

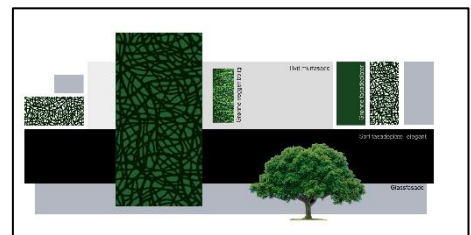
Lindås kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Deres ref: Deres brev av: Vår ref: Oppdrag nr: 605 Dato: 04.01.2018

Redegjørelse søknad om tillatelse til tiltak gnr 188 bnr 357, Kvassnesveien 3 og 5.

På vegne av tiltakshaver Kvassnesveien 3-5 AS søkes herved om rammesøknad for nytt sentrumsbygg tilrettelagt for handel og bolig.

Coop Hordaland BA ønsker å bygge et nytt sentrumsbygg på eiendommen gnr 188 bnr 357. Det er utarbeidet et prosjekt «Knarvik Atrium» som ivaretar de overordnede krav og ønsker om et sentrumsbygg med publikumsrettet aktivitet på gateplan inn mot Allmenningen og en stor boligdel. Prosjektet har et totalt bruksareal på ca.17.200 m2.



Knarvik Atrium har en sentral beliggenhet og vil fremstå som en viktig brikke i transformasjon og utvikling av det nye Knarvik Sentrum. Arkitektens visjoner har vært å tilføre nye Knarvik Sentrum et variert prosjekt hvor selvstendig identitet ivaretas og spiller sammen med omkringliggende bebyggelse, offentlige rom og gater.



Prosjektet er tilrettelagt som et kombinert sentrumsbygg med fokus på handel og bolig. På gatenivå i første etasje mot Allmenningen etableres det publikumsrettet virksomhet som åpner opp og gir en urban og inkluderende fasade inn mot dette viktige byrommet. Fasade i første etasje inn mot Allmenningen er trukket tilbake tre meter og danner et overbygget uteområde. Området skal utformes med et dekke som videreføres og danner en helhet med Allmenningens strukturer. Det er åpnet opp for mulighet for uteservering, sykkelparkering og positive møteplasser opp mot fasaden.



Bygget er utformet med handelsareal på første plan. Det er etablert flere mindre publikumsrettede funksjoner som har direkte kontakt med Allmenningen. Aktuell bruk kan være konditori, kiosk, frisør og lignende. Det er etablert en større hovedinngang til Knarvik Atrium med adkomst fra krysset Allmenningen – Kvassnesvegen. Hovedinngangen gir adkomst til en dagligvare på gateplan, gjerne med muligheter for post i butikk. Fra inngangspartiet er det rullefortau opp til et handelsareal i annen etasje. Felles hovedinngang er åpent mellom etasjene for å gi en helhetlig fremtoning og funksjon. Handelsareal i annen etasje kan nås via egen inngang fra E39. Fra hovedinngang på Allmenningen er det adkomst via rullefortau til to underliggende parkeringsetasjer. Det er satt av rikelig med sykkelparkering tilknyttet inngangen og åpnet opp for mulighet for sykkelparkering med garderobe i parkeringsgarasjen. Personal og administrasjonsdel for handelsareal er anlagt i byggets 2. etasje. Det er her satt av areal til spiserom, garderobe og administrasjon. Varelevering til Sentrumsbygget er anlagt fra Kvassnesveien – Bygata. Det er



Illustrasjoner

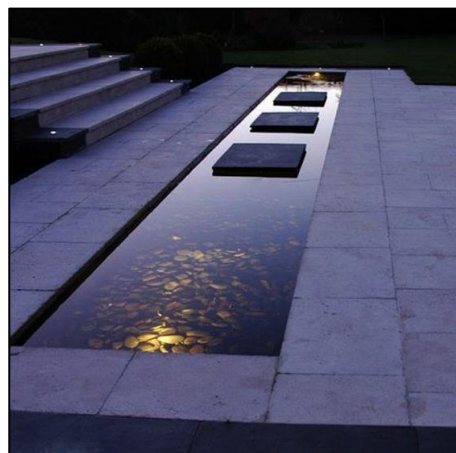
etablert et rommelig og funksjonelt vareleveringsområde med god takhøyde. Vareleveringsområdet skal ivareta varelevering og adkomst for mobilt bossug.

Prosjektet er funksjonsdelt i horisontalplanet. Parkering og tekniske rom er anlagt i byggets to parkeringsetasjer under terreng. Første og annen etasje er utformet som handelsareal hvor publikumsrettet funksjon er vektlagt inn mot Allmenningen. Tredje etasje er anlagt som bolignivå og danner et gårdsrom som er felles for et boligprosjekt med 38 leiligheter. Boligbebyggelsen er delt i tre hovedvolum med variabel høyde. Inngang til boligdel av prosjektet er klart adskilt fra handelsareal. Det er tydelige innganger fra både Bygata og fra E39 med heis og trapp opp til 3. etasje. I uterommet er det etablert en klar gangakse gjennom prosjektet fra syd til nord. Aksen er utformet som en bred fellestrapp som leder fra Bygata opp til felles gatetun og videre ned til E39. Fellestrappen skal utformes med sykkelrail for enkel transport av sykler. Det felles gaterommet danner et atrium hvor det skal etableres imøtekommene uteområder med skjermede møteplasser og rom for rekreasjon. Sittegrupper, pergola, lekearealer, åpen fordøyning og belysning skal sammen med grønne vegger og positive overflater danne et godt grunnlag for et trivelig bomiljø.

