



Kvassnesveien 3 og 5 as
c/o Coop Hordaland Postboks 73 Nesttun
5852 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/3246 - 18/6456

Saksbehandlar:

Siril Therese Sylta

SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:

26.02.2018

Førebels svar og vurdering av søknad om riving og oppføring av Knarvik Atrium - gbnr 188/357 Gjervik ytre

Tiltak: riving av eksisterande bygg og oppføring av Knarvik Atrium
Byggjestad: Gbnr: 188/357 Kvassnesvegen 3
Tiltakshavar: Kvassnesveien 3 og 5 as
Ansvarleg søkjar: SE - Arkitektur AS

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 09.01.2018. Vi beklagar lang svartid på søknaden.

Søknaden gjeld riving av eksisterande bygningsmasse på eigedommen, og oppføring av eit kombinert sentrumsbygg med fokus på handel og bustad. I søknaden er nytt bygg opplyst å ha eit BRA på 17 205 m2 og BYA på 3477 m2.

Mottakskontroll og førebels vurdering

Kommunen har tatt ein avgrensa gjennomgang av søknaden og finn at den ikkje er fullstendig.

1. Det følgjer av punkt 3.2.3 at rekkefølgekrava må vera opparbeidd eller sikra opparbeidd i samsvar med tabell i føresegnene. Det er ikkje inngått utbyggingsavtale for dette prosjektet. Endring av tidspunkt for utbyggingsavtale til tidspunkt for igangsetting er ikkje i samsvar med føresegn § 3.2.3 i områdeplanen for Knarvik sentrum. Det kan ikkje påreknast dispensasjon frå føresegna.
2. I søknaden er det vist til to alternative tilkomstar til parkeringskjellar. Direkte atkomst til parkeringskjellar frå Kvassnesvegen er ikkje i samsvar med områdeplanen. Skal denne løysinga vurderast vil det utløyse krav om detaljplan i punkt 2.1.
3. I søknaden er det vist varelevering som regulert. Vi gjer merksam på at varelevering skal vera felles for heile BAA slik det går fram av føresegn 4.14.5. Varelevering må løysast slik at ein unngår rygging inn/ut i Kvassnesvegen ved varelevering. Det går ikkje fram av det innsendte prosjektet korleis dette skal løysast.
4. Førebels vurdering av visuelle kvalitetar for det omsøkte prosjektet:
«Knarvik atrium» ligg på det som i Kvalitetsprogrammet er omtalt som «sentrumskvartalet» som er ei sentral tomt i Knarvik, med fasade mot allmenningen. Bygget er vist med to parkeringsetasjar under bakken, to butikketasjar over bakken og bustadar på lokket over butikketasjane. Slik bygget er vist i søknaden er utforminga, etter vårt syn, ikkje i tråd med kvalitetprogrammet og føresegnene.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



Butikketasjane framstår som ein bastant/tung sokkel med ei høgd på 9,3 m. 2. etasje er vist med lukka fasade utan vindaug, medan kravet i føresegnene er å ha 40% vindaug.

Bustadprosjektet er vist med 3 volum med ulike høgder, samansatt og oppbrudt, med ei rekkje ulike materialkvalitetar og ikkje med eit «roleg heilskapleg uttrykk» eller som ein «samla fasade, eitt material i ytre fasade» slik det står i kvalitetsprogrammet.

Gjennomgåande siktakse i nordsør retning er i seg sjølv eit godt grep, men kvaliteten vert redusert ved at høgdeskilnaden er over 8 m frå Kvassnesvegen og opp til gardsrommet, og truleg vil ein oppleve trappa meir som ei barriere enn eit element som opnar opp og inviterer inn.

Ein del av føringane i føresegn og kvalitetsprogram er lagt til grunn for utforminga av prosjektet. Ei bearbeiding og tydeleggjering av konseptet og forenkling av volumoppbygging og materialbruk vil tene prosjektet.

Bygget på denne tomte vil ha ein viktig og godt synleg vegg i rommet som vert danna rundt allmenningen, som vil verte ein sentral ferdselsåre i Knarvik. Denne bør ha høg kvalitet og bidra positivt til uterommet også utanom butikkane sine opningstider.

Vedlagt er utdrag frå Gatebruks- og lysplanen som viser korleis belysning kan brukast.

Lindås kommune rår til at de går i dialog med kommunen om utbyggingsavtale. De kan ta kontakt med Vibeke Frøyseth, e-post Vibeke.Froyseth@wsp.com for vidare dialog om utbyggingsavtale.

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden.

Vi ber om tilbakemelding på om de trekk søknaden eller om kommunen skal ta søknaden til handsaming. Frist for tilbakemelding er **23.03.2018**.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Lysplan

Mottakarar:

Mottakarar:

Kvassnesveien 3 og 5 as

c/o Coop 5852

BERGEN

Hordaland

Postboks 73

Nesttun

SE - Arkitektur AS

Wernerholmvegen 5232

PARADIS

49