



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato  
19.04.2017  
Dykkar dato  
08.03.2017

Vår referanse  
2017/3333 421.4  
Dykkar referanse

Norconsult Bergen  
e-post

### **Lindås - gnr 188 bnr 66/ 69 m fl - oppstart detaljregulering E39 Knarvik sentrum**

Vi viser til melding om oppstart av planarbeid med frist til 24.01.2017 for å kome med uttale.

Planområdet er ca. 55 daa og omfattar E39 mellom Stallane i aust og Kvernhusaugane i vest; Kvernhusaugane til og med innkøyring til Knarvik Senter; Kvassnesvegen forbi planlagt helsehus og skysstasjonen; eit belte på begge sider av vegen inklusive felt BB1, BAA, BS6 og BS17 i gjeldande områdereguleringsplanen. I nord blir det varsla oppstart på eit areal der deler av Loneelva er planlagt lagt i røyr. Endeleg fastsetjing av planområdet vert fastsett etter at behovet for areal er avklart i planprosessen.

Gjennom områdeplanen for Knarvik er det fastsett vegsystem og arealbruk for sentrumsområdet. Hovudføremålet med detaljreguleringa er å vidare detaljere E39 gjennom Knarvik sentrum og sikre areal for anleggsbelte og riggområde i anleggsfasen. I meldinga om oppstart er det vurdert at planarbeidet ikkje fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing av planar etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd. Fylkesmannen ser ikkje at meldinga om oppstart er i strid med nasjonale føresetnader og forventningar til arealpolitikken. Fylkesmannen vil likevel kome med følgjande innspel til meldinga om oppstart:

#### ROS-analyse

Kommunane skal fremme samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vere minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

#### Klima og energi

Kommunen skal i planlegginga si innarbeide tiltak og verkemiddel for å redusera utslepp av klimagassar og sikra meir effektiv energibruk og meir miljøvenleg energiomlegging, jf.

statlege planretningslinje for klima- og arealplanlegging. Vi viser også til dei nasjonale forventningane til kommunal planlegging. Der vert det peika på at kommunane skal legge vekt på reduksjon av klimagassutslepp, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næringsverksemd, bustader, infrastruktur og tenester.

### Barn og unge

Omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår skal etter pbl § 1-1 femte ledd og pbl § 3-1 første ledd bokstav e ivaretakast i den kommunale planlegginga. Rikspolitiske retningslinjer av 01.09.1989 og rundskriv T-2/08 stiller nærmare krav til ivaretaking av barn og unge sine interesser i planprosessen. Fylkesmannen legg til grunn at omsynet til mjuke trafikantar vert eit sentralt tema i det vidare planarbeidet.

### Folkehelse

Det er ei forventning i folkehelselova om at kommunane skal legge til rette for eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid for å fremme helse i befolkninga og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller lidingar. Alle planar skal fremme helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar, jf. pbl § 3-1 bokstav f. Planlegginga skal vere helsefremmande gjennom å fremme faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4. Det skal såleis gjerast ei vurdering av konsekvensar for folkehelsa i all planlegging.

### Støy- og luftforureining

Retningsline for støy (T-1442/16) og luftforureining (T-1520) må leggjast til grunn for vidare planlegging.

### Naturmangfald

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. Det må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12. I denne saka vil det vere naudsynt å fokusere eventuelle verknader av planen på natur- og friluftsverdiane knytt til Kvassnesstemma, inklusive vassmiljø/ fisk. (Jf. m.a. lakse og innlandsfisklova §7 og naturmangfaldlova §§ 7 og 8-12).

### Avsluttande merknader

Vi viser elles til uttale frå Hordaland fylkeskommune om Knarvik si rolle som regionsenter og knutepunkt i trafikksystemet, samt til at planarbeidet må sikre gode løysingar for kollektivtrafikken. I det vidare planarbeidet må ein ta høgde for ei trygg trafikkavvikling i byggeperioden, som får minst mogleg ulemper for alle trafikantar.

Vi legg til grunn at dette planarbeidet vert samordna med pågåande kommunedelplanarbeid for strekning E39 Flatøy – Eikefettunnelen i kommunane Lindås og Meland.

Vi ønskjer lykke til vidare med planarbeidet.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Laila Pedersen Kaland  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen
Statens Vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger

NORCONSULT AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Dato: 04.04.2017  
Vår ref.: 2017/2495-5  
Saksbehandlar: HANVIE\_  
Dykkar ref.: 5170657/5170657

## Fråsegn til oppstart av reguleringsplan for E39- Knarvik sentrum, Lindås kommune

Vi viser til brev datert 03.09.2017 om oppstart av arbeid med detaljregulering for E39- Knarvik sentrum, gnr. 188, brn. 66 m.fl. Lindås kommune. Gjennom områdeplanen for Knarvik er det fastsett vegsystem og arealbruk for sentrumsområdet. Hovudføremålet med detaljreguleringa er å vidare detaljere E39 gjennom Knarvik sentrum og sikre areal for anleggsbelte og riggområde i anleggsfasen. Føremålet er i hovudsak i samsvar med overordna plan.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

### Vurdering og innspel

I det vidare planarbeidet vil vi leggje serleg vekt på:

- Samferdsel
- Arkitektur og estetikk
- Barn og unges interesser
- Kulturminne og kulturmiljø
- Senter- og tettstadsutvikling
- Universell utforming

#### Meir om samferdsel

Knarvik har status som regionsenter. Dette inneber mellom anna at staden er eit knutepunkt i transportsystemet. Eit regionsenter skal og legge opp til fortetting av bustadområder med potensial for at kollektivtransport, sykkel og gange står for ein større del av reisene. Det er særskild viktig at arbeidet med reguleringsplan for E39 gjennom Knarvik står opp under dette ved å etablere gode løysingar for dei bærekraftige reisealternativa og vert sett i samanheng med områdereguleringsplanen for Knarvik sentrum som vart vedteken i 2015. Lindås kommune har planer om oppstart av anleggsarbeid i Kvassnesveien våren 2018.

I arbeidet med reguleringsplanen for E39 vil ein møte dei same utfordringane knytt til kollektivtransporten som i områdeplanen for sentrum. Hordaland fylkeskommune er kritisk til bussavviklinga og har difor særleg fokus på løysinga for tilkomsten til terminalen. Ei av utfordringane er å få plassert vegnettet i rett høgde. Vidare har det vore diskusjonar knytt den ovale rundkøyninga versus trafikkregulert kryss. Fylkeskommunen vil poengtere at det er viktig å finne løysingar som ikkje forårsakar vesentlege problem for avviklingar av kollektivtrafikken i Knarvik. Tilkomsten til terminalen må takast i vare i dei ulike fasane av byggeprosessen.

**Serleg om kollektivtransport**

Vi ber om at det byggjast avbøtande tiltak før det setjast igong tiltak som reduserer kollektivterminalens kapasitet og funksjonalitet. Avbøtande tiltak må fullt ut erstatte den kapasitet og funksjonsreduksjon som anleggsperioden medfører. Vi legg også vekt på at tilgjenga til terminalen frå E39 ikkje må reduserast i anleggsperioden. Midlertidige omkøyringsveggar og redusert tilgjenge må ikkje gå på bekostning av avvikling av kollektivtrafikk. Vi ber om at kollektivtrafikk prioriterast framføre anna trafikk i anleggsperioden. Det er serleg viktig at busser til og frå aust kan køyre inn og ut frå terminalen ved Shell- stasjonen.

For å ta stilling til om det er mogeleg å gjennomføre dei tiltaka som er synt i kartet må det leggjast fram faseplaner. Desse må syne korleis kollektivtrafikken skal prioriterast og korleis kollektivtrafikkens funksjonalitet og framkome i trafikksystemet skal oppretthaldast. Det må også konkret synast kva avbøtande tiltak som skal gjennomførast og kor desse skal byggjast for å erstatte eventuelt bortfall av kapasitet og funksjonalitet for kollektivterminalen.

**Meir om kulturminne og kulturmiljø**

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Hordaland fylkeskommune har difor ingen avgjerande merknader på noverande stadium i planarbeidet når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

**Meir informasjon**

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre [www.hordaland.no](http://www.hordaland.no).

**Oppsummering**

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på samferdsel, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, kulturminne og kulturmiljø, senter- og tettstadsutvikling, universell utforming.

Eva Katrine R. Taule  
fagleiar kommunal plan

Hanne Kathrin Vie  
saksbehandlar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Saksbehandlar:

Hanne Kathrin Vie, Planseksjonen, Regionalavdelinga

Gunhild Raddum, Transportplanseksjonen, Samferdselsavdelinga

Monika Cecylia Serafinska, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga

Kopi til:

Statens vegvesen - Region Vest

Lindås kommune

Fylkesmannen i Hordaland



## Statens vegvesen

Norconsult AS – Bergen  
Postboks 1199  
5811 BERGEN

Behandlande eining:  
Region vest

Sakshandsamar/telefon:  
Marianne Skulstad / 55516253

Vår referanse:  
17/34418-2

Dykkar referanse:  
5170657/5170657-  
brev\_varsel-oppstart

Vår dato:  
07.04.2017

### Uttale til oppstart av planarbeid – Detaljregulering – E39 Knarvik sentrum – Lindås kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av E39 Knarvik sentrum, motteke 10.03.2017.

Planarbeidet skal regulere ei løysing for E39 mellom kryss Kvernhusaugane/Kvassnesvegen og kryss mot Stallane, samt del av Kvassnesvegen. Reguleringsplanen skal sikre areal for gjennomføring av naudsynt rundkøyring og tilknytte sideveger.

Statens vegvesen er representert i prosjektgruppa, og er tiltakshavar for planarbeidet saman med Lindås kommune. Statens vegvesen er spesielt opptatt av trafikksikre løysingar, tilrettelegging for fotgjengarar og syklistar, tilstrekkeleg sideareal til vegtekniske installasjonar, riggområde og naudsynt anleggsbelte til gjennomføring av tiltaka. Våre interesser vert ivareteke gjennom samarbeidet i prosjektgruppa.

Plan og forvaltning Bergen  
Med helsing

Sindre Lillebø  
seksjonssjef

Marianne Skulstad  
senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.*

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region vest  
Askedalen 4  
6863 LEIKANGER

Telefon: 02030  
firmapost-vest@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Nygårdsgaten 112  
5008 BERGEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

Kopi

Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 ISDALSTØ



Norconsult AS  
v/ Marit Mienna  
Postboks 1199 Sentrum  
5811 BERGEN

NORCONSULT AS

26 APR. 2017

22462

Deres ref.: 5170657 / 5170657- brev \_ varsel - oppstart  
Vår ref. 11840489

Dato: 19.04.2017

## Merknad Varsel Oppstart Planarbeid Detaljregulering E39 Knarvik Sentrum Lindås Kommune

Vi viser til overnevnte varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering E39 Knarvik sentrum Lindås kommune datert 09.03.17

BKK Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Lindås kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har BKK Nett anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

### 1. Felles for elektriske anlegg

Vi har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Kartet kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning.

#### 1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

#### 1.2 Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at traseer for kabelanlegg i bakken ikke må inntegnes i plankartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2 og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner eller nettstasjoner, avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

#### 1.3 Andre forhold

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det BKK Nett har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig, da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Ved bygging i nærheten av elektriske anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

## **2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (vanligvis distribusjonsnett)**

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon (jf. energiloven § 3-2). Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas, ettersom anleggene er nødvendige komponenter i den lokale strømforsyningen.

### **2.1 Eksisterende høyspenningskabler**

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det viktigste er at det ikke planlegges bebyggelse over eller nært ved kabelgrøften slik at kabelanlegget kan utsettes for fare og fremtidig tilkomst til kabelanlegget hindres.

For øvrig bør utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at høyspenningskabler ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

### **2.2 Behov for nye nettstasjoner – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjoner**

For å sikre strøm til ny bebyggelse/ næring, kan det bli aktuelt å sette av plass til nye nettstasjoner i området. Plassering av aktuelle nye nettstasjoner vil være avhengig av kapasitetsbehov og må avklares med BKK.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjoner kan være opptil 15 m<sup>2</sup>.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrensene mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål. Alternativt kan det tas inn i planbestemmelsene at nettstasjoner skal kunne etableres og innenfor hvilke reguleringsformål de kan plasseres. I siste tilfelle må det også tas inn i bestemmelsene de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner.
- Det er formålstjenlig om det i reguleringsbestemmelsene kan innarbeides en generell bestemmelse om at nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål.
- Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

### 3. Andre forhold

BKK har mange anlegg i området som ikke kan kobles ut uten at ny infrastruktur legges som en erstatning.