Bebyggelsen er anlagt for i størst mulig grad å skjerme mot støy fra E39 samt ivareta tilgang til sol i uteområdene. Boligene er utformet som tilgjengelige boliger. Det er etablert godt synlige inngangsparti fra det felles gaterommet som gir adkomst til heis og trapp til de ulike boligetasjene. Det er fra felles trappehus i bygg C tilrettelagt for et mulig fellesrom på tak med tilgang til takterrasse. Boenhetene er av varierende størrelse og kan gi tilbud til en variert beboergruppe, fra enslige til større familieboliger. Hver boenhet er utformet med tilgang til privat uteoppholdsareal på minst 7 kvadratmeter. Det er planlagt bruk av mobilt bossuganlegg for boligdel. Nedkast av restavfall er anlagt sentralt i gaterommet. Det forutsettes at man innenfor Knarvik Sentrum etablerer miljøstasjon som kan ivareta fraksjoner utover restavfall.

Prosjektet er utformet for å danne et positivt sentrumsbygg som vil ivareta ønske om publikumsrettet aktivitet mot omkringliggende gater og torg samt gi Knarvik sentrum nye og attraktive boliger. Hovedfasade på gatenivå mot Allmenningen er utformet i transparent glass som vil gi et åpent og inviterende uttrykk. Organiske fasadestrukturer i aluminium danner en tydelig vertikal rytme og former et positivt samspill mot vegetasjon og grønne elementer på Allmenningen og i Bygata. Den organiske fasadestrukturen gir bygget en klar identitet og egenart i forhold til seg selv og de tilgrensende omgivelser. Bygget er angitt med tekst som indikerer områder for planlagt skilting. Skilting av bygget vil bli utformet som en helhetlig og positiv måte. Tekstfelt - skiltplan på fasade vil bli detaljutført før igangsettelse.

Knarvik Atrium vil være et positivt tilskudd til det nye Knarvik Sentrum. Tiltaket ivaretar hovedintensjoner i overordnet planstruktur og danner et variert sentrumsbygg for bolig og handel. Tiltakets sammensetning av handel og bolig vil gi liv og aktivitet til området på ulikt tidspunkt av døgnet. Nærhet til ulike tjenester og handelsarealer vil sammen med et mangfoldig boligtilbud gir gode vekstvilkår for et nytt sentrum.



Viste illustrasjoner må forstås som grunnlag for konsept og vil ikke være juridisk bindende i utførelse.

Det er i tiltaket tilrettelagt for to alternative adkomster til underliggende parkeringskjeller. Den mest funksjonelle og kostnadseffektive løsningen vil være en adkomst med avkjøring direkte fra Kvassnesvegen. Dette er løsningen tiltakshaver ønsker etablert i sitt prosjekt. Forholdet samsvarer ikke med overordnet områdeplan, som synliggjør avkjørsel via Helsehuset. Tilrettelegging av avkjørsel i tråd med områdeplanen ansees som en lite heldig løsning både funksjonelt og kostnadmessig. Etableringen legger beslag på viktig areal til Helsehuset i tillegg til behov for etablering av kulvert under Kvassnesvegen. Det er i tiltaket ikke søkt om dispensasjon for dette forholdet da dispensasjoner etter områdeplanen vil medføre behov for detaljregulering av eiendommen. Tiltaket er i all hovedsak tilrettelagt innenfor områdeplanens gitte rammer og en detaljregulering være en unødig, kostnadsdrivende og lite hensiktsmessig prosess. Tiltaket er følgelig utformet slik at det er mulighet for begge alternativer. Åpnes det opp for en mulighet for direkte adkomst, og løsningen ikke utløser krav om detaljregulering, vil vi søke om dispensasjon fra områdeplanen for nevnte forhold.

Vi vil her orientere om de opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak i henhold til SAK10 § 5-4.

a. Tiltakshaver.

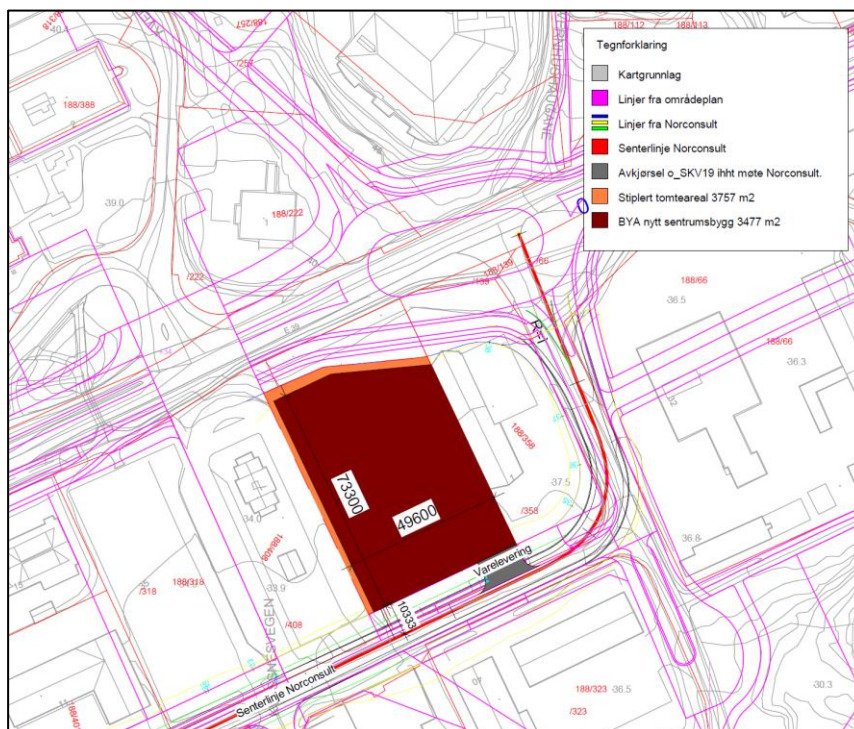
Tiltakshaver for prosjektet er Kvassnesveien 3 og 5 AS c/o Coop Hordaland BA, postboks 73- 5225 Nesttun.

b. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket.

