

# Knarvik sentrum områdeplan

- Områdeplan for Knarvik sentrum
- del av BKB1, del av BKB 3 og del av o\_SGT4  
(gbnr 188/346)

# Prosess med områdeplanen

- Oppstart mai 2010 – vedteken juni 2015
- Føremål: leggje til rette for ei bymessig utvikling av Knarvik sentrum
- Fylkesmannen fremja motsegn ved første gongs offentleg ettersyn, grunna manglande samanhengande grøntstruktur og siktaksar
- Løysing: Utforming av kvalitetsprogram som ein del av planutforminga
- Andre viktige arbeidsområde: E39

# Kvalitetsprogrammet

- Set krav til utforming av offentleg rom og bygningar
- Gjennom arbeidet har ein funne plass til meir grøne fellesområde, og også samanheng mellom desse
- Kvaliteten på byromma er betra, og det er lagt til rette for byliv med urbane kvalitetar, med lokalt særpreg

## 2.3 Kvalitetsprogram

- 2.3.1 Kvalitetsprogrammet er eit styringsverktøy for å sikra ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde i planområdet. Dette programmet skal leggjast til grunn for tiltaka også i byggeområda. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.



# KVALITETS- PROGRAM KNARVIK

VEDLEGG D

VEDTEKEN AV KOMMUNESTYRET  
18.06.2015 – SAK 59/15

# Grøn overflatefaktor

## 1.11 Grøn overflatefaktor (GOF)

1.11.1 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 a til føresegna. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. punkt 2.4.1), og leggjast ved søknad om rammeløyve.

Reguleringsforemål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsforemål	1130	BS1 – BS18,	0,6
Bustader - Blokker	1113	BBB1 – BBB4	0,6
Offentlig 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

### DELFAKTORAR FOR GRØNE FLATER

1.0 Overflater med vegetasjon, forbunde med jord eller naturlig fjell i dagen

0.7 Overflater med vegetasjon, ikkje forbunde med jord >80 cm

0.5 Overflater med vegetasjon, ikkje forbunde med jord <80 cm

0.7 Grøne tak

# Grøne punkt

## 1.12 Grøne punkt (GP)

1.12.1 GP gir 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 b).

Reguleringsforemål	SOSI-kode	Felt	GP
Bustader - blokker	1113	BS1 – BS18	10
Sentrumsforemål	1130	BBB1 – BBB4	10
Offentlig 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

- 12. Ein fuglekatte per bustad
- 13. Eit oppført insekthotell for spesifisert art per 100 m<sup>2</sup> gardsrom
- 14. Flaggermuskasse (må kombineras med punkter om insekt og/eller vatn)
- 15. Alle vekstar er utvalt som nektargivande og fungerer som «sommerfuglrestaurant»
- 16. Av gardsrommets trær og busker finnes høgst fem typar av same art

## 2.2 Illustrasjonsplan

2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen si avgrensing er kotehøgden som er sett på offentlege gater, vegar og byrom bindande, mindre tilpassingar av høgder er tillate forutsett at universell utforming og god samanheng med tilstøytande områder er ivareteke. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av reguleringsplankartet og §1.4 i føresegnene.



# Føresegn 1.4

- Utnyttingsgrad, byggehøgd, plassering av bygg og fasadelengde, jf føresegn 1.4

BKB1 er 0,7 da

BKB1	Bustad/kontor KS	300% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrense mot SGT4 MUA kan løysast med saman med BKB3 MF 50 m
------	---------------------	----------	---	---

BKB3 er 3,6 da

BKB3	Bustad/kontor KS	180% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg i føremålsgrense mot SGT4 MUA kan løysast med BKB1 MF 50 m
------	---------------------	----------	---	---



- Rækkefølgebestemmelser knytt til BKB3; stikkord 30 000 (18 000) kvm kan byggast ut før oval rundkøring med tilførselsvegar må vere ferdigstilt

Felt	Tiltak																							
	Rampe o_KV1	Rampe o_KV2	oval rundkøring	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	o-SKV20

BKB1			F	s	s	F				F	s							s								
BKB2			F	s	s	F				F	s					s		s								
BKB3			F	s	s	F				F	s							s								

Felt	Torg og gatetun					Grøntanlegg									
	o_ST1	o_ST2	o_ST3	o_SGT1	o_SGT2	o_SGT3	o_SGT4	o_SGT5	o_GF1	o_GF2	o_GF3	o_GF4	o_GF5	o_GF6	o_PRK1

BKB1																
BKB2																
BKB3																

naturrområde,

# Konkrete føresegner

## 4.16 Bustad og kontor

- 4.16.1 Parkering i felt BKB2 skal løysast i vertikalnivå 1 innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.
- 4.16.2 Parkering i felt BKB3, BKB4 og BKB5 kan løysast på eller under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.
- 4.16.3 Parkeringsareal på bakken inngår i berekning for grad av utnytting.
- 4.16.4 **BKB1**  
Området kan utviklast som bustad og kontor. Feltet kan utviklast saman med BS16.
- 4.16.5 Parkering i felt BKB1 skal løysast gjennom frikjøp av parkeringsplassar.
  
- 4.16.7 **BKB3**  
Området kan utviklast som bustad og kontor.

# Konkret om gatetun

## **5.2 Gatetun (kode 2014)**

- 5.2.1 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 sjekklista for gatetun.

2.3.2 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 (revidert 04.03.2015) utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikke til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegna og vedlegg) leggest til grunn ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

I planlegginga av det einskilde byggefelt skal sjekklisterne for tilgrensande byrom innarbeidast.

# Sjekkliste

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
3. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindauge skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
4. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
5. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
6. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
7. Gardsrommet har klare avgrensingar mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonane er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekkar som ikkje er for tette, vist på utomhusplanen.
8. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
9. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (vedlegg A)
10. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

11. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (SKV7) og Allmenningen, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
12. Balkongar ut mot SKV7 er inntrukne i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
13. Fasadebånd markere sokkeletasjen på nordsida av Bygata (SKV7)
14. Adkomst til gardsromma er godt belyst og her ein tydelig utforming med offentleg preg og er ikkje stengt av med portar o.l.
15. Gardsrommet på BS15 har tilkomst frå Bygata med dekke av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata SKV7
16. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå kvar bustadblokk
17. Nærmiljøanlegg i tilknytning til gatetun SGT3
18. Offentleg gangveg gjennom gardsrommet med lommar av offentleg rom for min. kvar 50 m
19. Paviljongar med fellesprogram i gardsrom (eitt tiltak per 30 einingar)

# Plandokumenter

- <http://www.geoweb.no/braplan/>
- Velg Lindås kommune, søk opp Områdeplan for Knarvik sentrum (eller planid.), velg dokumenter