Dette krever tett samarbeid med utbyggere/ konsulenter/ kommunen slik at omlegging av eksisterende kabler/ nettstasjoner og etablering av nye kabler/ nettstasjoner kan utføres uten ulempe/ unødvendige utkoblinger etc. BKK ønsker å delta i aktuelle møter underveis i planprosessen.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder våre eksisterende anlegg/ tilpasning av våre anlegg i den nye planen. Vår kontaktperson er:  
Jon Egil Einestrand, [jee@bkk.no](mailto:jee@bkk.no), mobil 9516 3868

Vennlig hilsen  
BKK Nett AS

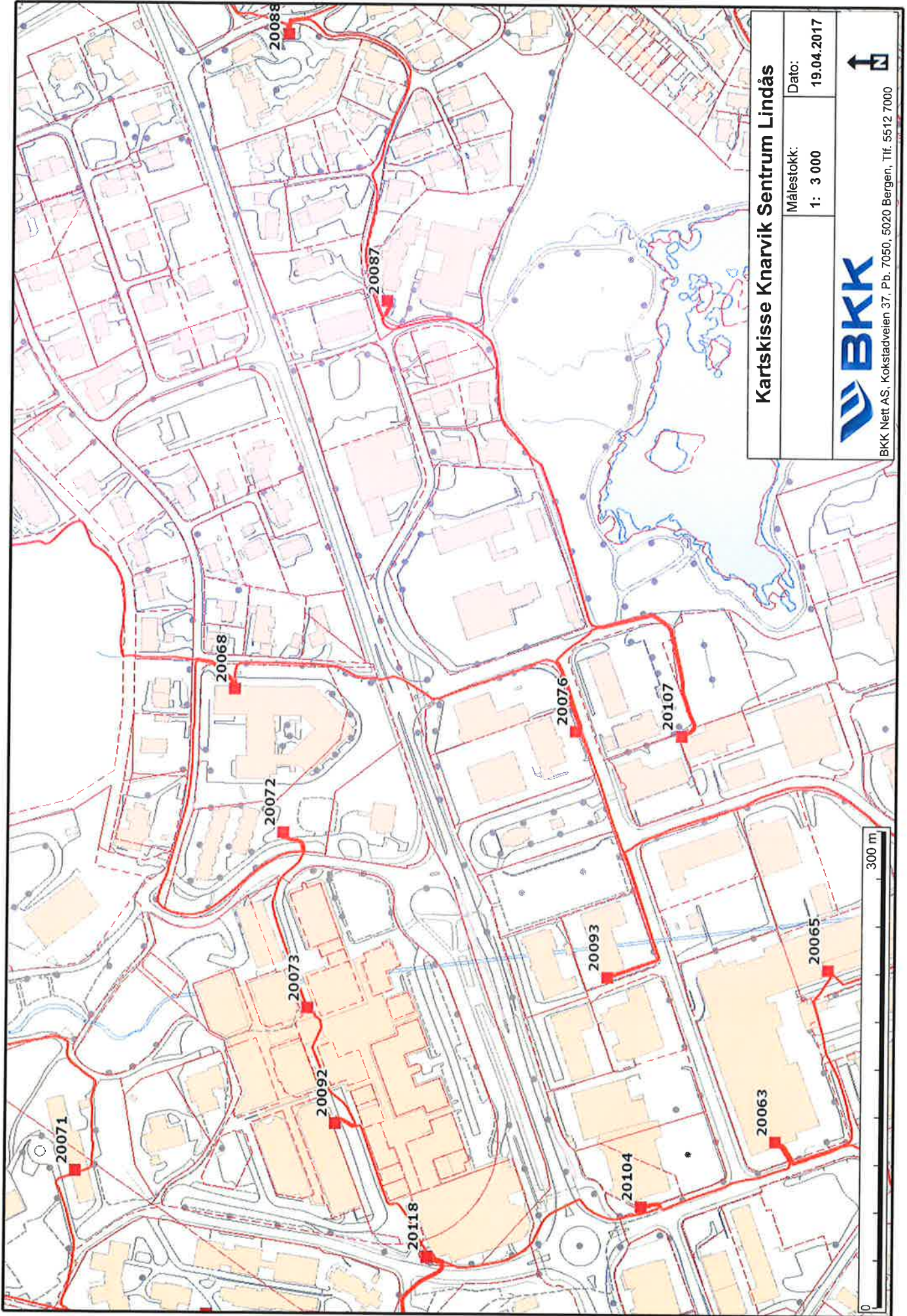


Per Ivar Tautra  
spesialrådgiver



Jon Egil Einestrand  
områdeansvarlig

Vedlegg: kartskisse



**Kartskisse Knarvik Sentrum Lindås**

Målestokk:	Dato:
1: 3 000	19.04.2017

**BKK**  
BKK Nett AS, Kokstadveien 37, Pb. 7050, 5020 Bergen, Tlf. 5512 7000

Norconsult AS - Bergen  
Postboks 1199 Sentrum  
5811 BERGEN

Vår dato: 25.04.2017  
Vår ref.: 201701057-2  
Arkiv: 323  
Dykkar dato: 08.03.2017  
Dykkar ref.: Mienna Marit

Sakshandsamar:  
Toralf Otnes

## Innspel til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - Lindås kommune

Vi syner til brev datert 09.03.2017. Saka gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for E39 Knarvik sentrum. Føremålet med planarbeidet er å detaljere og optimalisere vegsystemet i området.

Av meldinga om oppstart går det fram at det nord i planområdet er planlagt å legge deler av Loneelva i røyr. Slik bekkelukking står i kontrast til den nyleg vedtekne områdereguleringsplanen som har som viktig poeng å opne denne bekken gjennom Knarvik.

NVE vil generelt rå frå å lukke bekken. Dersom lukking av bekken ikkje er til å unngå må NVE vurdere inngrepet etter vassressurslova i samband med planhandsaminga. For å få til ei koordinert handsaming er det viktig at planen gir ei god skildring av tiltaka og at konsekvensane for ålmenne interesser i vassdraget er vurdert. Som døme på ålmenne interesser kan nemnast fiskens frie gong, ålmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfald, vitskapleg interesse, kultur og landskapsomsyn, jordvern, omsyn til flaum og skred osb. Dersom det vert lagt opp til å lukke bekken meiner vi at området må inngå i planområdet, og ikkje takast ut slik det er antyda i oppstartsvarslet.

Med helsing

Siss-May Edvardsen  
fung. regionsjef

Toralf Otnes  
senioringeniør

*Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.*



Norconsult AS

v/Marit Mienna

epost [marit.mienna@norconsult.com](mailto:marit.mienna@norconsult.com)

5913 Eikangervåg

Tlf.: O. Reikerås 97 05 75 06

H. Reikerås 56 34 14 57

E-mail: [oddvar.reikeras@eknes.no](mailto:oddvar.reikeras@eknes.no)

[hogne.reikeras@nettstar.as](mailto:hogne.reikeras@nettstar.as)

Bankgiro: 3632.09.00039

21/4-17

### **Merknader til planarbeidet vedr detaljregulering E39 Knarvik Sentrum for 188/69 og 188/114.**

I dag drives utleie av lokaler til forskjellige butikker samt til parkering for ansatte i Lindås Kommune på eiendommene.

Områdeplanen vedtatt 18/6-2015 fastslår at eiendommene skal, dersom det gjøres tiltak, transformeres til boligblokk (BB).

Det hevdes nå at veiarealet som ble avsatt i planen godkjent for under 2 år siden ikke er bredt nok til å tilfredsstillende gjeldende norm. Er gjeldende norm endret siden 18/6-2015?

På kontordag 30/3-17 ble det framlagt 2 skisser for utvidelse av veiarealet som begge vil ha dramatiske konsekvenser for våre eiendommer.

Av det ene forslag framgår det at veiarealet vil kreve 0,95 m av våre eiendommer langs E39 i tillegg til det som allerede ligger i vedtatt plan fra 18/6-2015.

Av det andre forslaget framgår det at veiarealet vil kreve 5,44 m av våre eiendommer langs E39 i tillegg til det som allerede ligger i vedtatt plan fra 18/6-2015. Dette siste forslaget vil redusere arealet med ca 800 m<sup>2</sup> ifølge opplysninger fra Norconsult. Fra før er tomtene redusert fra 6800 m<sup>2</sup> til 5500 m<sup>2</sup> ifbm med vedtaket 18/6-2015.

Det ble videre lagt fram skisser på at under anleggsperioden så vil man kreve et anleggsbelte som båndlegger areal som medfører at:

- eksisterende vei inn til eiendommene sperres
- alle parkeringsplasser foran bygget forsvinner.
- alle adkomster til butikk lokalene på 188/69 sperres
- over halvparten av planert areal på 188/114 sperres.

Det ble videre informert om at i forbindelse med bygging av undergang til Stallane så vil våre eiendommer bli brukt til omkjøringsvei.

Konsekvensene vil bli svært alvorlige både under anleggsperioden og en senere transformasjon av arealene. Vi kan nevne en del punkt, men disse er ikke uttømmende:

1. Tapte leieinntekter
2. Tapt omsetning for leietakerne
3. Varelevering umuliggjøres
4. Leietakere vil finne andre lokaler

5. Redusert bebyggbart areal som gir en redusert tomteverdi
6. Redusert inntjening på utbyggingsprosjekt pga færre m<sup>2</sup> BRA å fordele infrastruktur kostnader på.
7. Transformasjonsprosessen utsette på ubestemt tid

Vi vil kreve kompensasjon for både tapte leieinntekter og redusert tomteverdi samt andre økonomiske forhold som har sin grunn i nødvendige tiltak ifbm E39 gjennom Knarvik, herunder dekning av juridisk bistand.

Spesielt vedr. undergang og ramper.

I vedtaket fra 18/6-2015 er det tatt med en undergang fra 188/114 til Stallane med tilhørende ramper på begge sider. Denne undergangen har sin opprinnelse i et planvedtak benevnt som Knarvik Sentrum aust og vedtatt i kommunestyret 21/9-06. I den planen var 188/69 og 188/114 regulert til forretning/kontor/bolig (FKB). Undergangen skulle sørge for at handlende fra Stallane skulle komme greit til butikkene i vårt planlagte kombinasjonsbygg med FKB.

Vedtaket 18/6-2015 endret formålet fra FKB til BB (boligblokk)

Vi har helt siden arbeidet med områdeplanen ble startet argumentert med at det nå, pga endret formål fra FKB til BB, ikke kunne være nødvendig med denne undergangen med ramper på begge sider av E39. Kommunen hevder at de har tatt det samme opp i møter med SVV. Ingen av oss er ikke blitt hørt.

Vi krever derfor framlagt de beregninger som viser at undergangen med ramper på begge sider er nødvendig ut fra dagens formål på området.

Dersom rampen på vår side av E39 blir tatt vekk så vil det redusere behovet å ta areal fra 188/114 og dermed redusere de negative konsekvenser for vårt område.

Andre tiltak som kan gjøres for å redusere de negative konsekvenser kan være

- Øke byggehøyder
- Redusere krav til uteoppholdsareal
- Flytte formålsgrensen mot syd ved å ta bort et av fortauene i Kvassnesvegen

Dette er som dere forstår en sak av veldig stor betydning for oss og vi ønsker å få avholdt et møte mellom partene i nærmeste framtid.

Vi ser at det blir nødvendig med juridisk bistand i prosessen videre og be om bekreftelse på at tiltakshavere vil dekke disse kostnader.

Hilsen

Reikerås Industri AS

Kvassnesvegen 4 AS

  
Oddvar Reikerås

# REIKERÅSBYGGGET REIKERÅS INDUSTRI A/S



Norconsult AS  
v/Marit Mienna  
epost [marit.mienna@norconsult.com](mailto:marit.mienna@norconsult.com)

5913 Eikangervåg  
Tlf.: O. Reikerås 97 05 75 06  
H. Reikerås 56 34 14 57  
E-mail: [oddvar.reikerås@eknes.no](mailto:oddvar.reikerås@eknes.no)  
[hogne.reikerås@nettstar.as](mailto:hogne.reikerås@nettstar.as)  
Bankgiro: 3632.09.00039

19/5-17

## **Merknader til planarbeidet vedr detaljregulering E39 Knarvik Sentrum for 188/69 og 188/114.**

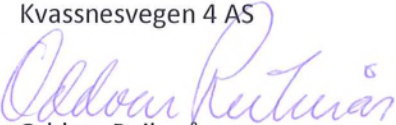
Viser til vårt tidligere innsendte merknadsbrev datert 21/4-17.

Som en ytterligere merknad ber vi om at plangrensen i sør skyves sørover slik at den inkluderer vei/fortau på begge sider i den nye Kvassnesvegen.

Hilsen

Reikerås Industri AS

Kvassnesvegen 4 AS

  
Oddvar Reikerås



## Mienna Marit

---

**From:** Stian T <stianst@gmail.com>  
**Sent:** 25. april 2017 10:10  
**To:** Mienna Marit  
**Subject:** Innspill planarbeid E39 Knarvik sentrum

Hei,

Mitt navn er Stian Thorgersen, jeg er styreleder i Stallane vell. I planen for E39 Knarvik sentrum ligger en lekeplass i Stallane inne som "alt. riggområde". Dette mener jeg er en dårlig løsning av flere grunner.

Denne plassen er:

- \* Aktiv lekeplass utnyttet av både barn i nærområdet. Denne plassen er også ofte i bruk av lokale barnehager.
- \* Samlings plass for Stallane vell. Her har vi felles samlinger flere ganger i året.
- \* Planlagt til bruk som sykkel park for barn og ungdom i hele Knarvik. Å utnytte denne plassen til riggområde vil mest sannsynligvis resulterer i at disse planene blir gitt opp.

Det er også store trafikkikkerhetsmessig argumentasjoner for å ikke bruke denne plassen som riggområde. Stallane har trange side veier uten fortau. Her ferdes barn og ungdom ofte alene til og fra skole og fritids aktiviteter. Dette inkluderer barn i Stallane som ikke har andre alternative veier å gå, samt barn i andre nabolag som for eksempel Såta.

Det er også dårlig tilgang til denne plassen da den ligger flere meter nedsynket i terrenget i forhold til veier rundt. Her må det store endring til for i det hele tatt ha tilgang.

På vegne av Stallane vell anbefaler jeg at denne leke plassen ikke blir brukt som riggområde. Det finnes bedre alternativer, for eksempel rett over veien hvor det er enkel tilgang til E39 samt den kan enkelt isoleres fra myke traffikanter. I værste fall om denne plassen blir brukt må tilgang for maskiner og utstyr blir direkte fra E39. Det hadde vært ekstremt uforsvarlig å sende maskiner og utstyr inn i Stallane.