Eiendommen har gnr 188 bnr 357. Adresse er Kvassnesveien 3 og 5.

I forbindelse med områdeplan for Knarvik Sentrum foreligger det justeringer av eiendomsgrenser. Målt areal forholder seg til linjer fra områdeplan samt tilpasning mottatt fra Norconsult 23.6.2017. Grense mot Allmenningen o_ST2 og Kvassnesvegen er satt i formålsgrenser. Totalt tomteareal er stipulert til 3757 m² og er benyttet som grunnlag i beregning av grad av utnyttelse. Tiltaket er utformet med en BYA på 3477m² og har noen tilpasningsmuligheter i forhold til omkringliggende veger og anlegg. Det er i møte med Norconsult blitt orientert om at avkjørsel for varelevering til område BAA flyttes mot syd-vest. Dette forholdet er tatt hensyn til i planleggingen.

Eiendommen 188 bnr 357 er i dag bebygget med to næringsbygg. Etablert bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Det vedlegges egen søknad om rivingstillatelse.



Utklipp fra situasjonsplan

c. Beskrivelse av tiltakets art

Sentrumsbygg tilrettelagt med to parkeringsetasjer under terreng, handelsareal i 1. og 2. etasje og boliger i de øvrige etasjene.

d. Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Prosjektet er etablert med et totalt bruksareal på 17205 m². BYA er 3477 m². Tomteareal stipulert til 3757 m². Utnyttelsesgrad er i reguleringsplan satt til 300%. Parkeringsetasjer under terreng skal ikke tas med i beregningen. Areal som skal tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning er 11278.6m². Dette gir en tomteutnyttelse på $11278.6\text{m}^2 \times 100\% / 3757\text{m}^2 = 300.2\%$. Bygget er mot syd i hovedsak etablert med en gesimshøyde på K+ 43.5 og to etasjer. Mot nord er gesimshøyde på K+55.7 og fem etasjer. Areal ført opp til 5. etasje og K+55.7 er beregnet til ca. 18% av bebygd flate og ligger under de tillatte 30%. Tilgrensende eiendom i øst, gnr 188 bnr 358, er i dag etablert med bebyggelse som forutsettes fjernet i gjeldende områdeplan for Knarvik. Planlagt nybygg forholder seg ikke til byggehøyder mot øst, men forutsetter at ny bebyggelse på denne eiendommen trappes ned til K+45.

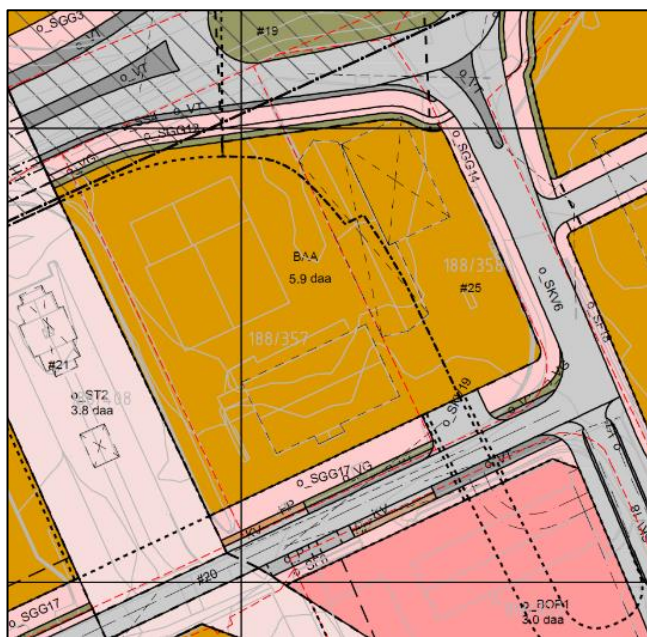
e. Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven §1-8

Eiendommen gnr 188 bnr 257 er regulert i områdeplan for Knarvik Sentrum Plan-ID 1263 201002 datert 23.6.2015. Område er avsatt som sentrumsformål med benevnelsen BAA. Vi har gått gjennom de aktuelle reguleringsbestemmelser og redegjort for hvordan de ulike forhold er imøtekommet i tiltaket. Bestemmelser er markert med kursiv.

1.1 Grad av utnyttning

Beregning av grad av utnyttning er gjort rede for under pkt. d. og ligger under de tillatte 300% BRA. Parkeringsareal under bakken skal i henhold til bestemmelsenes §1.1.2 ikke inngå i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.

1.1.2 *Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøytende gateplan, inngår ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning.*



Parkeringsareal under terreng er ikke tatt med i beregning av grad av utnyttning.

1.2 Byggehøgder- og lengder

Tiltaket er utformet i tråd med gitte rammer.

1.3 Byggjegrensener og fasadelengder

1.3.1 *Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjegransener og fasadelengder som er gjeve i tabellen under, jf. punkt. 1.4. Der byggjegransa ikkje går fram av plankartet, ligg ho i føremålsgrensa.*

Bebyggelse er plassert i tråd med gjeldende bygge/ formålsgrensener.

