

Kommentarer til referat

Kommentar fra kommunen	Kommentar frå ABO
Det må undersøkast om det er marin leire i grunnen og dokumenterast at områdestabiliteten vert bevart.	Berggrunnen i området er, i fylgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU, registrert som Granittisk til syenittisk gneis, stadvis med mesopertitt, stadvis amfibolrik gneis og amfibolitt. Lausmassedekket er, i fylgje NGU registrert som forvittringsmateriale. Området ligg over marin grense, planområdet ligg ca. 60 – 65 moh. Kvikkleireskred er difor ikkje ein risiko for planområdet.
Reell flaumfare må undersøkast.	Det er ingen registrerte bekkar/elvar i og kring planområdet.
Området er i konflikt med registrert myr, og ein skal gjere det ein kan for å unngå å bygge ned denne. Ved eventuelle tiltak skal det dokumenterast at handtering overvatn er sikra	Sjølve tiltaksområdet er ikkje i konflikt med myra. Ein skal ikkje gjera tiltak her. Myra kan mogleg nyttast til volum/fordrøying av overvatn. Det vil verta behov for vidare dialog mellom tiltakshavar og kommunen for vidare avklaringar i forbindelse med løysingar knytt til vann og avløp. For handtering av overvatn bør det etablerast fordrøyningsløysingar, dette kan til dels vera grøne løysingar som foreksempel regnbed, fordrøyningsgrøfter (open grøft), opent vasspegel og/eller gråe løysingar som fordrøyningsmagasin, regnvasstank og liknande, eller ein kombinasjon av desse løysingane. Trygg flaumveg vert langs E39 eller via overvassleidning på nordsida av E39 med utløp til terreng. Her er det trygg flaumveg ned til sjø. Det er ikkje informasjon om dimensjon/kapasitet på denne leidningen og om det er mogleg å til knytte seg på denne
Det er føresetnad for utvikling av felt BKB 3 at framtidig vegløyasing for E39 er avklart og at området kan sikrast ei trafikkssikker tilkomst frå overordna vegnett. Moglege avkøyrslpunkt skal vurderast innanfor heile omsynssona H430_2. Avkøyrsl og tilkomstveg til BKB 3 skal ikkje være i konflikt med framtidig løysing for gang-og sykkelveg for E39.	Det er søkt Statens vegvesen om ein mellombels dispensasjon for plassering, i påvente av ny trase for E39 er planlagt.
Deler av eigedomen ligg innafor rød og gul støysone.	Næringsbygg er ikkje rekna som støyfølsam bygg.
Kommunen syner til parkeringskrav for forretning.	Området ligg utanfor regionsenter Knarvik og det er såleis lagt opp til ei parkeringsdekning på min. 2 til maks. 2,5 parkeringsplassar pr. 100 m2 BRA forretningsareal. Med ein forretning på om lag 3230 m2 BRA blir dette frå 65 til 81 parkeringsplassar ved hagesenteret. Skisse viser 81 parkeringsplassar for hagesenteret.
Ved dispensasjon frå eit detaljreguleringsplankrav, skal ein ved dispensasjon vise at tiltaket kan gjennomførast utan å gå vegen om	Til orientering

plan først. Gjennom ein plan er det mange utgreiingskrav, og difor vil ein dispensasjon her vera kompleks. Det er difor viktig at vi får dokumentert/belyst dei forholda som kan vera ein risiko for dette tiltaket.	
E39, kryssløysing og bandleggingssone (Er i dialog med SVV). Kommunen er avhengig av at en evt. dispensasjon og avtale frå/med SVV er i tråd med det kommunen skal påsjå etter plan- og bygningslova. Dette er ein føresetnad for at kommunen kan handsame dispensasjonen	Som del av prosessen med søknad om avkjørsel har vi hatt dialog med fremtidig E39-prosjektet. Tilbakemelding her er at vedlagte krysstegninger er akseptable. Ein vil også fremheve at deler av Hagesenteret blir oppført med bygningar som kan endrast på sikt dersom fremtidige vegsituasjonen i området skulle endra seg. Ein kan derfor ikke sjå at etableringen er til hinder for en framtidig E39 slik hensikten med denne båndleggingssonen er.
Naturmangfald og miljøfaglege vurderingar	Planområdet er skjekka opp i Naturbasen «miljøstatus» til miljødirektoratet. Nord aust for planområdet er det registrert Gjøk (NT). Auka trafikk og støy i anleggsfasen kan forstyrre fugl. Dei fleste arter har relativt høg toleranse for midlertidig auke av støynivået. Grunna avstanden til området og at tiltaksområde er avgrensa til å i hovudsak til å forhalda seg til allereie opparbeida tomt er det ikkje forventa at tiltaket vil gje nokon vesentleg auka belastning for naturmangfaldet.
Kulturlandskap og kulturminne	Tiltaksområde er avgrensa til å i hovudsak til å forhalda seg til allereie opparbeida tomt. Det er ikkje eit samanhengande kulturlandskap i området. Det er i riksantikvarens database – Askeladden ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Eller SEFRAK bygningar (bygningar oppført før 1900).
Samfunnstryggleik og beredskap.	Området er generelt eit område med liten risiko for ulykker/uønska hendinga i med store konsekvensar. Området er skjekka opp mot NVE-atlas, Statens vegvesen vegdatabank, Nevada, og DSB sin kart database https://kart.dsb.no/
Kommunikasjon, veg og veg teknisk tilhøve/trafikktryggleik. Tilkomst for brannbil, renovasjonsbil.	Som del av prosessen med søknad om avkjørsel har vi hatt dialog med fremtidig E39-prosjektet. Tilbakemelding her er at vedlagte krysstegninger er akseptable. Parkering til hagesenteret vil bli liggande på sørsida mot E39 og det blir etablert varelevering i området mot nordaust. Det er gode gang- og sykkelmoglegheitars langs E39.
Massehandtering	Fyllinga ligg i dag på kote 61,5 og det vil vera naturleg å planere resten av tomta til same nivå. Sør aust er det ein kolle, denne skal sprengast bort og planerast ut til om lag kote 61,5. Massehandsaming skal i stor grad handterast internt på tomta.
Landskapstilpassing	Kva gjeld landskap, vil tiltaket passe godt inn i landskapet. Mønehøgda er for det høgaste volumet på bygningen 8,5 meter over planert terreng. Syner til illustrasjonar.
Utomhusplan: Det må utarbeidast ein detaljert utomhusplan saman med dispensasjonssøknaden der	Det er laga illustrasjonar av planlagt bygningsmasse. Vedlagt E-003 teikning syner korleis området skal byggjast ut.

byggegrensar, bygningar, veg, snuareal, parkering, varelevering, sikt, bossløysing, murar, VA, fordrøyningsanlegg m.m er vist). ◦ Andre dispensasjonar. Det er ikkje sendt inn detaljar på bygningar m.m. Dersom tiltaket treng andre dispensasjonar (eks. byggehøgder, parkering, krav frå teknisk forskrift m.m) bør det leggjast fram no, slik at risiko for gjennomføring av ferdig løysing er minst mogleg. Korleis er lagring tenkt? Sentrumsnært område, eksponering til E39 vil ikkje bli tillat, og lagring bør vera inne.	
Skissert løysing med parkeringsplass, varelevering og lokalveg er uryddig, og kommunen ser ikkje at dette er ei god løysing. Her må det finnast ei anna løysing der ein skil lokalveg frå parkeringsplass	Vi skissert ut ny løysing for veg. Denne tar også vare på steingarden. Sjå teikningar.