Mvh,  
Stian Thorgersen

Norconsult AS  
v/ Marit Mienna  
Postboks 1199 Sentrum  
5811 BERGEN  
marit.mienna@norconsult.com

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: GJB

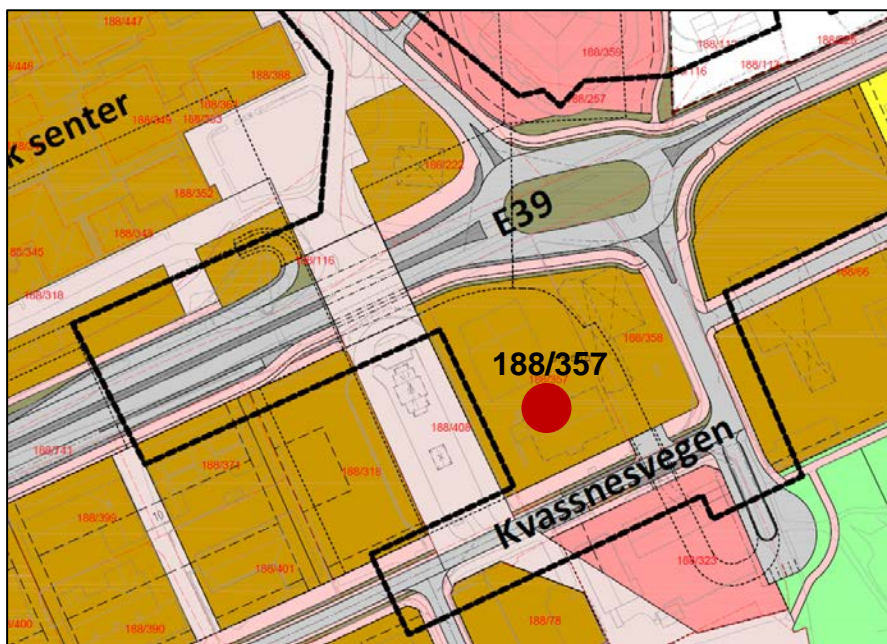
Oppdrag nr: 292

Dato: 7.4.2017

## Merknad til oppstart planarbeid- detaljregulering E39 Knarvik Sentrum.

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA viser vi til mottatt varsel om oppstart planarbeid, detaljregulering for E39 Knarvik Sentrum. Vi ønsker i den anledning å komme med merknad til planarbeidet.

I henhold til oppstartsvarselet er det ikke avsatt tilstrekkelig areal til anleggsbelte og riggområde. I tillegg er det regulerte tverrprofil langs E39 ikke er bredt nok til å bygge etter gjeldende normer. Coop Hordaland SA er hjemmelshaver til eiendommen 188/357 og vil i stor grad bli berørt av denne detaljreguleringen.



Utklipp fra varslet planområde – Coop sin eiendom markert med rødt

Coop Hordaland SA har i hele prosessen med utvikling av områdeplanen ønsket å være en positiv bidragsyter for å kunne realisere en ny dagligvare i Knarvik Sentrum. Manglende adkomst til varelevering og parkering gjør imidlertid etablering umulig. Vi har i merknad til 3.gang offentlig ettersyn orientert om at Coop ikke finner det forsvarlig å etablere handelsareal på eiendommen med de forhold som nå er regulert inn. Adkomst til parkering og varelevering er ikke tilstrekkelig ivare tatt for å gi tilfredsstillende vilkår for nye butikker. Resultatet av reguleringen slik den i dag fremstår vil følgelig bli at eksisterende eiendoms masse på Coop sin eiendom vil bli videreført i sin nåværende form.

---

Coop Hordaland SA har et sterkt ønske om å etablere sin kjernevirksomhet med dagligvarehandel på eiendommen. Det er flere leietakere som søker synergi med Coop sin virksomhet og ønsker å etablere seg i Knarvik Sentrum. Imidlertid forutsetter dette en god og effektiv varelevering og parkering. Områdeplanen i dag legger opp til varelevering fra Shell-tomten og adkomst til parkeringskjeller fra tunell under helsehuset. Dette må endres slik at både varelevering og parkering skjer i direkte tilknytning til Coop sin eiendom 188/ 357. Det forutsettes videre at parkering kan etableres i flere nivå under nybygget som angitt i gjeldende områdeplan for Knarvik sentrum. Det er ikke ønskelig med frikjøp for deltagelse i etablering av parkering i fjellhall og/ eller i andre deler av Knarvik Sentrum.

Coop ønsker en dialog for å sikre gode vilkår for etablerte leietagere i Kvassnesveien 3-5 i en anleggsperiode parallelt med gode og hensiktsmessige permanente løsninger for en fremtidig drift.

Vi vedlegger merknader sendt til kommunen i forrige reguleringsprosess og ber om at spesielt varelevering og adkomst til parkeringskjeller vurderes i denne detaljreguleringsplanen.

Vi ber om et møte for å drøfte muligheter for en endring av adkomst til eiendommen tilknyttet denne detaljreguleringen samt avklaring av midlertidige tilpasninger i anleggsfasen.

Vi håper å høre fra dere med det første.

Men vennlig hilsen

Gro Borkner

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Merknadsbrev fra Coop offentlig ettersyn 3.gang
- Vedlegg 2: Merknadsbrev fra Coop offentlig ettersyn 2. gang
- Vedlegg 3: Presentasjon fra møte med Lindås kommune 10.12.2014

Lindås Kommune  
Plan- og miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø  
postmottak@lindas.kommune.no

Dato: 16.4.2014

## Merknad til 3. gangs offentlig ettersyn områdeplan Knarvik Sentrum, referanse 14/1135.

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA viser vi til 3. gangs offentlig ettersyn for områdeplan for Knarvik sentrum og vil i den anledning komme med Coop sine merknader og innspill til planen.

Vi har etter 2. gangs offentlig ettersyn hatt avklarende møter med kommunen den 10. desember 2014 og på kontordagen 23.3.2015.

Coop har et sterkt ønske om å etablere sin nye butikk i Knarvik sentrum og vi har i våre møter med kommunen vært optimistisk til at Coop kan etablere virksomhet på tomten. Coop har ønsket å være en positiv bidragsyter for å realisere det nye Knarvik sentrum. Det er imidlertid i våre merknader påpekt ulike problemstillinger som må være løst for at eiendommen skal kunne disponeres til handelsformål.

Det ble i møte 10. desember 2014 klart understreket at foreslått varelevering og adkomst til parkering ikke er forenelig med etablering av nytt handelsareal på denne eiendommen. I møte med kommunen den 23.3.2015 blir vi orientert om at ingen av de påpekte vesentlige merknader er hensyntatt i revidert planforslag. Det er kun gitt en noe økt utnyttelsesgrad for eiendommene totalt. Viktige hensyn som adkomst til bygget for varelevering og parkering er ikke imøtekommet.

### **Parkering.**

Kommunen henviser til at ingen eiendommer får anledning til å kjøre direkte av fra Kvassnesvegen til eget parkeringsanlegg. Det er da ikke tatt med i betraktningen at de øvrige kvartal har mulig adkomst fra stikkveger til Kvassnesvegen og kan anlegge egen parkeringsadkomst fra disse vegene. Adkomst til egen parkering fra Kvassnesvegen er følgelig en klar forutsetning for at Coop skal etablere handel på eiendommen.

### **Varelevering.**

Coops tomt har kun mulig kjøreadkomst fra Kvassnesvegen. Veger og torg omkring BAA er innregulert med høyder som ytterligere vanskeliggjør adkomst til bygg og varelevering. På reguleringsplanen er varelevering til Coop planlagt over Shell sin eiendom. Det foreligger stor usikkerhet om Shell blir værende på tomten, om de selger og/ eller vil etablere ny selvstendig bebyggelse på sin del av eiendommen. Følgelig kan det se ut til at all varelevering må skje fra bussholdeplass i forkant av bygget mot Kvassnesvegen. Dette er en løsning som Coop finner uakseptabel.

Som følge av overstående meddeles det herved at Coop ikke finner det forsvarlig å etablere handelsareal på eiendommen med de forhold som nå er regulert inn. Adkomst til parkering og varelevering er ikke tilstrekkelig ivaretatt for å gi tilfredsstillende vilkår for nyetablerte butikker. Resultatet av reguleringen vil følgelig bli at eksisterende eiendomsmasse på Coops eiendom vil bli videreført i sin nåværende form.

Vi finner det beklagelig at man i reguleringsprosessen har vektlagt visjonen om et levende bysenter på bekostning av gode betingelser for nyetablering. Planene gjør det svært vanskelig å realisere ønsket om et levende sentrum. Kommunen kan derfor om kort tid bli tvunget til å ta opp igjen planene for Knarvik. Urealistiske planer er en uheldig bruk av innbyggernes skattemidler og eiendomsbesitterenes tid og ressurser. Knarvik er Knarvik, og kommunen må folde seg til realistisk til dette og ikke sette krav som gjør nyetablering umulig.

Med hilsen

Gro Borkner  
SE-arkitektur

Lindås Kommune  
Plan- og miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø  
postmottak@lindas.kommune.no

Dato: 22.9.2014

## Merknad til 2. gangs offentlig ettersyn områdeplan Knarvik Sentrum, referanse 14/1135.

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA viser vi til 2. gangs offentlig ettersyn for områdeplan for Knarvik sentrum og vil i den anledning komme med Coop sine merknader og innspill til planen. Vi har vært deltagende på kontordagen, folkemøtet og høringskonferansen for i størst mulig grad få en klar og entydig forståelse av utarbeidet planmaterieill.

Kort oppsummert føler vi at hovedintensjonen og utførelsen av planen er i tråd med Coop sine ønsker. Det foreligger imidlertid en del forhold som må tilpasses og avklares ytterligere.

### Finansiering

Det er av avgjørende betydning at det bringes klarhet i kostnadsbildet og den finansielle situasjonen rundt E39, Kvassnesvegen, oval rundkjøring, allmenninger, torg mm. På kommunens høringskonferanse ble det fra ordføreren i Drammen poengtert viktigheten av at kommunen selv må investere for å få resultater. Drammen kommune foretok selv grunnlagsinvesteringen for å gi gode vekstvilkår for de private grunneiere og investorer. Kommunens investering har lagt grunnlaget for at denne kommunen har mottatt en rekke priser for sin byutvikling. Dette er et eksempel Lindås Kommune kan og bør velge å følge.

### Utbyggingsavtaler

Det er av viktighet at anleggsbidrag for utbyggere ved utbyggingsavtaler er forutsigbart og realistisk i forhold til det mulige inntjeningspotensial.

### Rekkefølgekrav

Det foreligger urealistiske rekkefølgekrav for Coop sin eiendom. Eiendommen kan teknisk bygges uten at noen av omkringliggende tiltak er igangsatt. Veier og torg kan etableres etter bygget er ferdig oppført. Det er ikke avklart hvor og når Skysstasjonen skal flyttes. Som følge av dette ønsker Coop at alle rekkefølgekrav til eiendommen endres fra ferdig til sikret. Coop kan da iverksette sine utbyggingsplaner raskt og være en positiv bidragsyter for å fremme de visjoner som ligger for Knarvik Sentrum.

### Tidsaksen.

Det er skissert et tidsperspektiv på 30-40 år for realisering av planens strukturer. Utbygging av Coop sin eiendom kan som følge av omfattende rekkefølgekrav bli stilt i bero i uoverskuelig fremtid.

### Juridisk bindende planmaterieill

Det foreligger uklarhet i hva som er juridisk bindende og hva som er illustrerende. Kvalitetsprogrammet kan fremstå som gode visjoner og ideer. Imidlertid kan for sterke juridiske føringer resultere i at man regulerer seg bort fra fremtidige muligheter og spennende arkitektoniske grep.

### En mer grundig gjennomgang:

Vi har gått grundig gjennom planmateriellet for Coop sin eiendom og ønsker å kommentere en del forhold.

### Reguleringsbestemmelser:

#### 1.1 Grad av utnyttning

Coop sitt område BAA er angitt med en utnyttelse på 250% BRA. Det kan se ut til at utnyttelsesgrad for illustrerte bygg i illustrasjonsplan relaterer seg til hele tomtearealet for BAA. Dette vil ikke bli korrekt i forhold til utnyttning av den enkelte eiendom. I henhold til illustrasjonsplan vil Coop sin bygning tilsi et BRA

på ca 11000 m2. Tomteareal for Coop sin del, inkludert areal mot almenningen, er på ca 3880 m2. Illustrert bygg har da et BRA på ca 284%. Coop ønsker å tilrettelegge for mer næringsareal i 2. etasje, ved å heve uteopphold for bolig en etasje. Totalt areal vil da være på ca 12000m2. Dette tilsier et BRA på ca 310%. Coop ønsker følgelig en utnyttelse på 310 % for å kunne ivareta de funksjoner som er ønsket på eiendommen. Denne utnyttelsen samsvarer i større grad med illustrasjonsplanen for området.

- Grad av utnyttning endres til 310% BRA.

## 1.2 Byggehøyder- og lengder.

1.2.3 Tekniske installasjoner, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, 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 byggehøgde kan utgjere inntil 15 % av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5 meter.

Ved etablering av uteoppholdsareal på tak vil der av hensyn til universell tilgjengelighet være behov for adkomst via heis. Oppgitt høyde på maks 3 meter ivaretar ikke heissjaktens høydebehov som er på ca 3.6 meter innvendig sjakthøyde – dvs nærmere 4 meter høyde over takterrassens plan. Heis og trappehus legges gjerne med adkomst direkte fra gateplan. Ved å tillate trapp- og heishus ført inntil 4 meter over angitt byggehøyde i fasadelivet, vil man ivareta universell adkomst til takhager samt åpne opp for mer spenst og variasjon i de enkelte bygningers bygningshøyde. Nødvendige rekkverk for sikring av takhager vil ikke være synlig fra gatenivå om dette oppføres ca 2 meter inn fra fasadelivet.

- Vi anmoder følgelig om at teksten i bestemmelsen endres til som følger:

1.2.3 Tekniske installasjoner og tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, kan plasserast som takoppbygg med en høyd på inntil 4 meter på 15% av takflate. Installasjonar utover 15% kan maksimalt stikka opp 1.5 meter. Rekkverk tilknytta takhagar kan etablerast med høgd på inntil 1.5 meter over tillatt byggehøgde under forutsetning at dette er tilbaketrunket minst 2 meter fra fasadeliv.

## 1.4 Tabell for utnyttning, byggehøgder, byggegrensener og fasadelengder:

Det er henvist til at bygget skal plasseres i formålsgrense mot almenningen (ST2) og mot Kvassnesvegen (SKV7) i syd. Forholdet samsvarer ikke med bestemmelsen om tilbaketrunket 5 meter for å få 4. etasjer eller krav i kvalitetsprogram.