1.4 Tabell for utnyttning, byggehøgder, byggjegransener og fasadelengder

BAA Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg

300% BRA K + 54 mot nord, 4 etasjer med inntil. 30% K + 58, 5 etasjer K + 45 mot sør og aust, 3 etasjer

Prosjektet er utformet i tråd med overliggende krav og nærmere redegjort for under pkt.d.

1.5 Avkøyrsler

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

Prosjektet er planlagt i tråd med gjeldende områdereguleringsplan hvor kjøreadkomst er etablert via o_KV1 angitt i vertikalnivå 1 og varelevering via o_SKV19 i vertikalnivå 2. I møte med Norconsult er tiltakshaver blitt orientert om at man av trafikkmessige hensyn har sett behov for å flytte o_SKV19 mot syd-vest. Områdeplanens plassering vil følgelig ikke samsvare med planlagt ny detaljregulering for området. Omsøkt tiltak har forhold seg til mottatt innspill fra Norconsult og flyttet o_SKV19 slik at denne har innslag mot eiendommen gnr 188 bnr 357. Det forutsettes at underliggende vegadkomst o_KV1 flyttes tilsvarende i vertikalnivå 1.

Det er i tiltaket tilrettelagt to alternative adkomster til parkeringsanlegg under terreng. En via Helsehuset og en med direkte adkomst fra Kvassnesvegen. Åpnes det opp for dispensasjon fra adkomst via helsehuset uten krav om detaljregulering ønsker tiltakshaver denne løsningen.

Eksisterende avkøyrsler vil bli stengt når tiltaket er ferdigstilt og nye adkomster etablert.

1.6 Minste utomhusareal (MUA)

Sentrumsføremål BAA

7 m2 pr bueining

Felles uteareal (pr. 100m2 BRA bustad (ikkje parkeringsareal))

25 m2 - der inntil 10 m2 kan dekkast inn i allmenningen

1.6.2 Minst 15 m2 av kravet til felles uteoppholdsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m2 av desse felles uteareal pr. bu eining kan legkast på tak. Dei resterande 10 m2 vert løyst som ein del av dei offentlege byromma.

Det er tilrettelagt minst 7 m2 privat uteoppholdsareal pr boenhet. Prosjektet er planlagt med ca. 1200 m2 felles gatetun som uteopphold. I tillegg er det lagt opp for en mulighet for en felles takterrasse på 193m2. 10m2 av felles uteoppholdsareal kan legges til tilgrensede allmenning. Resterende arealkrav på 15m2 felles uteopphold pr 100m2 bolig vil tilsi et arealbehov på 501 m2. Planlagt tiltak ivaretar krav til privat og felles uteoppholdsarealer.

1.6.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal være i samsvar med kvalitetsprogrammet og gå fram av utomhusplan for tiltaket, jf. §2.4.

Det er tilrettelagt utomhusplan i samsvar med kvalitetsprogrammet og synliggjort i landskapsplan/ utomhusplan for tiltaket.

1.6.4 Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.

Dekke over 2. etasje er anlagt som hovedområde for felles uteopphold. Dekket vil bli dimensjonert for å tåle en oppfylling av løsmasser på 80 cm.

1.7 Universell utforming

1.7.1 Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygg og uteareal, jf.pbl 29-3. Også uteareal for bustader utan krav om heis skal vere universelt utforma.

Areala skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal tilretteleggast for ei oversiktleg, trafikkisikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande.

Områder som er tilgjengelig for ansatte og publikum samt arealer avsatt til felles uteopphold for boligdel vil være universelt utformet. Felles uteoppholdsareal i 3. etasje er tilgjengelig fra parkeringskjeller og via heis fra E39 og Kvassnesveien syd. Det er heis og tilgjengelig adkomst fra gatetun til samtlige boliger. Boliger etableres som tilgjengelige boenheter med referanse til TEK17.

1.8 Parkering

1.8.1 Det er utarbeidd ein felles parkeringsplan for alle felt som er regulert til sentrumsformål. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken. Planen skal vise moglegheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløp til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggast til rette for avkøyrsløp for ambulanse til felt o_BOP1.

Område for parkering er avsatt i område f_PHU1. Parkering er i sin helhet etablert i to parkeringsetasjer under bakken. Det er tilrettelagt for en videreføring av parkeringsanlegget mot f_PHU2 i første parkeringsetasje.



1.8.2 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til bilparkering er maksimumskrav og for sykkelparkering minimumskrav. Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar.

Føremål / verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustad	100 m ² BRA	1,2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	20-35	6
Kontor	1000 m ² BRA	12	7
Industri	1000 m ² BRA	8	2
Restaurant / pub/kafé	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² 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

Gangadkomst til parkeringsanlegg for biler skjer fra bygata Kvassnesvegen (via boliginn gang), fra Allmenningen (via handelsareal i 1. og 2. etasje) i tillegg til fra nord E39 (boliginngang og handelsareal).

Boligparkering

Det er totalt 3341 m² bruksareal til bolig i prosjektet.

Krav til boligparkering:

Biloppstilling: 3341m²: 100 m² / faktor 1.2 = 40 plasser

Sykkelparkering: 3341m²: 100 m²/ faktor 2 = 67 plasser

Krav til handelsparkering:

Biloppstilling: 5000m²: 1000 m² / faktor 20 = 100 plasser (minimumskrav)

Sykkelparkering: 5000m²: 1000 m²/ faktor 6 = 30 plasser

Krav til kontorparkering:
Biloppstilling: 286m²: 1000 m² / faktor 12 = 4 plasser
Sykkelparkering: 286m² :1000 m²/ faktor 2 = 2 plasser.

