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 vedlagt 1.7.1 Utbyggingsavtale*

## 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 veg, vann og avløp*

## 2.4 Private fellesareal

2.4.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspåttige 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 midlertidig brukstillatelse, dokumenteres derfor senere*

## 2.5 Rekkefølgjekrav 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 føresegnssområde #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 regulert utnyttelse. Det søkes om dispensasjon fra angitt maksimal byggehøyde for deler av felt BS18s, se vedlegg*

### 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: Det søkes om dispensasjon fra angitt maksimal byggehøyde for deler av felt BS18, se vedlegg**

### 3.1.3 Byggjeregner

Byggjeregnera i planen er gjeve på tre vis:

- Hovudregelen er at byggjeregnera for dei einkilde 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 intensjon følges her.**

Mindre justeringar for plassering av bygningar innanfor byggeområda kan tillast 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 utnyttning, 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 Sentrumsføremål	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 Sentrumsføremål	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 beregnede areal da dette er under bakken.**

**BS17: Utnyttelse = 3700m<sup>2</sup> felt 200%= tillatt utnyttelse 7400m<sup>2</sup>. Utnyttelsen i denne søknaden er 0m<sup>2</sup> da dette ligger under bakken, dette vil bli supplert i ny byggesøknad når bygg over bakken skal omsøkes.**

**BS18: Utnyttelse = 5200m<sup>2</sup> felt 200%= tillatt utnyttelse 10400m<sup>2</sup>. Utnyttelse i denne søknaden er 10 133m<sup>2</sup>. (194.9%) Det søkes om dispensasjon fra angitt maksimal byggehøyde for deler av felt BS18, se vedlegg**

### 3.1.5 Avkøyrsler

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

**SVAR: Se vedlagte tekniske vegplaner. Tegningene er også sendt til Alver kommune, ved Katrine Jensen <katrine@a-stab.no> har sendt til Irene Nærbø Wilhelmsen <irene.wilhelmsen@alver.kommune.no>**

### 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"><li>• pr.100m<sup>2</sup> BRA bustad</li><li>• ikkje parkeringsareal</li><li>• inntil 3m<sup>2</sup> per bueining kan leggest på tak</li></ul>
Sentrumsføremål (BS)	7m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 25m<sup>2</sup></li><li>• Inntil 10 m<sup>2</sup> kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o_PRK, o_GF</li></ul>

**SVAR: Alle leiligheter har minimum 7m<sup>2</sup> privat uteopphold.**

**Se ellers MUA plan: det er 1700m<sup>2</sup> i gårdsrommet og 92 m<sup>2</sup> på felles takhage i bygg C. Det er 7943m<sup>2</sup> BRA bolig areal og, disse krever da 1985m<sup>2</sup> felles MUA. Inntil 10m<sup>2</sup> pr enhet kan bli lagt til felles offentlig park o\_GF3. Det er medregnet 193m<sup>2</sup> felles MUA i o\_GF3. Totalt areal o\_GF3 er 1105m<sup>2</sup>. Ut fra krav vil kun 193m<sup>2</sup> av felles MUA areal ligge på o\_GF3.**

### 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 leggjast 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 nedkøyrsler til parkeringsanlegg frå o\_SKV7 og o\_SKV6. Det kan likevel leggjast til rette for avkøyrsler for ambulanse til felt o\_BOP1. Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tab. 5.

**SVAR: Parkering ligger under bakken da avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygning er mindre enn 0,5m . Parkeringen har ikke fri fasade, med unntak av der veien stiger. Derfor søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til aktive fasader mot o\_SKV17.**

**Tab.5 – Parkeringsnorm Områdeplan Knarvik**

Føremål / verksemd (1-5 gjeld alle føremål)	Eining	Bil	Sykkel (min)
Bustad	100 m <sup>2</sup> BRA	1,2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m <sup>2</sup> BRA	15-30	6
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	7
Industri	1000 m <sup>2</sup> BRA	8	2
Restaurant / pub/kafé	1000 m <sup>2</sup> BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m <sup>2</sup> 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

1) Min. 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma  
2) Min. 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar med ladestasjon.  
3) 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.  
4) Kravet til sykkelparkering er minimumskrav.  
5) 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 7943 m<sup>2</sup> bolig, og 456m<sup>2</sup> næring i prosjektet. (Se BRA areal – vedlegg BS18-200)**

- Kravet er minimum 95 p-plasser til bolig og 3 p-plasser til næring. (restaurant/kafe)  
Det er tegnet inn 101 plasser i BS18. (96 vanlige p-plasser og 5 HC p-plasser)  
- Kravet til sykkelparkering (Se BRA areal – vedlegg BS18-200) 159 sykler til bolig og minimum 1 sykkel til næring. Sykkelparkering til bolig er lokalisert i parkeringskjeller (150 stk) samt 10 stk utendørs,