BAA	Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg	250% BRA	K + 54 mot nord, 4 etasjer med inntil . 30% K + 58, 5 etasjer K + 45 mot sør og aust, 3 etasjer K + 48, 4 etasjer v <u>5 m tilbake</u>	Bygg <u>skal</u> plasserast i føremålsgrense mot ST2 og SKV7 Bensinstasjon mot SKV6 MF 50 m mot SKV7
-----	--	----------	--	---

### Byggehøyder:

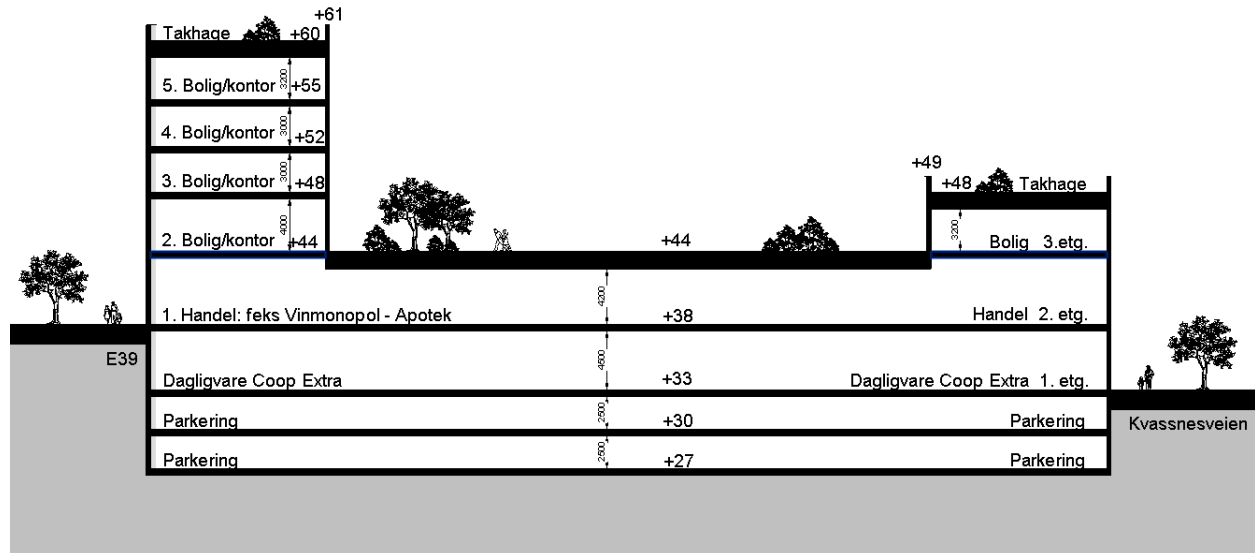
Det fremkommer ikke klart av planmateriellet hvilken høyde man har anlagt parkeringsetasjer på. For BAA viser illustrasjonsplanen at tilgrensende allmenning har en høydeangivelse på ca +33. Med dette som bakgrunn antar vi at dette er å forstå som planlagt nytt butikknivå for Coops nye dagligvare. Det er i kvalitetsprogrammet angitt følgende:

- Fotgjengartilkomst frå alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom kan skje trinnlaust og med fall som tilfredsstiler krava til universell utforming.

utnyttast til gode bustader, med flotte altanar. Dersom daglegvarebutikk framleis blir verande, vil denne kunne ligge ein halv etasje ned frå Bygata (Kvassnesvegen). Parkering skjer under dette.

Det henvises at man skal ha trinnfri universell adkomst samtidig som man mener å kunne etablere dagligvaren ca 2,5 meter under tilgrensende vegger og almenninger. Vi antar at dette må bero på en skrivefeil og har følgelig forholdt oss til at butikknivå etableres på kote + 33 som samsvarer med almenningens og vegens høyder i det området hvor den grenser mot bygata – Kvassnesvegen.

Ved etablering av takhager vil dette medføre behov for noe større etasjehøyder som følge av behov for større dimensjoner på dekker og vegetasjonslag. Kfr reguleringsplanens pkt 1.6.4 «Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.» Det er også trukket frem i kvalitetsprogrammet behov for større romhøyde i boliger.



Som følge av overstående skisse ønskes tillatte høyder å endres til:

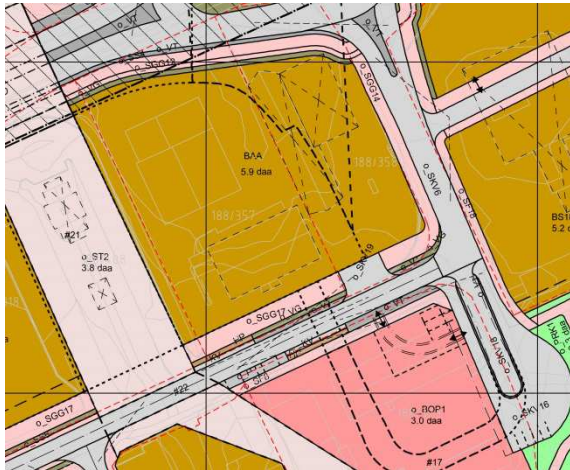
- K+ 57,5 mot nord, 4 etasjer med inntil 30% K+61 5 etasjer.
- K+ 49 mot syd, 3 etasjer. K+ 52,5 ved 5 meter tilbake.

### 1.5 Avkjørsler

Det er på plankartet lagt opp til at man skal ha varelevering til Coop sin eiendom over gnr 188 bnr 358, bensinstasjonens eiendom. Avkjørselen må flyttes slik at denne ligger sentrert mellom eiendomsgrensene og kan disponeres likt. Det kan ikke forutsettes at nabo skal dipsonere annens private grunn til kjøring og varelevering.

### Varelevering.

Varelevering er ikke tatt hensyn til i tilstrekkelig grad for BAA og Coops dagligvarebutikk. Det er av stor viktighet at det kan etableres en funksjonell og trafikksikker varelevering. Det er i planen etablert en felles adkomst til BAA. Dette medfører at større kjøretøy ved varelevering må rygge inn for å levere varer. Dette er ikke en tilfredstillende løsning. Det må etableres to adkomster til området BAA, SKV 19 og BFV 22. Større kjøretøy kan da levere varer uten at det må rygges inn og ut av området. Bygningmessig kan man tilrettelegge inn og utganger i fasaden slik at varelevering ligger innomhus og er integrert i bygningen.



Områdeplan



Forslag endring: flyttet o\_SKV19 og ny SKV 22

For å ivareta en tilfredsstillende adkomst for varelevering og parkering foreslår Coop følgende:

- Det tegnes inn ny avkjørsel SKV 22.
- Avkjørsel SKV 19 sentrerer på eiendomsgrense.

### Parkeringsanlegg.

Det må være adkomst til eget parkeringsanlegg i direkte tilknytning til Coop sitt bygg. Det er skissert inn adkomst o\_KV1 til f\_PHU1. Coop kan ikke benytte denne som hovedadkomst til parkeringsanlegg for sin dagligvare. Avkjørsel o\_SKV 19 og SKV 22 må gi adkomst til parkeringsanlegg for BAA.

Parkeringsanlegg under BAA vil kapasitetsmessig kunne dekke Coop byggets eget parkeringsbehov. Det forutsettes at parkeringsplasser som etableres på egen grunn kan disponeres av den aktuelle grunneier og ikke anses som felles for øvrige sentrumseiendommer. Det kan tilrettelegges for mulighet for gjennomkjøring til og fra anlegget, slik at dette fremstår som helhetlig.

## 1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

1.6.2 Inntil 3 m<sup>2</sup> av felles uteareal pr. bu eining kan leggest på tak.

Det er på illustrasjonsplan i stor grad definert uteoppholdsarealer på tak av underliggende næringsarealer.

- Reguleringsbestemmelsenes Pkt. 1.6.2 må fjernes.

1.6.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal være i samsvar med Kvalitetsprogrammet og gå fram av Utomhusplan for tiltaket, jfr. §2.4.

Det henvises i bestemmelsen at kvalitetskrav til uteareal i tabellen skal være i samsvar med Kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet er oppgitt som utfyllende til illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er videre oppgitt til ikke å være juridisk bindende innenfor de enkelte felt.

- Reguleringsbestemmelsens Pkt 1.6.3 må fjernes.

## 1.7 Universell utforming

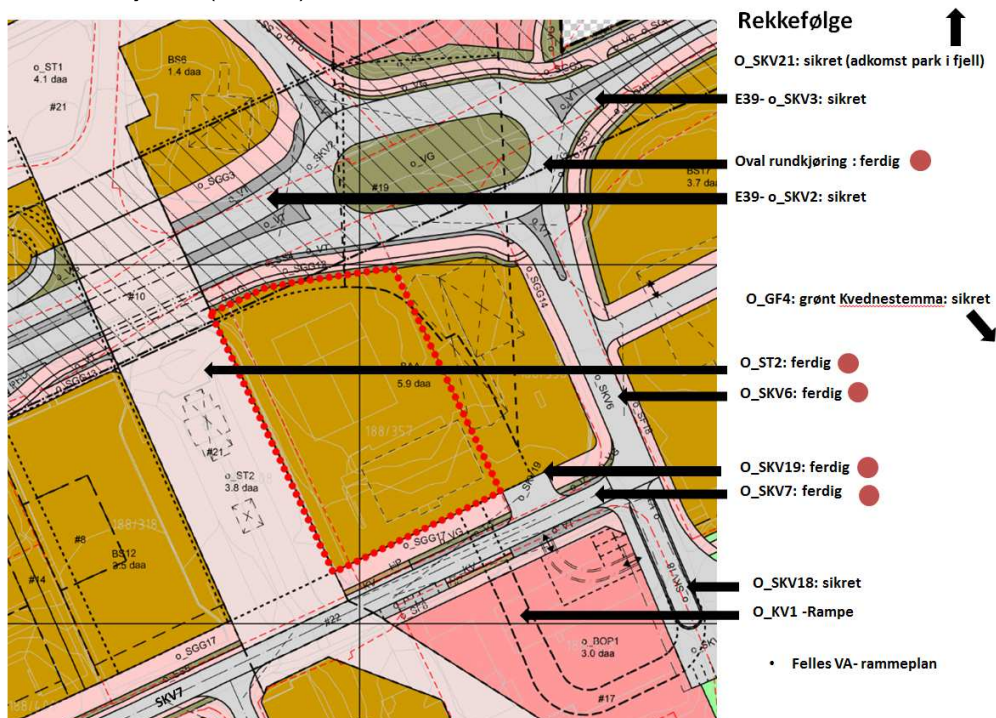
Universell utforming er av viktighet i planen. Det må følgelig tilrettelegges mulighet for universell adkomst til byggene. Dette vanskeliggjøres ved for mange innganger fra tilgrensende allmenninger og gater. Adkomst fra boligplan til takhager må også ivaretas ved å gi tilstrekkelig høyde på bygg, dekker og rom.



### 3.2 Offentlige samferdselstiltak

Det stilles urealistiske krav til ferdigsstillelse av offentlige samferdselstiltak før realisering av område BAA. Følgende tiltak skal være ferdigstilt før Coop sitt bygg kan etableres.

- Oval rundkjøring
- Almenningen (ST2)
- Kvassnesvegen (SKV6)
- Kvassnesvegen (SKV7)
- Avkjørsel (SKV19)



Omfaget av krav til ferdigsstillelse er for omfattende. Coop sin eiendom kan utvikles uten krav til ferdigsstillelse av omkringliggende tiltak.

- Samtlige krav om Ferdig må endres til Sikret.

Det åpnes opp i bestemmelsene for at inntil 30.000 m<sup>2</sup> nybygg kan tillates før oval rundkjøring er ferdigstilt. Coop sin eiendom har en sentral beliggenhet med direkte adkomst til almenningen og vil være et godt startpunkt for realisering av sentrumsplanene. Imidlertid er rekkefølgekravene så omfattende og betydelig at man ikke kan iverksette tiltak før stort sett alle offentlige vegger og anlegg er ferdigstilt. Ved å endre rekkefølgekravet for rundkjøringen for BAA fra ferdig til sikret åpner man for en mer snarlig utbygging. Coop ser imidlertid helst at alle krav om ferdigsstilt endres til sikret.

#### 4.4.4. Sentrumsformål og tjenesteyting (felles bestemmelser)

Det henvises i punkt 4.4.4 til at nye bygg skal ha minst en inngang hver 10-15 meter mot offentlige gater, gatetun og torg. Dette tilsier for Coopbygget 3 innganger mot Kvassnesvegen og ca 5 innganger mot almenningen. Coop ønsker å etablere en dagligvarebutikk. Det er ikke ønskelig eller funksjonelt å etablere 8 innganger til denne butikken. Begrenset salgflate og ineffektive næringsarealer begrenser mulighet for bidrag til fellesskapet. Intensjonen med forslaget antas å være et ønske om åpne fasader. Mer åpne fasader kan etableres ved pent utsmykkede utstillingsvinduer, innsyn til kafe eller lekesoner. Dette kan gi en mer funksjonell og levende fasade enn et betydelig antall innganger. Det må også bemerkes at både Almenningen og Bygata har en helning som vanskeliggjør universelt tilgjengelige innganger pr 10-15 meter.

- Innganger pr. 10-15 meter fjernes fra reguleringsbestemmelsens punkt 4.4.4.

## Kvalitetsprogrammet.

Det foreligger usikkerhet omkring i hvilken grad Kvalitetsprogrammet er juridisk bindende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det henvist til følgende:

### 2.2 Illustrasjonsplan

2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen sin avgrensing er utforming av offentlege by rom bindande. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv kan tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av plankart datert 03.06.2014 og punkt 1.4 i føresegnene.

### 2.3 Kvalitetsprogram

2.3.1 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava skal leggst til grunn for ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

Vår forståelse er da at Kvalitetsprogrammet er en utfyllende detaljering av illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er videre sagt til kun å være juridisk bindende for offentlige områder. Det fremkommer imidlertid i Kvalitetsprogrammet at illustrasjonsplan er å forstå som retningsgivende, men at utbygger skal dokumentere at kvalitetskravene er oppfylt. Om kvalitetprogrammet er å forstå som juridisk bindende for område BAA ønsker vi å påpeke en del forhold.