Totalt minimumskrav til biloppstillingsplasser er 144 plasser.
Krav til sykkelparkeringsplasser er 101 plasser.

Det er totalt tilrettelagt for 177 biloppstillingsplasser hvor 10 plasser er avsatt til HC parkering. Det er tilrettelagt for minst 101 sykkeloppstillingsplasser. Sykkelparkering til handels- og kontorareal er etablert sentralt ved hovedinngang, under overbygget inngangsparti. Det er tilrettelagt garderobefasiliteter tilknyttet arbeidsplassene som kan disponeres. Sykkelparkering for boliger er etablert på gatetun i 3. etasje. Det er avsatt plass for sykler på selve gatetunet og i egen sykkelgarasje. Det forutsettes at en sykkel kan plasseres i sportsbod. Trapper som fører til gatetunet fra nord og syd tilrettelegges med sykkelrail.

Krav til parkering for bil og sykkel er ivarettatt i prosjektet.

1.8.4

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.

Det er tilrettelagt for at parkeringsanlegg for f_PHU1 kan videreføres til f_PHU2 under terreng i 1. parkeringsetasje.

1.8.6 Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma.

Det er etablert totalt 188 biloppstillingsplasser i tiltaket. 5% - 10 biloppstillingsplasser er reservert for HC. HC plasser er plassert nær heis.

1.8.7 Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar. Kvar av desse plassane skal leggast til rette med ladestasjon.

Det er satt av og reservert plass til 8 nullutslippsbiler (4%). Hver plass tilrettelegges med ladestasjon.

1.8.8 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.

Boligparkering for sykkel er lagt tilknyttet felles gatetun. Adkomst via sykkelrail i trapp eller felles heis fra gater i nord og syd. Det er avsatt plasser som vil ivareta et behov både innvendig og utvendig. Sykkelparkering for ansatte er tilrettelagt utvendig ved hovedinngang. Det er videre etablert mulig sykkelparkering på parkeringsnivå 1. Adkomst via rullebånd eller heis.

1.8.9 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.

Det er tilrettelagt for garderobeanlegg tilknyttet kontor og administrasjonsfløy. Garderobeanlegget vil ivareta ansattes behov for dusjmuligheter. Ved behov er det avsatt et ekstra areal til sykkelgarderobe på 1. parkeringsnivå ved sykkeloppstilling.

1.9 Støy

1.9.1 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

1.9.2 Bustader med støynivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 70dBA For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt: - Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA - Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter - Bygningane må etablerast med balansert ventilasjon - Soverom må plasserast på den stille sida

Bygninger fungerer som støyskjerm mot nord E39 og begrenser støybelastning på felles uteoppholdsarealer i gaterommet. Det er ikke etablert oppholdsrom / soverom med vindu direkte mot E39. Det vil bli utarbeidet detaljert støyvurdering i detaljprosjekteringen som sikrer at støykraft til boliger og uteoppholdsarealer blir tilstrekkelig ivaretatt.

1.10 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.

Tiltaket vil bli tilrettelagt med forsyning av vannboren varme og tilknyttet fjernvarmenettet om konsesjon blir fastsatt før rammetillatelse foreligger.

1.11 Grøn overflatefaktor (GOF)

1.11.1 GOF er eit verkty 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.

Felt BAA er satt med GOF faktor 0.3. Det er utarbeidet en landskapsplan/ utomhusplan som synliggjør intensjon om tiltak for å imøtekomme krav til grønn overflatefaktor. Det må påregnes tilpasninger av anlegget i detaljfasen. Foretas det justeringer i grønn overflatefaktor vil dette bli nærmere redegjort for i forkant av igangsettelse.

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 grøne punkta skal hentast frå plukklista, jf. vedlegg b).

Område BAA er angitt med GP faktor på 10. Det er tilknyttet landskapsplanen synliggjort hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta GP faktor 10. Det må påregnes justeringer i grønne punkter i detaljfasen. Foretas det justeringer i grønne punkt vil dette bli nærmere redegjort for i forkant av igangsettelse.

1.13 Utbyggingsavtale

1.13.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentleg veg, og offentlige by rom i planområdet. 1.13.2 Rekkefølgekrav knytt til tiltak som alternativt kan vera "sikra opparbeidd" reknar ein for oppfylt for byggeområdet det gjeld, dersom tiltakshavar / grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege aktørar, og oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.

Utbygger kan ikkje vidaretransportera denne avtalen utan skriftleg samtykke frå Lindås kommune. Lindås kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngjeving. Ei sakleg grunngjeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

Det foreligger rekkefølgekrav i prosjektet som vil medføre behov for utbyggingsavtale med kommunen. Det forutsettes at tiltakshaver og kommunen har inngått utbyggingsavtale for sikring av rekkefølgekrav innen igangsettelse av tiltak på gnr 188 bnr 357.

1.14 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

1.14.1 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.

Det er avsatt område til nettstasjon i byggets 1. parkeringsetasje. Endelig utforming og plassering avklares i detaljfasen.

2.1 Krav om detaljregulering

2.1.1 For tiltak som nemnd i pbl § 20-1 og som ikkje er omfatta av eller i samsvar med illustrasjonsplan og kvalitetsprogram, jf. § 2.2 og §2.3 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan.

Tiltaket er inkludert i overordnet illustrasjonsplan og er utformet i tråd med gitt kvalitetsprogram. Tiltaket medfører ikke krav om detaljregulering.

2.2 Illustrasjonsplan

2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen si avgrensing er kotehøgdene 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.