3.1.10 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Der terrenget skrå skal det ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun. Der det teknisk let seg gjer, 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 160 stk sykkelplasser , 150 stk er innendørs, 10 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 - 70dB A For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt:

- a) Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dB A
- b) Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
- c) Soverom må plasserast på den stille sida

**SVAR: Se vedlagte støyutredning. Uten, eller før, etablering av BS17 vil fire leiligheter i nordøstlig hjørne av bygg B ikke få en stille side. Det foreslås at disse fire leilighetene løses med dempet fasade i form av en tett vegg i forbindelse med leilighetenes balkonger. Prosjektet ønsker å sikre at disse støyutsatte leilighetene i nordøstlig hjørne av bygg B får akseptable støyforhold dersom BS17 ikke etableres, eller frem til BS17 etableres. Det foreslås derfor et tiltak med dempet fasade ved at den skrå vegg ved balkongen til disse leilighetene utføres med en  $\geq 1$  meter lang støyskjermende vegg. Se side 13 Støyutredning.**

### 3.1.15 Energi

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

**SVAR: Det er ikke aktuelt med fjernvarme i prosjektet.**

### 3.1.16 Grøn overflatefaktor (GOF) Vedlegg A

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 «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 vedlegg Grønn overflatefaktor\_GOF.*

### 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 vedlegg Redegjørelse Grønne punkt.*

### 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 situasjonskart og uttalelse fra RIE «Notat nettstasjon» . Nettstasjonen er lagt over p-kjeller med kjørbar tilkomst 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 BS17 og 18, dermed 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 heilskaplegt 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 80m<sup>2</sup>.
- 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, vest og øst. Det er en fordel med variasjon i størrelse samt plassering. Små leiligheter i bygg b har balkonger mot øst. Dette 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 125m<sup>2</sup>. 30% er over 80m<sup>2</sup>**
- g- Se vedlagte utomhusplan som viser tydelige soner og avgrensninger, 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 ivaretatt**

### 3.2.4 Blokker (BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4)

*SVAR: Ikke aktuelt for denne søknaden*

### 3.2.5 Bustader – frittliggjande småhusbusetnad (BFS)

*SVAR: Ikke aktuelt for denne søknaden*

### 3.2.6 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unntak 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 næring på plan 1 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 ivaretatt.**

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

**SVAR: Dette er ivaretatt.**

- c. 1. etasje i bygningar som vender mot Allmenningen og o\_SKV6 og 7 nyttast til forretnings-/publikumsretta verksemd

**SVAR: Dette er ivaretatt, 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 ivaretatt. Det er 63% vindusflater på plan 1 og 42% over det.**

- e. Balkongar ut mot o\_SKV6, o\_SKV7, o\_SKV17 og E39 er inntrekk i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

**SVAR: Dette er ivaretatt, 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 ivaretatt, det er forretning på plan 1 mot o\_SKV6. Mot o\_SKV17 er det næring, inngangsparti bolig samt sykkelparkering før terrenget stiger 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 høgde 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 syklande 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 samanheng 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: Det er utarbeidet plan for opparbeidelse av et attraktivt fellesområde og lekeplass på o\_GF3. Her er det planlagt en enkel sykkelsti med humper og svinger, nye turstier, oppsett av nye lekestativ som disse, dumphuske og trampoliner.**

**Sentralt i området etableres det et nytt le-tak som det er mulig å sitte under og tørt rundt et langbord. Det er planlagt etablert en trapp ned mot friområde o\_GF4. Terreng og vegetasjon som er der i dag bevares i størst mulig grad. Se vedlagt utomhusplan.**

**o\_GF4** skal vidareførast som natur- og friluftsområde med turveggar, 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: Prosjektet møter o\_GF4 på en nøysom og mer inkluderende måte enn dagens situasjon. Dette ved at vi åpner for ferdsel med en trapp som kobler gårdsrommet mot natur- og friluftsområdet, samt inviterer til bruk. Se vedlagte utomhusplan.**

**I tillegg etableres det en trapp opp til den fremtidige parken med lekeplass o\_GF3. Det er ikke planlagt tiltak innenfor o\_GF4.**

**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 Kvassnesstemma utforma i tråd med krav til universell utforming.

**SVAR: Ikke del av denne søknaden**

### **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.

***SVAR: Ikke del av denne søknaden***

## 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)

*SVAR: Ikke del av denne søknaden*

## 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

*SVAR: Ikke del av denne søknaden*

# 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

*SVAR: Det søkes nå kun om varemottak, innkjøring til p.kjeller og renovasjon i BS17.  
Resterende vil bli ivare tatt i neste søknad om prosjektet BS17.*

Sweco Architects



Marko Todorovic