## Krav til utforming – sjekklister almenningen:

### Inntrukket fasade mot almenningen:

Det er i Kvalitetsprogrammet vist til at bygninger innenfor Coops område BAA skal ha inntrukket fasade i 1. etasje på minimum 3 meter. Dette kravet medfører et overbygget areal på ca 200 kvm inn mot almenningen. Uterommet som her dannes ligger tilbaketrukket fra overliggende boligbebyggelse og kan oppfordre til uønsket opphold. Tiltaket anses ikke som kriminalitetsforebyggende. Ønsker man overbygget vindusshopping bør man heller tilrettelegge for utenpåliggende glassbaldakin som gir en mer oversikt situasjon og ikke den grad inviterer til uønsket opphold.

- I tilgrensande byggeområde, felt BAA og BS12, er det krav om at fasaden i første høyda langs allmenningen skal vera trekt tilbake frå byggelivet i byggegrensa/formålsgrensa på ein slik måte at arealet på Allmenningen vert overdekt i ei breidde på minimum 3 meter.

Ønskes endre til:

- I tilgrensande byggeområde, felt BAA og BS12, kan fasadebånd etableres som glassbaldakin med en bredde på inntil 3 meter.

## Innganger hver 10-15 meter.

- Alle butikkar har separate inngang frå gateplan, og at det er inngangsdørar til fasadar med butikkar for kvar 10-15 meter.

Forholdet samsvarer ikke med ønske om å etablere dagligvare eller butikker som disponerer et større areal. Kravet i reguleringsbestemmelser og i kvalitetsprogrammet medfører etablering av totalt ca 8 innganger mot bygata og almenningen. Ønske om levende og aktive fasader kan ivaretas ved andre tiltak enn inngangsdører. Det er vanskelig å etablere universelt utformede innganger i skrånende terreng.

- Bestemmelsen i kvalitetsprogrammet og i reguleringsbestemmelsene må fjernes.

## Arkitektur og private fellesområder

Det er innenfor området arkitektur/ utforming av private bygg og private fellesområder lagt klare føringer. Det fremkommer noe usikkerhet i om prinsippene er å forstå som juridisk bindende eller om dette er gode intensjoner og forslag til løsninger. Det er henvist til at hvert felt har fått kravene opplistet. Det er forhold som ikke fremkommer i nevnte sjekklister og som følgelig oppfattes kun som gode intensjoner. Det henvises til at de overordnede mål og visjoner i kapittel 1.3 skal legges til grunn for prosjekteringen. Vi finner ikke kapittel 1.3.

---

Vi vil trekke frem følgende som kan oppfattes som juridisk bindende:

Gjennomsnittlig areal.

- Gjennomsnittsareal 80 m<sup>2</sup>

Heis

- Det skal maksimalt være 4 leiligheter pr heis i hver etasje.

Svalganger

- Det er ikke tillatt med svalganger i bygg over 3 etasjer
- Svalganger kan ikke vende ut mot gaten
- Tette rekkverk (annet enn glass)på svalganger ikke tillatt
- Møteplasser på svalganger

Dagslys.

- Minimum 50% av leilighetene skal ha lys fra to eller flere sider
- Leiligheter med kun lys fra en side skal orienteres mot sør og vest.
- Leiligheter med 2,7 meter romhøyde ved vinduer og 3 meter innover i rommet.
- Leiligheter med overliggende balkonger o.l. skal ha 2.7 meter romhøyde og 3 meter innover i rommet.

Materialbruk

- Samlet helhetlig fasade
- Ett material i ytre fasade
- Lyst fasadematerial mot gårdsrom
- Nedtrapping av byggehøyde mot syd/ vest
- Ikke utenpåliggende balkonger mot gate

Møblering

- Fellesareal skal ha god kontakt med bygninger
- Soneinndeling mellom privat og halvoffentlig sone
- Gangveger og lekeplasser må ha godt lys
- Viktige lekeplasser må legges slik at de ikke sjenerer tilgrensende boliger på kveldstid.
- Felles kompostbed, plantebed på 2 m<sup>2</sup> pr bolig
- Felles veksthus på 12 m<sup>2</sup>, sentralt og solrikt plassert.
- Trær og busker skal velges ut av stadeigne arter som tåler klimasone 2
- Lekeplasser skal utformes for den miste aldersgruppene og ligge nær inngangsparti.

Det er vanskelig å skille hva som er innspill om muligheter og hva som fremstår som regulerte krav.

Det er av stor viktighet at man arkitektonisk er mest mulig fristilt fra regulerte overordnede og unødige krav. Vi kan eksempelvis trekke frem at arkitektens mulige ønske om en grønn vegetasjonsvegg i gårdsrommet ikke kan realiseres, da det stilles krav om lys fasade. Maksimalt fire leiligheter pr heis i hver etasje og ingen svalganger tilsier 8 heisadkomster til bolig i Coopbygget. Dette blir da fort svært kostbare leiligheter. Planen må gi rom for en variasjon i leilighetstyper i forhold til størrelse, kvalitet og brukergruppe. Det er videre sagt i Kvalitetsprogrammet at Sentrumskvartalet, Coop sin eiendom, vil være egnet til mindre boliger, UU-hybler/ studentboliger. Det må trekkes frem at det ikke er aktuelt for Coop å bygge et prøveprosjekt med hybler med tilhørende servicefunksjoner.

Kvalitetsprogrammet innehar mange gode intensjoner og tanker. Imidlertid er det for detaljert til å kunne brukes som juridisk bindende. Områdeplanen skal åpne for muligheter og fremtidighet de neste 30-40 år. For sterk regulering kan begrense muligheter for god og fremtidsrettet arkitektur og stedsutvikling.

Vi ber følgelig om at følgende presiseres i reguleringsbestemmelsene:

- Kvalitetsprogrammet er ikke juridisk bindende.

---

**Andre forhold:**

- Savner egne bestemmelser for # i forhold til føresegnssoner – alle er ikke definert
- Tunnel – parkering under bakken er angitt under oval rundkjøring og samsvarer ikke med parkeringsanlegget
- ROS analyse henviser til at bensinstasjoner skal flyttes. Dette samsvarer ikke med planforslaget.
- Omdisponering og bruk av allerede etablert bebyggelse innenfor det nye sentrumsområdet må vurderes i forhold til anleggsbidrag ved utbyggingsavtale.

**Vi vil kort oppsummere våre merknader:****Finansiering**

Klarhet i kostnader og finansiering av felles anlegg.

**Kommunens ansvar**

Viktig at Lindås kommune selv står for grunnlagsinvesteringene for å gi gode vekstvilkår for private utbyggere og åpne for en god stedsutvikling i Knarvik sentrum.

**Utbyggingsavtaler**

Anleggsbidrag for utbyggere må være forutsigbart og realistisk.

**Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav tilknyttet offentlige veger og anlegg må endres fra Ferdig til Sikret.

**Tidsaksen**

Gi rom for en snarlig oppstart av byggetiltak innenfor sentrumssonen.

**Juridisk bindende planmaterieil**

Klargjøre hva som er juridisk bindende. Kvalitetsprogrammet må ikke være juridisk bindende.

**Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelser må ikke være for detaljstyrt, men åpne opp for gode fremtidsrettede løsninger.

**Utnyttingsgrad.**

Øke utnyttelsesgrad for BAA til 310% BRA da utnyttelsesgrad gjelder for den enkelte eiendom.

**Bygge høyder**

Endre maksimalt tillatt høyder for å ivareta behov for adkomst med heis til takhager, dekketykkelse, romhøyder mm.

**Felles avkjørsel til BAA**

Felles avkjørsel til BAA for adkomst til bensinstasjon og varelevering til Coop sentreres til midt på eiendomsgrensene.

**Ny avkjørsel SKV 22.**

Ny avkjørsel som ivaretar trafiksikker varelevering.

**Parkeringsanlegg.**

Parkeringsanlegg må ha direkte adkomst fra Coop sin eiendom.

**Uteoppholdsareal**

Reguleringsbestemmelsenes pkt 1.6.2 om uteopphold på tak fjernes.

**Kvalitetskrav**

Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.6.3. Kvalitetskrav i henhold til kvalitetprogrammet fjernes.

**Innganger**

Innganger pr. 10-15 meter fjernes fra reguleringsbestemmelsens punkt 4.4.4.

---

Avslutningsvis vil vi understreke at Coop som privat utbygger innenfor området stiller seg positiv til de hovedgrep som nå foreligger i områdeplanen. Coop ønsker å være en bidragsyter som raskt kan gi oppstart for realisering av nye Knarvik sentrum.

Eiendommen kan bygges ut i tråd med områdeplanen før omkringliggende veganlegg er etablert. Coops viktigste punkt er følgelig at rekkefølgekrav endres fra ferdig til sikret. Det forutsettes videre at det tilrettelegges for en trafiksikker og hensiktsmessig varelevering til eiendommen. Kvalitetsprogrammet har gode intensjoner og ideer, men må ikke gjøres juridisk bindende.

Vi håper våre merknader blir tatt hensyn til i den endelige utformingen av områdeplanen. For å klargjøre våre synspunkt ber vi om et møte med Asplan Viak og Lindås kommune for en gjennomgang av de merknader vi har til planforslaget.

Håper å høre fra dere med det første.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner  
SE-arkitektur as



# Finansiering

Lindås kommune har vist til Drammen som inspirasjonskilde.

Drammen kommunen påtok seg grunnlagsinvesteringene.

Private investorer kom da etter med sine prosjekter, og dette førte til en positiv utvikling og vekst.

Dette bør være Lindås kommunes målsetning.



## 10. Strategi for sentrumsutviklingen

Våren 1999 behandlet bystyret i Drammen strategi for sentrumsutviklingen og fastla følgende strategier:

- Oppgradering av byaksen fra Bragernes kirke til Marienlyst idretts- og fritidspark.
- Kvalitetsøkning på kultur- og bydriftsoppgaver
- Flere boliger i sentrum og bykjernene for øvrig
- Høyere arealutnyttelse i bykjernen



Bystyret fastla også at kommunen skulle innta en aktiv rolle i gjennomføringen av denne strategien ved å:

- investere betydelig midler i bysenteret – særlig i byaksen
- stimulere til økt privat engasjement i sentrum med særlig vekt på mer aktivitet innen publikumsrettet næringsliv og private investeringer
- påta seg utvidet driftsansvar innen byaksen og tilgrensende kvartaler
- opprette et kommunalt heleid investeringsselskap



Denne strategien åpnet også for nærmere utredninger av aktuelle byutviklingstiltak og til finansiering av kommunens investeringer gjennom ekstraordinære eieruttak i forbindelse med en fusjon mellom Drammen Kraft og Buskerud Energi.

Det var tanker om å få til et kommunalt investeringsselskap med en egenkapital i størrelsesorden 20-30 mill kroner og en total kapital på 80-100 mill 1999-kroner. Et slikt selskap ble ikke opprettet, men gjennom ekstraordinært utbytte fra kraftfusjonen nedbetalte kommunen mye av sin gamle lånegjeld og var dermed i stand til å ta opp nye lån uten å få urovekkende høy lånebelastning.

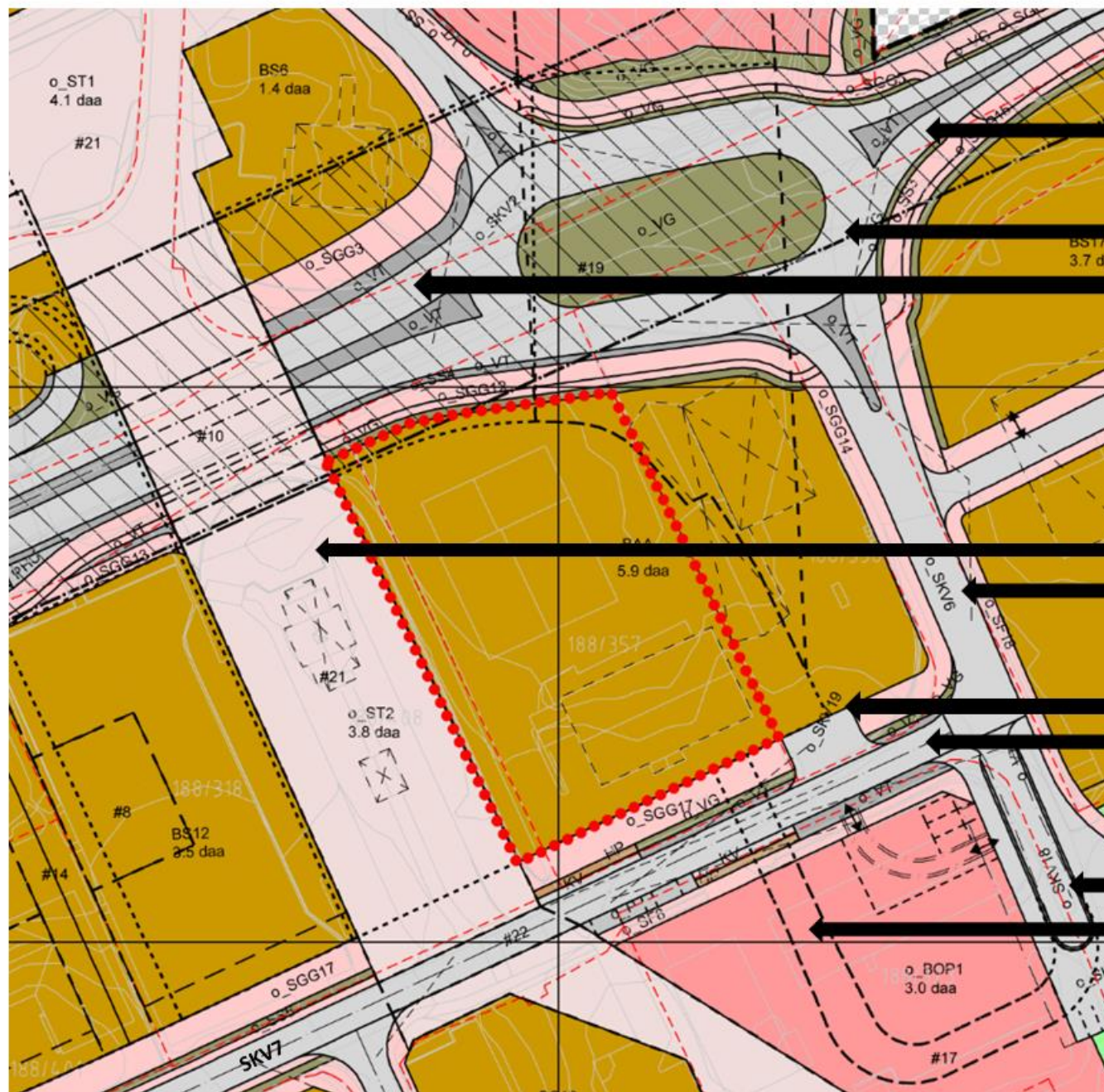
Restaurantlivet blomstrer - Bilder fra bysentrum

Kommunens målsetting var tosidig:

- ta primæransvaret for det offentlige rommet i byaksen
- stimulere private aktører til investeringer og utvikling

Utklipp fra Miljøverndepartementets temanotat:  
Byutviklingsprosessene i Drammen

# Rekkefølgekrav – må være realiserbart



## Rekkefølge



O\_SKV21: sikret (adkomst park i fjell)

E39- o\_SKV3: sikret

Oval rundkjøring : ferdig

E39- o\_SKV2: sikret

O\_GF4: grønt Kvednestemma: sikret

O\_ST2: ferdig

O\_SKV6: ferdig

O\_SKV19: ferdig

O\_SKV7: ferdig

O\_SKV18: sikret

O\_KV1 -Rampe

• Felles VA- rammeplan

- Ferdig må endres til sikret.