Tiltaket er utformet i tråd med omkringliggende vegar, gater og byrom.

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 leggast til grunn for tiltaka også i byggeområda. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.

2.3.3 Sjekklister

Det er utarbeidd sjekklister for områda som kan byggast ut utan detaljplankrav. Dette gjeld: : o_ST1, o_ST2, o_ST3, o_SKV7, del av o_SKV6, o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT4, o_SGT5, BS5, BS6, BS7, BS8, BS9, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18, BAA, BBB1, BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5, BOP1, BOP2.

2.4 Utomhusplan

2.4.1 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 og kvalitetsprogram er oppfylt. Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, avkøyrsløp, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter, grøn overflatefaktor, grønne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering / bos sug, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.

Det er utarbeidet en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som synliggjør hvordan innholdet i illustrasjonsplan og kvalitetsprogram er oppfylt.

2.6 Overvatn

2.6.1 Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutføring og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Bekkøløp og gjennomføringar skal dimensjoneras for vassføring tilsvarande 200 års nedbørsintensitet.

2.6.2 Ved søknad om rammeløyve skal det gjerast greie for handsaming av alt overvatn, takvatn, overflatevatn og drenevatn. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining.

Det er til rammesøknad utarbeidet en illustrativ oversikt over håndtering av overvann i prosjektet. Det vil i detaljprosjekteringen bli utarbeidet kapasitetsberegninger og lokalisering av fordrøyningsmagasin. Det må påregnes tilpasninger i overvannshåndteringen tilknyttet igangsettelse av tiltaket.

2.9 Plan for gjennomføring

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn plan for gjennomføring av tiltaket. Planen for gjennomføringa skal i forhold til dei omkringliggjande områda, og personer som ferdast i området, sørge for at omsynet til tryggleik, støy, støv vert ivareteke. Ureina vatn og partikkelureining skal ikkje sleppast ut i nærliggjande bekkar og vatn. Tidsperspektivet for tiltaka og ulike fasar skal tydeleggjerast.

Det er utarbeidet forslag til plan for gjennomføring av tiltaket. Forslaget må avklares i dialog med Statens vegvesen og Lindås kommune i forhold til tilgrensende veganlegg o_SKV2, o_SKV7 og Allmenningen o_ST1.

2.10 Vedlegg til søknad om rammeløyve:

- a. detaljert plan for overvatn, sjå §2.6.2
- b. sjekklister frå kvalitetsprogram, vedlegg D
- c. utomhusplan i målestokk 1:200, sjå § 2.4.1
- d. dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, vedlegg A, sjå §1.11.1
- e. dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, vedlegg B, sjå §1.12.1
- f. plan for gjennomføring, sjå § 2.

Følgende vedlegg er utarbeidet følger søknad om rammetillatelse:

- a. Plan for overvannshåndtering
- b. 1. Sjekklister Allmenningen
2. Sjekklister Bygata
3. Sjekklister Bikuben BAA
- c. Utomhusplan i målestokk 1:200
- d. Grønn overflatefaktor – dokumentasjon
- e. Grønne punkt- dokumentasjon
- f. Plan for gjennomføring av tiltaket- Tidsakse og fasar

3 FØRESEGNER OM REKKJEFØLGJE

3.2 Offentlige samferdsletiltak

3.2.2 Føresegna om rekkfølge gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkjøring (inkludert veg 4a og veg 6) er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.3 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet.

Omsøkt tiltak er beliggende nær oval rundkjøring, o_SKV2 og o_SKV7. Det vil være hensiktsmessig at grunnarbeider tilknyttet byggegrube samt betongarbeider gjennomføres parallelt med gjennomføring av omkringliggende vegtiltak. Som følge av dette bør tiltaket gis tillatelse til tiltak uavhengig av det begrensede areal på 30.000m².

3.2.3 Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal offentlege samferdsletiltak være opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabellen under. Krav om opparbeiding av offentlege samferdsletiltak gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt BAA

Tiltak	Status	Kommentar
Oval rundkjøring	Ferdig	Bør gjennomføres parallelt
E39-o_SKV2 fra oval mot vest	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
E39-o_SKV3 fra oval mot øst	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
o-SKV4a fra oval mot nord-vest	Ferdig	Ikke vesentlig for tiltaket
o_SKV6 fra oval mot syd	Ferdig	Bør gjennomføres parallelt
o_SKV7 Kvassnesvegen - Bygata	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
O_SKV18 Nedkjørsel under helsehus	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
O_SKV19 Avkjørsel til BAA	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
O_SKV21 Avkjørsel til fjellhall	Sikret	Utbyggingsavtale må inngås
O_KV1	Må være utført	Rekkefølgekrav sikret for BS1-6 og BS9-12
O_VT2	Må være utført	

Det foreligger tiltak med krav om ferdigstilt før rammetillatelse kan gis. En parallell gjennomføring kan forenkle byggeprosessen og gi lavere byggekostnader for offentlig veganlegg. Reduserte kostnader kan forholde seg til blant annet etablering av midlertidig adkomst til Kvassnesveien 3-4, sikring av eiendommene i anleggsperioden samt merkostnader for sikring av veganlegg i forhold til en fremtidig realisering av byggegrube for gjennomføring av sentrumsplanen.

Det må utarbeides utbyggingsavtale som fastsetter tiltakshavers kostnader for gjennomføring av rekkefølgekrav.