## Tidsaksen

Det er skissert et tidsperspektiv på 30-40 år for realisering av planens strukturer.

Utbygging av Coop sin eiendom kan som følge av omfattende rekkefølgekrav bli stilt i bero i uoverskuelig fremtid.

Hvordan kan vi komme i gang raskt?

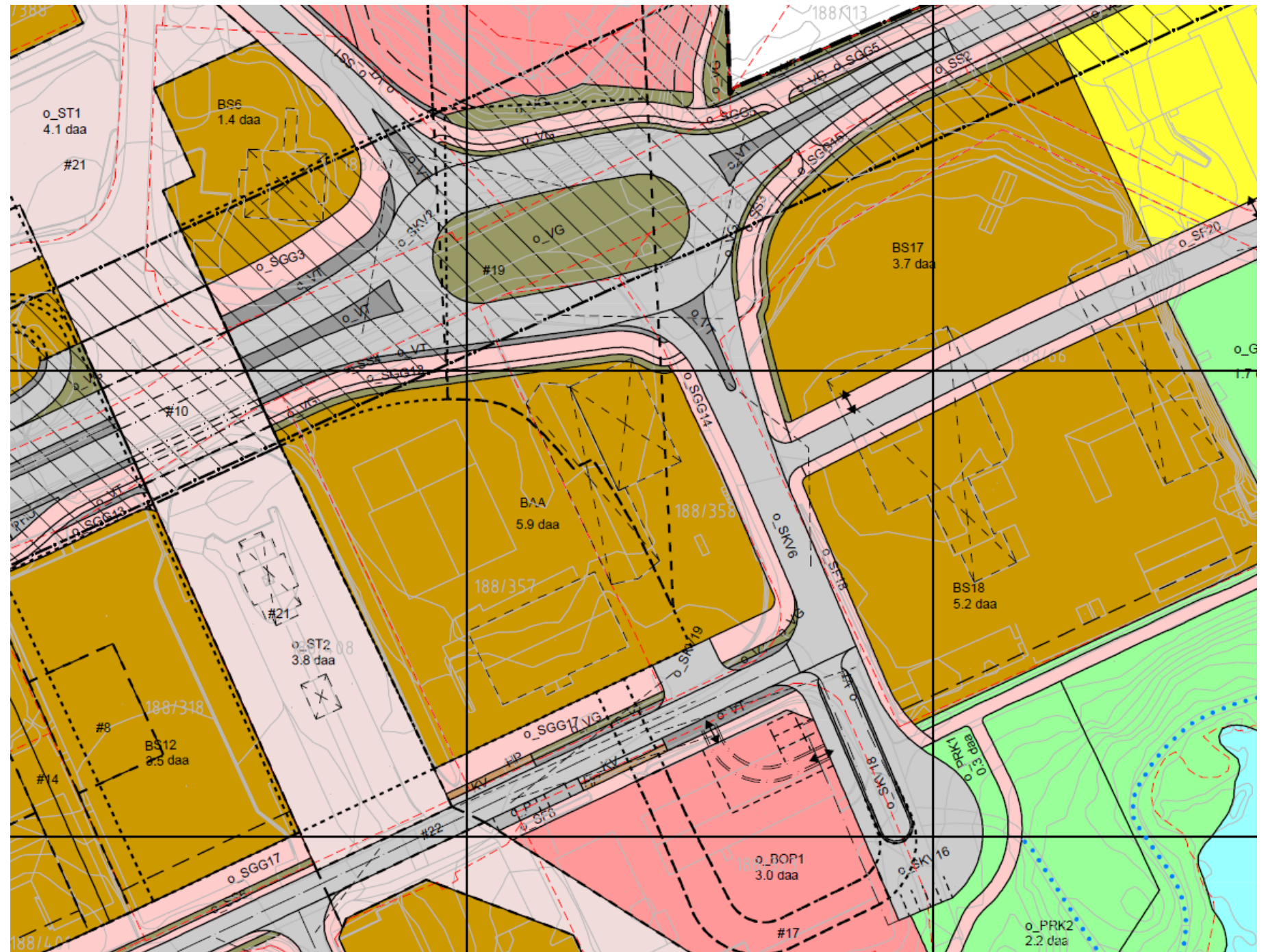


# Utbyggingstrinn

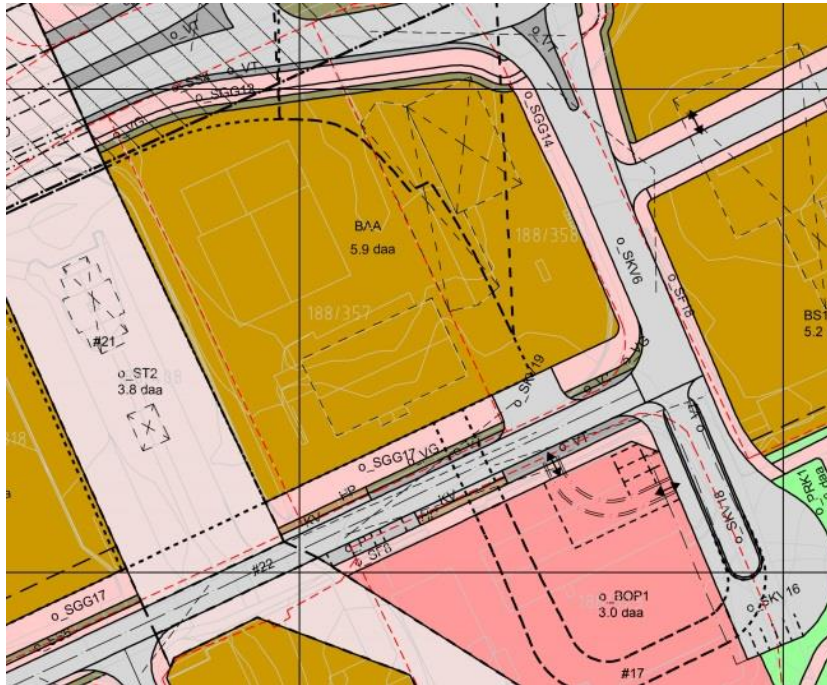
Det har vært skissert muligheter for at oval rundkjøring og avkjørsel til Kvassnesvegen i syd og videre mot vest skal fremstå som 1. byggetrinn.

Torget o-ST2 er satt frem som et viktig startsted for å komme i gang da dette er å forstå som uteoppholdsareal til boliger i sentrum.

Coop stiller seg positiv til at man tilrettelegger for utbyggingstrinn.

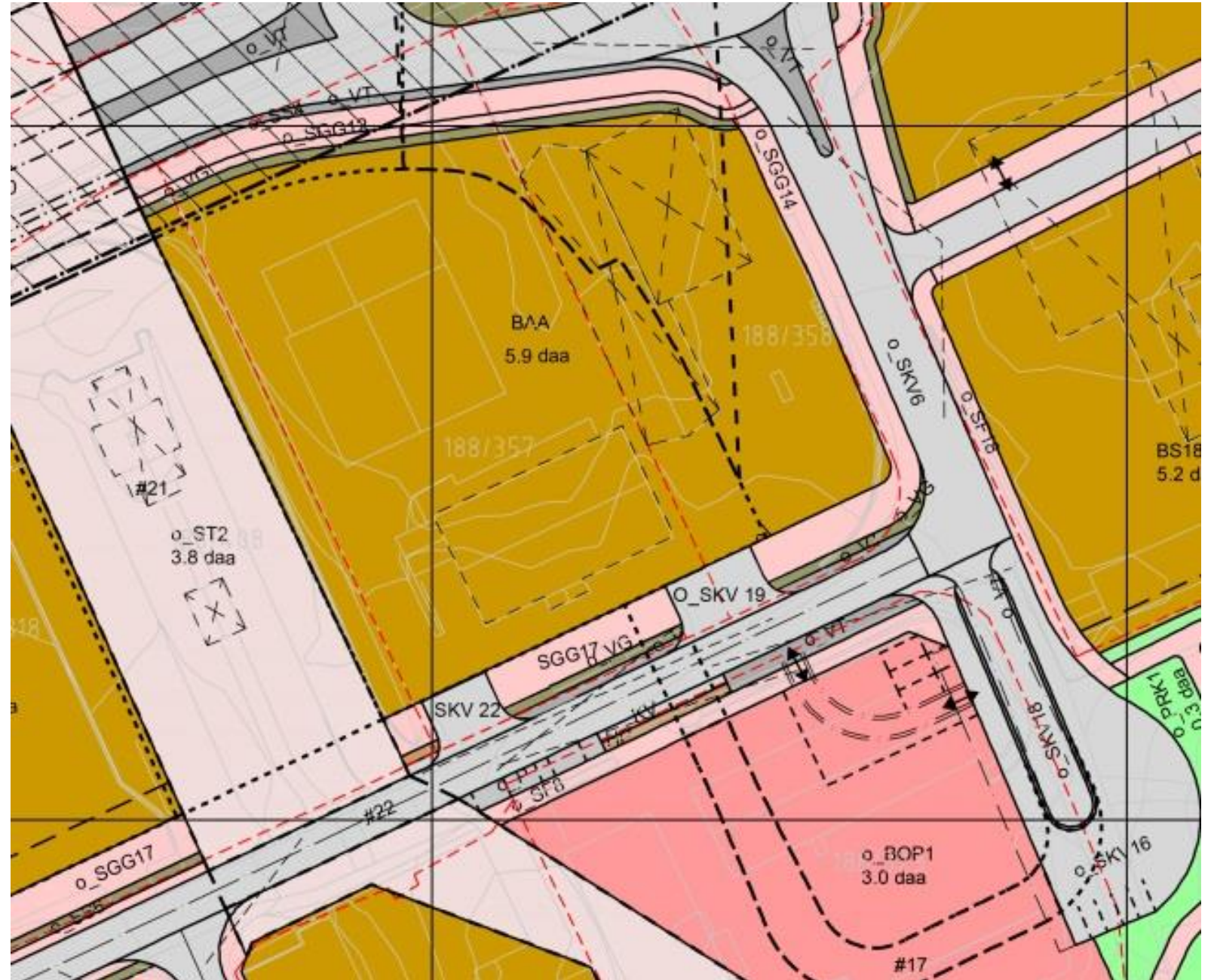


# Varelevering



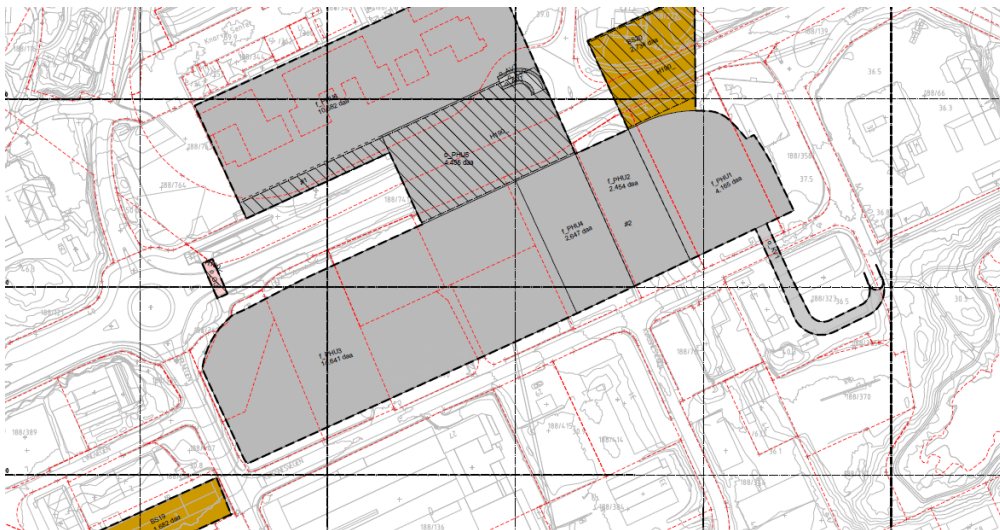
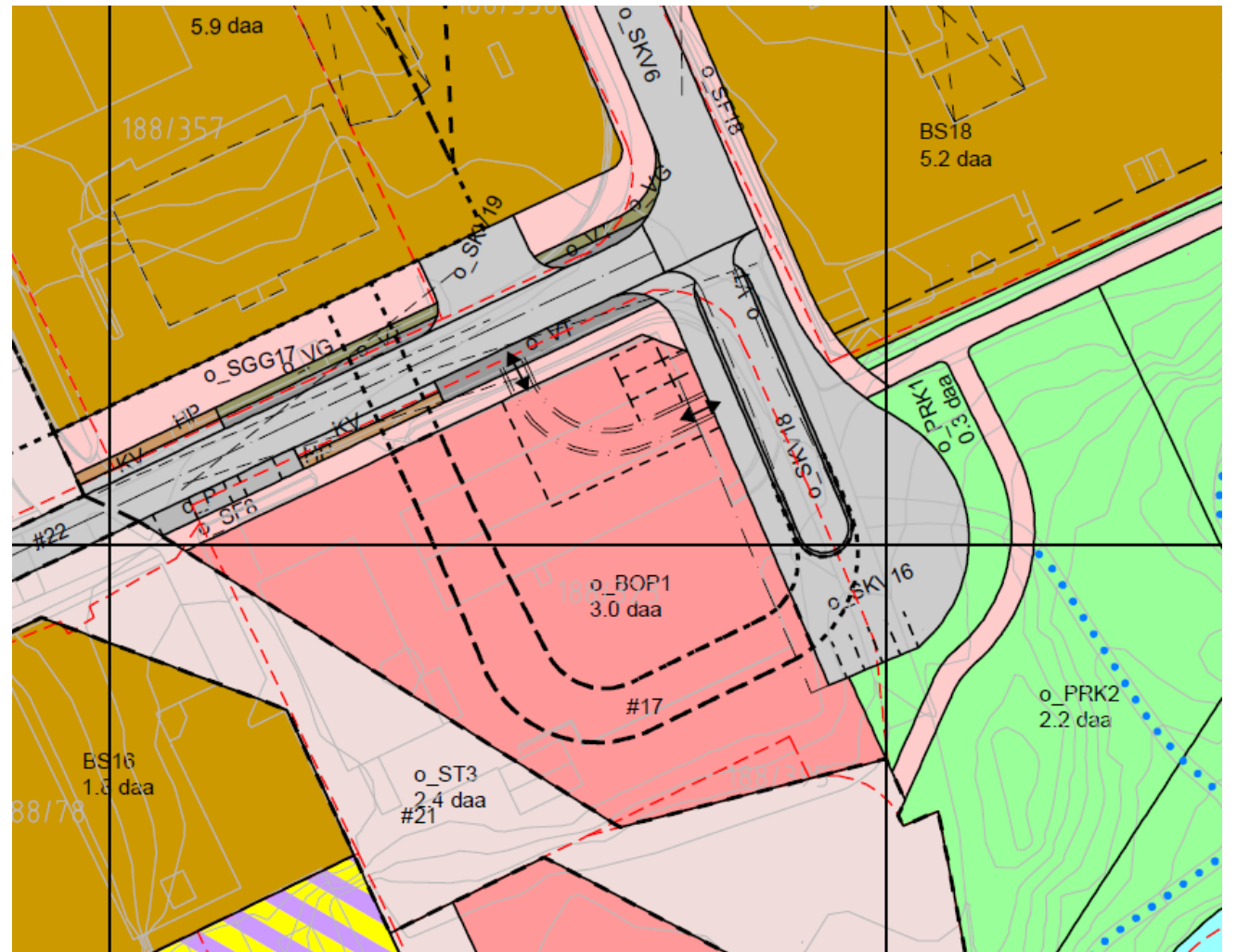
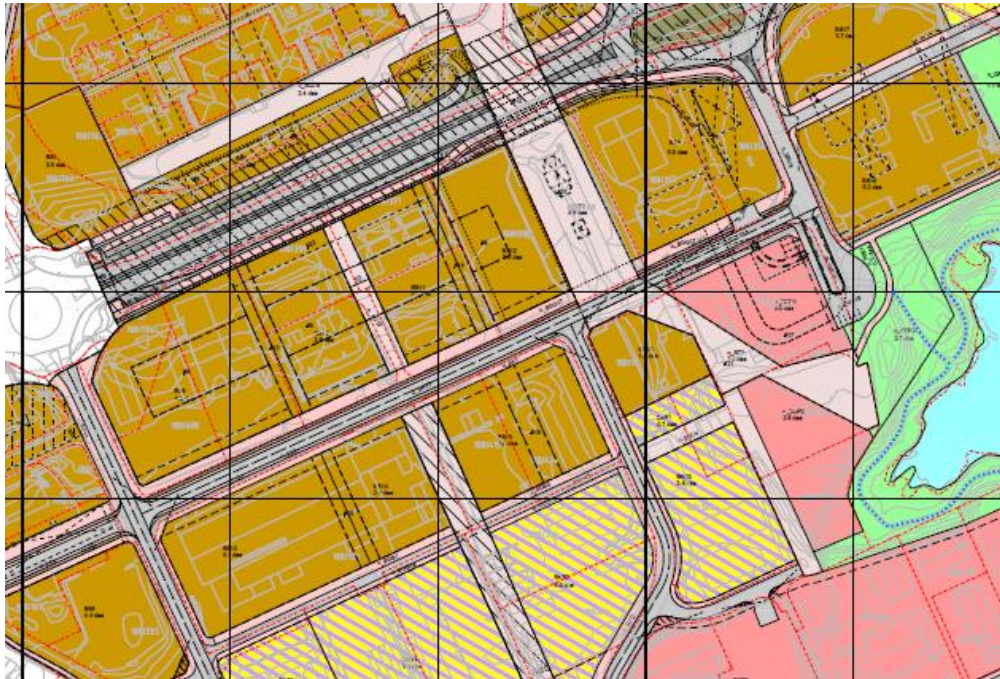
Det må tilrettelegges for en funksjonell varelevering til eiendommen.

Kan ikke forvente levering fra bensinstasjonstomten.



# Adkomst til parkering

Adkomst til bygget må skje direkte fra Kvassnesvegen.



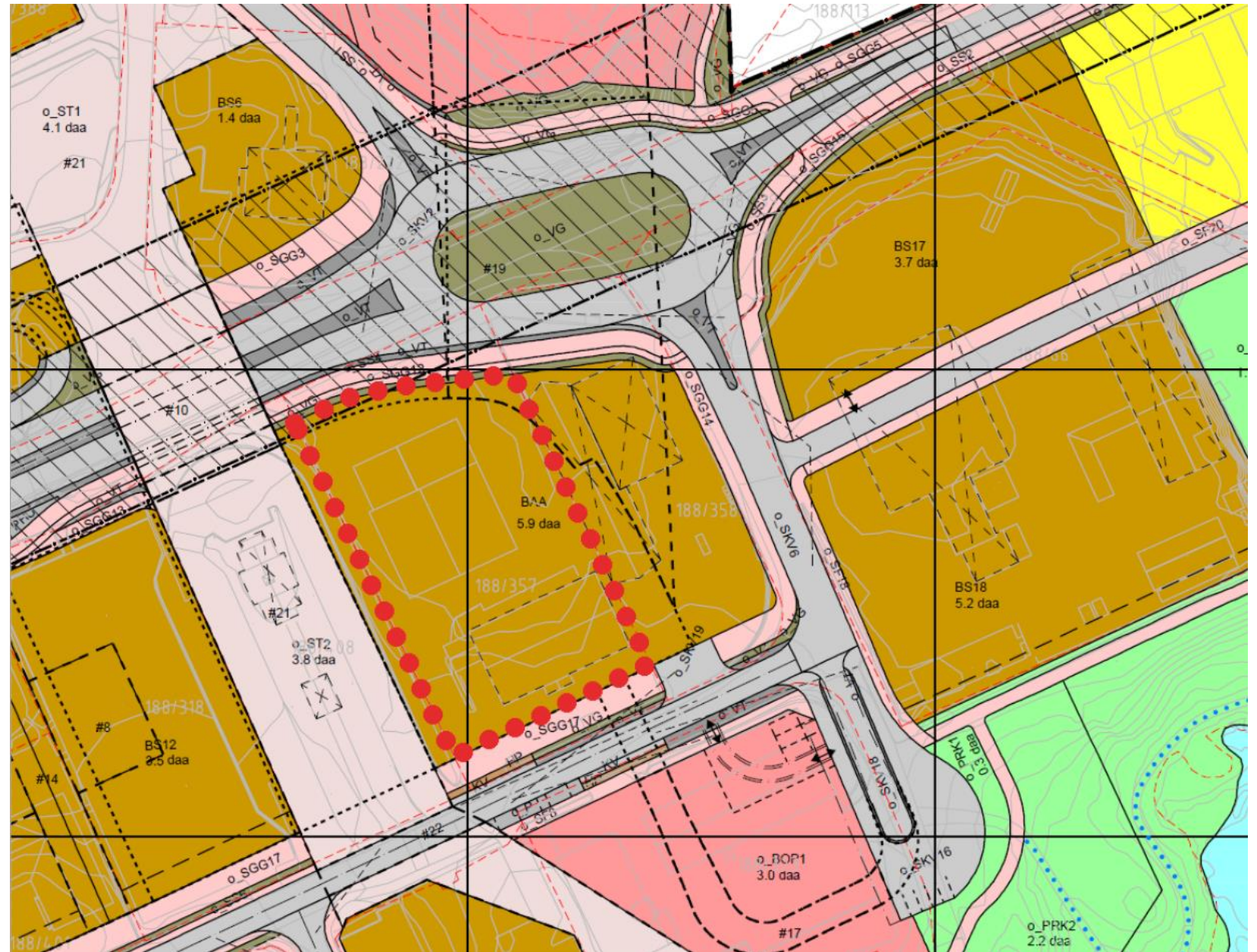
# Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden må forholde seg til den enkelte eiendom og ikke feltvis.

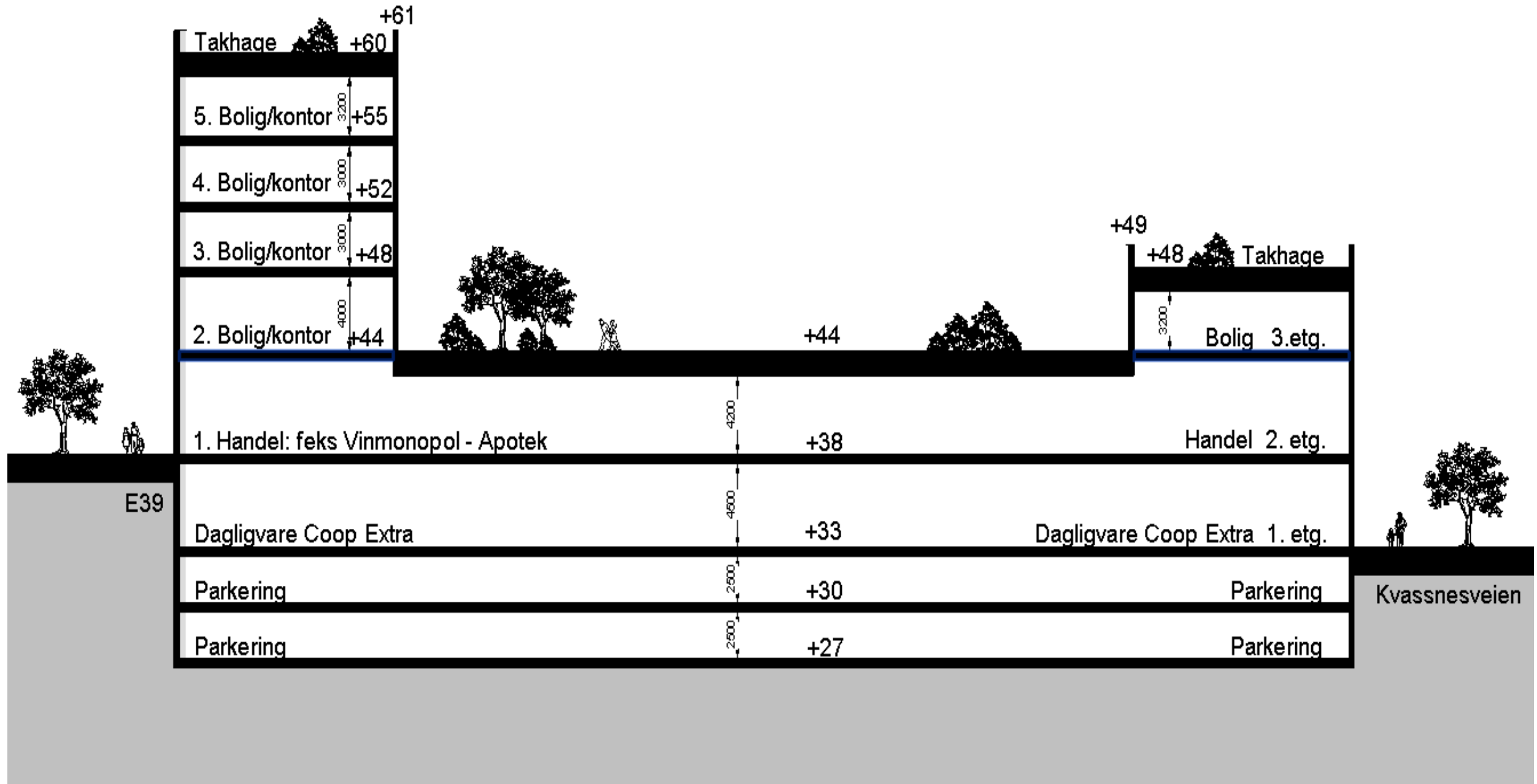
Det må settes tilstrekkelig utnyttelsesgrad til at prosjektet kan realiseres.

Illustrasjoner kan se ut til å vise høyere utnyttning enn hva planen egentlig åpner opp for.

Coop ønsker en utnyttning på minst 310% for å kunne ivareta sine ønsker i tråd med illustrasjoner.



# Byggehøyder



## 1.2 Byggehøyder- og lengder.

- 1.2.3 Tekniske installasjoner, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, 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.