3.2.4 Offentlege torg og gatetun.

Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal offentlege torg og gatetun være opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabellen under. Krav om opparbeiding av offentlege torg og gatetun gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg/gangareal, sykkelveg-/felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

3.2.5 Leikeplassar og grøntområde:

Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d, eller ferdigattest for gjennomførte tiltak innanfor det einskilde delfelt, skal leikeplassar og grøntområde være sikra opparbeidd eller opparbeidd i samsvar med tabellen under. Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt BAA

Tiltak	Status	Kommentar
O_ST1-Allmenningen	Sikret	
O_GF4- Kvassnesstemma	Sikret	

Lek og grøntområder implementeres i utbyggingsavtale som fastsetter tiltakshavers kostnader for gjennomføring av rekkefølgekrav.

4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Generelt

4.1.3 Balkong og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest. Der det er mogleg skal det ikkje være meir enn 30 meter frå inngangspartiet til bustaden til felles uteområde med gode soltilhøve.

Balkonger og terrasser er anlagt mot syd og vest. Alle hovedinnganger er anlagt fra felles gårdsrom.

4.1.4 Ved utforming av kvartala skal ein søkje vertikal rytme, proporsjonar, og eit roleg heilskapsuttrykk. Kvart bygg skal framstå 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.

Kvartalet er fremstår som oppdelt i flere bygninger hvor hver enhet fremstår som et selvstendig volum forankret på en felles sokkeletasje. Kvartalet er utformet for å underbygge prosjektets vertikalitet og variasjon i volum og byggehøyde. Samspillet opp mot Allmenningen for å danne et positivt byrom er spesielt vektlagt.

4.1.5 Det skal være variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Minimum 25% av einingane skal vere over 80 m².

Prosjektet er utformet med stor variasjon i boligtyper og størrelser. Bruksareal for leilighetene spenner fra studioleilighet på 37m² til større familieboliger på 149m². Minst 25% av boligene har areal over 80 m².

4.1.7 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.

Gårdsrommet og fellesuteoppholdsarealer er utformet i tråd med punkt 4.1.7.

4.1.8 Renovasjon

Avfallshandtering skal skje på ein slik måte at det ikkje bandlegg uteareal.

Det er planlagt etablert rørbasert avfallshåndtering med nedkast fra felles gatetun til oppsamlingstank i etasje under terreng. Oppsamlingstank antas kun å kunne håndtere tradisjonelt restavfall. Hentepunkt for mobilt bussug planlegges i felles vareleveringsområde for prosjektet. Det forutsettes at det avsettes en kommunal miljøstasjon som helhetlig kan ivareta sentrumsområdets behov for avfallshåndtering tilknyttet glass/ metall, plast og papp.

For næringsdelen vil nødvendig renovasjonsløsning etableres og hentes i område for varelevering.

Det vil i detaljprosjekteringen bli utarbeidet en Renovasjonsteknisk avfallsplan RTP i samråd med lokal renovasjonsaktør NGIR – Renovasjon i Nordhordland, Gulen og Solund.

4.14 Sentrum/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BAA)

Bygningsareala som vender mot allmenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd.

Det er etablert publikumsrettet aktivitet inn mot allmenningen.

4.14.1 All parkering skal lokalisert til f_PHU1-f_PHU4, o_PHU5, o_PHU16 eller f_PHU6.

All parkering er lagt i f_PHU1.

4.14.2 I føresegningsområde #25 kan det etablerast parkeringsareal under bakken (som utviding av f_PHU1) dersom arealbruk over bakken ikkje er til hinder for det.

Det er tilrettelagt for en gjennomkjøring til f_PHU2.

4.14.3 Det er ikkje tillate med varelevering frå o_SGG14.

Tiltaket vil ikke ligge tilgrensende til fortauet o_SGG14.

4.14.4 I felt BAA skal første høgda vera trekt tilbake frå byggelivet i ei breidde på minimum 3 meter slik at arealet vert overdekt mot allmenningen o_ST2. Dekket på golvet i dette arealet skal utgjere ein samanheng med allmenningen.

Første etasje i tiltaket er trukket tilbake 3 meter i tråd med gjeldende bestemmelser. Dekke på Allmenningen vil videreføres som en sammenheng inn mot fasadeliv i 1. etasje.

4.14.5 O_SK19 er tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for heile BAA. Ved evt. nedlegging av bensinstasjon skal tilkomsten nyttast berre til vareleveranse for heile BAA.

O_SKV19 er flyttet mot syd-vest i forhold til gjeldende områdeplan i henhold til uttalelse fra Norconsult / Lindås kommune. Det er tilrettelagt innvendig varelevering i tiltaket. Varelevering kan etter nærmere avtale vurderes disponert som felles med et eventuelt nytt tiltak på gnr 188 bnr 358.

Tiltaket som helhet er utformet for å ivareta de gitte reguleringsmessige forutsetninger i prosjektet.

f. Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter.

Tiltaket er planlagt for å ivareta universell utforming i 1. og 2. parkeringsetasje, 1. og 2. etasje for de områder som er avsatt til publikum og ansatte. Gårdsrommet med fellesareal for boliger vil bli universelt utformet for de arealer som inngår som andel av fellesuteoppholdsareal. Boliger tilrettelegges som tilgjengelige boliger.

Tiltaket er beliggende omkranset av vegger med varierende høyde. Universell tilgjengelighet vil tilstrebes ivaretatt.

g. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak.

Det er utarbeidet en miljøteknisk rapport fra Norconsult tilknyttet arbeid med E39 / Kvassnesvegen. Det fremkommer mindre overskridelser i forurensning som tilsier behov for en handlingsplan. Forholdet for gnr 188 bnr 357 vil avklares før igangsettelse av tiltaket.

h. Konsekvensanalyse som fremgår av byggeteknisk forskrift §9-4

I henhold til § 9-4 skal det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.

Det er foreliggende ikke etablert vegetasjon på eiendommen og tiltaket vil medføre forringelse av naturtyper.

i. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann og avløpsledninger.

Tiltaket vil ligge tilgrensende etablert bebyggelse på gnr 188 bnr 358. Etablert bebyggelse på gnr 188 bnr 358 er eksisterende bensinstasjon. Det antas at bebyggelsen fjernes i forbindelse med etablering av oval rundkjøring.

Avstand til planlagt ny vegmidte i Bygata o_SKV7 er 10.3 meter (skissert senterlinje fra Norconsult).

Knarvik Sentrum fremstår som et transformasjonsområde hvor etablert vei, vann og avløpsanlegg skal endres og utbedres. I henhold til reguleringsbestemmelsene, pkt. 2.5 VA- rammeplan, skal det utarbeides en kommunal VA- rammeplan for hele området. Det vil i detaljprosjekteringen avklares i hvilket omfang tiltaket må tilpasses i forhold til ny VA-rammeplan.

j. Adkomst og parkering, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Tiltaket vil få adkomst fra offentlig veg. Parkering etableres i parkeringsanlegg under bakken. Tiltaket skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Tiltaket kan tilknyttes fjernvarmeanlegg om avklaring og mulighet foreligger innen tidspunkt for igangsettelse av tiltaket.

k. Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon.

Det foreligger ikke behov for søknad om dispensasjon i tiltaket.

l. Om der er avholdt forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Tiltakshaver kan ved behov ha et avklarende møte for gjennomgang av omsøkt tiltak.

m. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Det er utarbeidet byggemeldingstegninger i målestokk 1:200 som følger søknad om tiltak. Målsatt situasjonsplan følger byggesaken.

n. Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel.

Tiltaket er nabovarslet 16.10.2017. Det er innkommet en merknad til tiltaket. Merknaden er fra Statens vegvesen og henviser til at det pågår et planarbeid for E39- Knarvik sentrum. oval rundkjøring planID 1263-201702. Statens vegvesen mener det ikke må åpnes opp for tiltak som kan medføre vanskeligheter med gjennomføring av E39 og begrense tilgang på tilgjengelig areal til anleggsområdet.

Vi ønsker å presisere at en søknad om tiltak på denne eiendommen og parallell gjennomføring av grunn – og betongarbeider anses som en svært viktig for å få etablert gode og funksjonelle løsninger for denne viktige sentrumstomten. Avventes alt arbeid på eiendommen til komplett offentlig veganlegg for E39, oval rundkjøring og Kvassnesvegen er ferdigstilt kan dette resultere i merkostnader for Statens vegvesen og Lindås kommune i tillegg til tiltakshaver. Tiltakshaver ønsker en positiv dialog for å finne velfungerende og gode løsninger for alle parter. Vi håper følgelig at kommunen vil igangsette behandling av vedlagte søknad om rammetillatelse snarest mulig.

Kopi av naboliste, gjenpart og nabovarsel samt innkomne merknader til tiltaket følger vedlagt byggesaken.

o. Forhold til andre myndigheter

Tiltaket vil omfatte arbeidsplasser. Det vil innhentes uttalelse fra arbeidstilsynet tilknyttet igangsettelse av tiltaket.

p. Gjennomføringsplan

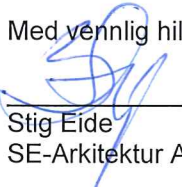
Det er utarbeidet en gjennomføringsplan for tiltaket. Denne følger vedlagt.

q. Erklæring om ansvarsrett

Se vedlagt erklæring om ansvarsrett for arkitekturprosjektering.

Vi håper at søknaden med tilhørende tegningsmaterieell tydeliggjør vårt prosjekt i tilstrekkelig grad for søknad om rammetillatelse. Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen



Stig Eide
SE-Arkitektur AS

Vedleggsliste

1		Tegningsnr.
A1	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	
C1	Gjenpart av nabovarsel	
C2	Kopi av sendt nabovarsel	
C3	Mottatte merknader til nabovarsel	
D1	Situasjonsplan	A2.10.01
D2	Utomhusplan	A2.11.02
D3	Redegjørelse Grad av utnyttelse- parkering	
E1	Nederste parkeringsplan	A2.20.U02.03
E2	Øverste parkeringsplan	A2.20.U01.04
E3	1. etasje	A2.20.01.05
E4	2. etasje	A2.20.02.06
E5	3. etasje	A2.20.03.07
E6	4. etasje	A2.20.04.08
E7	5. etasje	A2.20.05.09
E8	6. etasje	A2.20.06.10
E9	Snitt A-A og B-B	A2.42.11
E10	Fasade mot nord og sør	A2.43.12
E11	Fasade mot øst og vest	A2.44.13
F1	Redegjørelse til søknad om tillatelse til tiltak	
G1	Gjennomføringsplan	
G2	Erklæring om ansvarsrett	
Q1	Søknad om rivingstillatelse eksisterende bebyggelse	
Q2	Grad av utnytting	A2.101.16
Q3	GOF / GP – dokumentasjon	A2.103.17
Q4	Sjekkliste Allmenningen	
Q5	Sjekkliste Bygata	
Q6	Sjekkliste BAA	
Q7	Materialpalett	A2.92.15
Q8	3d visualisering	A2.90.14
Q10	Plan for overvannshåndtering	A2.104.18
Q11	Plan for gjennomføring av tiltaket. Tidsakser og faser	