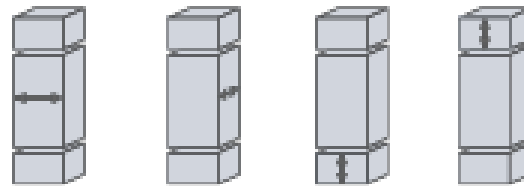
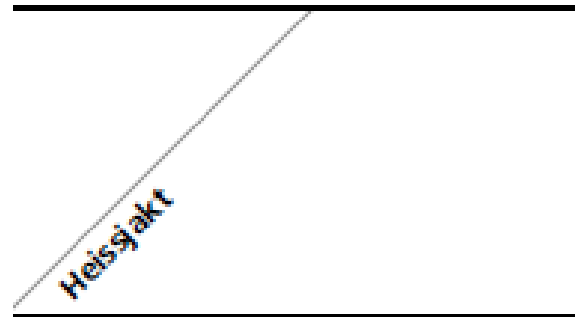
- 1.2.3 Tekniske installasjonar og tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til desse, kan plasserast som takoppbygg med en høyd på inntil 4 meter på 15% av takflate. Installasjonar utover 15% kan maksimalt stikka opp 1.5 meter. Rekkverk tilknytta takhagar kan etablerast med høgd på inntil 1.5 meter over tillatt byggehøgde under forutsetning at dette er tilbaketrukket minst 2 meter fra fasadeliv.

# Heissjakt topphøgde

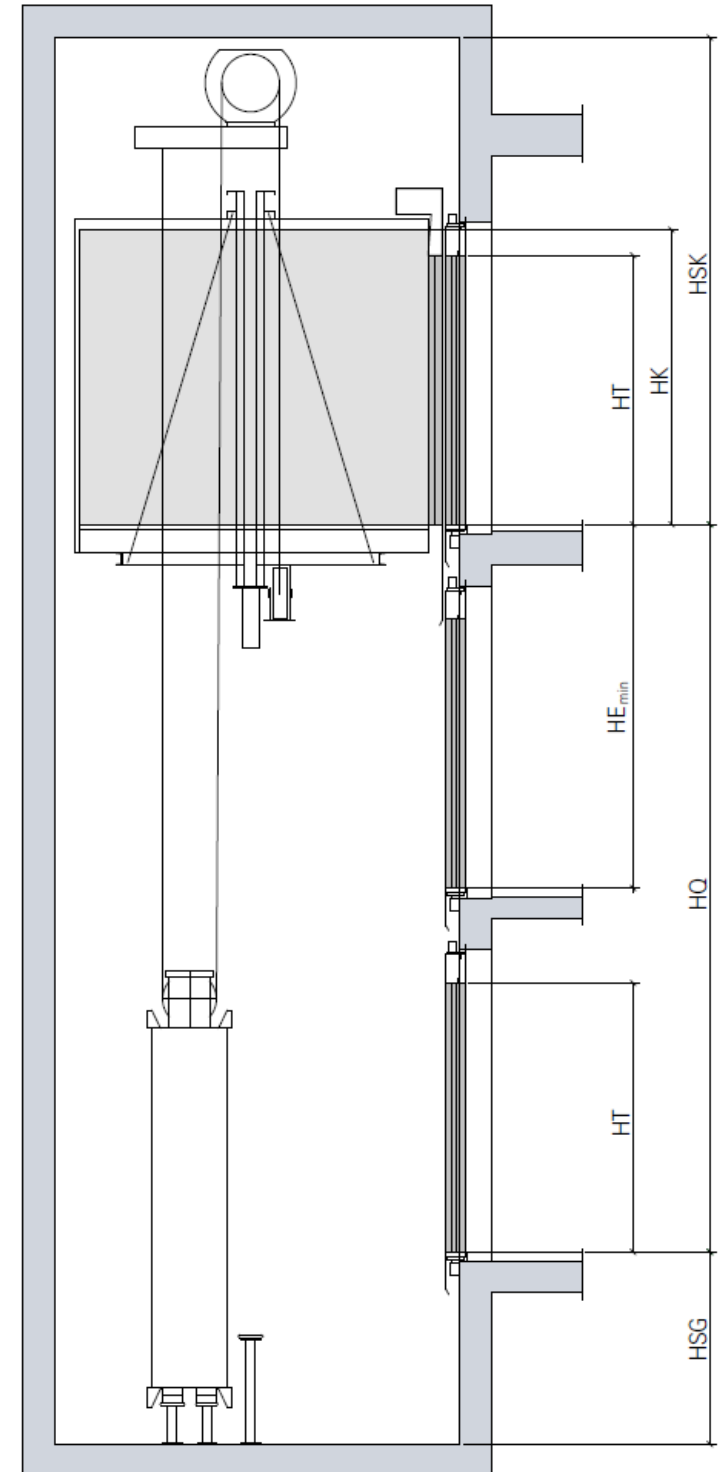
Heissjaktens topphøyde er ved denne heisen angitt til fra 3.8- 4m

– i tillegg kommer taket på sjakten.

Skal man ha adkomst til takhager/ takterrasser med rullestol må det gis tilstrekkelig høyde på sjakten.



BS mm	TS mm	HSG mm	HSK mm
2150	2750	1500	3800
	2910		
2100	2930		
2250	2850	1500	3800
	3010		
2350	2980		
2350	3150	1500	3800
	3260		
2500	3230		
2950	3150	1600	4000
	3260		
3100	3230		
3400	3450	1600	4000
	3610		
3500	3500	1600	4000
	3790		



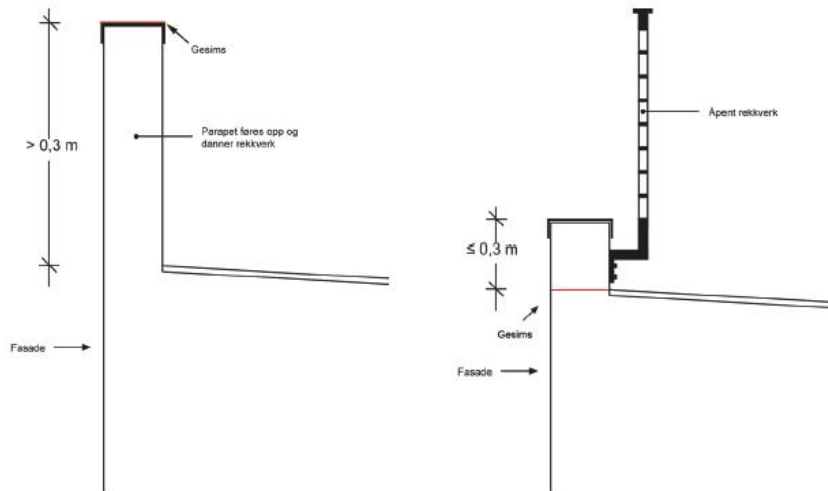
En inngang i heisstolen



# Takterrasser - rekkverk

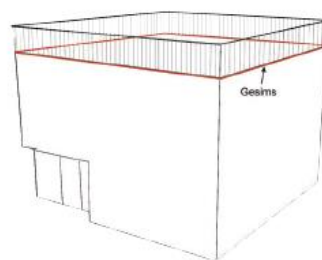
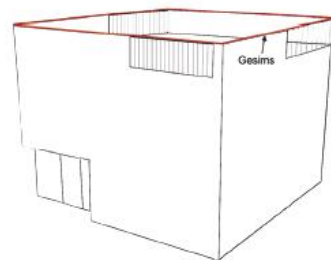
Gi tilstrekkelig med muligheter for bruk av takterrasser og åpne opp for funksjonell bruk av tak.

Om man skal ha en tett gesims som rekkverk mot uteopphold på tak må det gis tilstrekkelig byggehøyde for dette.



Figur 4-11 a Fasadelivet går opp forbi takflaten og danner parapet (rekkverk)

Figur 4-11 b Parapet med åpent/transparent rekkverk (spillet, glass e.l.)



Takhager – takterrasser medfører større konstruksjoner.

Trinnløst til takterrasser - mer byggehøyde

Fra revidert veileder «Grad av utnytting»

# Høyder mot torg



## Byggehøyder:

Det fremkommer ikke klart av planmateriellet hvilken høyde man har anlagt parkeringsetasjer på. For BAA viser illustrasjonsplanen at tilgrensende allmenning har en høydeangivelse på ca +33. Med dette som bakgrunn antar vi at dette er å forstå som planlagt nytt butikknivå for Coops nye dagligvare. Det er i kvalitetsprogrammet angitt følgende:

- Fotgjengartilkomst frå alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom kan skje trinnlaust og med fall som tilfredsstiler krava til universell utforming.

utnyttast til gode bustader, med flotte altanar. Dersom daglegvarebutikk framleis blir verande, vil denne kunne ligge ein halv etasje ned frå Bygata (Kvassnesvegen). Parkering skjer under dette.

Det henvises at man skal ha trinnfri universell adkomst samtidig som man mener å kunne etablere dagligvaren ca 2,5 meter under tilgrensende vegar og almenninger. Vi antar at dette må bero på en skrivefeil og har følgelig forholdt oss til at butikknivå etableres på kote + 33 som samsvarer med almenningens og vegens høyder i det området hvor den grenser mot bygata – Kvassnesvegen.



- Det må tilrettelegges universell adkomst til bygget fra omkringliggende torg og vegar.

# Uteopphold på tak

## 1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

1.6.2 Inntil 3 m<sup>2</sup> av felles uteareal pr. bu eining kan leggest på tak.

Det er på illustrasjonsplan i stor grad definert uteoppholdsarealer på tak av underliggende næringsarealer.

- Reguleringsbestemmelsen Pkt. 1.6.2 må fjernes.

Store deler av uteoppholdsareal er etablert på underliggende tak til næring. Bestemmelsen kan forstås slik at kun 3m<sup>2</sup> kan etableres på slike tak og resten skal da etableres på grunnen- terreng.

Bestemmelsens intensjon antas å være i forhold til uteoppholdsarealer på øverste plan, men her er det rom for en del misforståelser.

Uteopphold på tak over næringsplan

Uteopphold på topp tak



## Innganger hver 10-15 meter



Det må tilrettelegges for et nødvendig antall innganger.

Urbane bygg kan gjøres innbydende og imøtekommende for eksempel ved gode vindusfasader.

Problemstillinger ved mange innganger er universell adkomst, sikkerhet og ikke effektive næringsarealer.



# Kvalitetsprogrammet

## **Kvalitetsprogrammet.**

Det foreligger usikkerhet omkring i hvilken grad Kvalitetsprogrammet er juridisk bindende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det henvist til følgende:

### **2.2 Illustrasjonsplan**

2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanens avgrensing er utforming av offentlige byrom bindende. Alle bygg og bygningskropper er illustrative og bygningsliv kan tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av plankart datert 03.06.2014 og punkt 1.4 i føresegnene.

### **2.3 Kvalitetsprogram**

2.3.1 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava skal leggest til grunn for ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

Det må klar komme frem hva som er juridisk bindende og hva som er gode intensjoner.

# Kvalitetskrav - reguleringsbestemmelser

Vi vil trekke frem følgende som kan oppfattes som juridisk bindende:

Gjennomsnittlig areal.

- Gjennomsnittsareal 80 m<sup>2</sup>

Heis

- Det skal maksimalt være 4 leiligheter pr heis i hver etasje.

Svalganger

- Det er ikke tillatt med svalganger i bygg over 3 etasjer
- Svalganger kan ikke vende ut mot gaten
- Tette rekkverk (annet enn glass) på svalganger ikke tillatt
- Møteplasser på svalganger



Dagslys.

- Minimum 50% av leilighetene skal ha lys fra to eller flere sider
- Leiligheter med kun lys fra en side skal orienteres mot sør og vest.
- Leiligheter med 2,7 meter romhøyde ved vinduer og 3 meter innover i rommet.
- Leiligheter med overliggende balkonger o.l. skal ha 2.7 meter romhøyde og 3 meter innover i rommet.

Materialbruk

- Samlet helhetlig fasade
- Ett material i ytre fasade
- Lyst fasadematerial mot gårdsrom
- Nedtrapping av byggehøyde mot syd/ vest
- Ikke utenpåliggende balkonger mot gate



Møblering

- Fellesareal skal ha god kontakt med bygninger
- Soneinndeling mellom privat og halvoffentlig sone
- Gangveger og lekeplasser må ha godt lys
- Viktige lekeplasser må legges slik at de ikke sjenerer tilgrensede boliger på kveldstid.
- Felles kompostbed, plantebed på 2 m<sup>2</sup> pr bolig
- Felles veksthus på 12 m<sup>2</sup>, sentralt og solrikt plassert.
- Trær og busker skal velges ut av stadeigne arter som tåler klimasone 2
- Lekeplasser skal utformes for den miste aldersgruppene og ligge nær inngangsparti.

Det er vanskelig å skille hva som er innspill om muligheter og hva som fremstår som regulerte krav.



Rekkverk i perforert stål er ikke tillatt?



Variert materialbruk og oppdelt fasade er ikke ønsket?

# Kvalitetskrav

- Juridisk bindende kvalitetskrav må tydelig inn i reguleringsbestemmelsene.
- Reguleringsplan og bestemmelser må være lettfattelige og forståelig for brukere.
- Plan og bestemmelser er et arbeidsverktøy for arkitekter og utbyggere.
- Gjør plangrunnlaget lettlest og forståelig.
- Ikke ta med bestemmelser som i stor grad vil medføre dispensasjoner eller stille krav om egen detaljregulering.
- Det er av stor viktighet at man arkitektonisk er mest mulig fristilt fra regulerte overordnede og unødige krav.



Grønne vegger er ikke tillatt mot bakgården – her skal det være lyst?

- **Kvalitetsprogrammet må ikke være juridisk bindende.**

# Oppsummert

- **Rekkefølgekrav må endres fra ferdig til sikret**
- **Finansiering og utbygging må forestås av kommunen for fellesanlegg**
- **Tidsaksen må være realistisk**
- **Gi rom for god varelevering**
- **Gi gode parkeringsmuligheter for den enkelte eiendom**
- **Utnyttelsesgrad i forhold til den enkelte eiendom**
- **Tilstrekkelig høyder for tekniske føringer og rom**
- **God funksjon inn og ut av bygg – torg og butikk på samme plan UU**
- **Fjerne krav om antall innganger – kan gjøres attraktivt og levende på annen måte**
- **Kvalitetsprogram ikke juridisk bindende**



**coop**

**Ønsker å være en positiv bidragsyter for et nytt Knarvik sentrum.**