

# LINDÅS KOMMUNE

## Detaljreguleringsplan for:

Jf. plan- og bygningslova (pbl) kapittel 12

**Knarvik, gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl**  
**E 39 Knarvik sentrum, oval rundkøyring**  
**Nasjonal arealplan-ID 1263-201702**

## REGULERINGSFØRESEGNER (pbl §12-7)

Siste revisjonsdato: 10. april 2018

### VEDLEGG:

Juridisk bindande:

- Kvalitetsprogram jamfør vedlegg D til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002
- Grøn overflatefaktor jamfør vedlegg A til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002
- Grøne punkt jamfør vedlegg B til Områdeplan for Knarvik sentrum plan-ID 1263-201002

Rettleiande:

- R008 Støyvurdering datert 30.06. 2017
- Teikningar i høve til teikningsliste datert 10.04.2018

## § 1 GENERELT

### 1.1 Hensikt med planen

Planen har til hensikt å detaljera og optimalisera vegsystemet knytt til etablering av ny oval rundkøyring på E 39 i Knarvik sentrum, og opprusting av Kvassnesvegen frå rundkøyringa til framtidig allmenning. Tilhøyrande sideveggar og tilgrensande byggeområde skal tilpassast vegsystemet. Mjuke trafikantar skal tryggast med tilrettelagde areal. Det er sett av areal til anleggs- og riggområde for bygging av vegane.

Detaljreguleringsplanen utfyller og detaljerer løysingar frå områdereguleringsplan Knarvik sentrum (plan ID 1263 – 201002) for det same området. Detaljreguleringsplanen tek opp i seg innhaldet i kvalitetsprogrammet frå områdeplanen.

### 1.2 Reguleringsføremål

I samsvar med §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i Plan- og bygningslova er området regulert til fylgjande:

#### 1.2.1 Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Sentrumsføremål (vertikalnivå 1 og 2)

#### 1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Køyreveg (vertikalnivå 1 og 2)
- Fortau
- Gatetun

- Gang-/ sykkelveg (vertikalnivå 1 og 2)
- Gangveg
- Sykkelveg/ -felt
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus (vertikalnivå 1)
- Midlertidig anleggsområde kombinert med andre hovudformål

#### 1.2.3 Omsynssoner (PBL § 12-6, jf. § 11-8)

- Sikringssone frisikt
- Sikringssone tunnel

#### 1.2.4 Føresegnområde (PBL § 12-7)

- Mellombels anleggs- og riggområde
- Vilkår for bruk
- Utforming

## § 2 FELLESFØRESEGNER

Fellesføresegnene gjeld for heile planområdet dersom ikkje anna er spesifisert.

### 2.1 Kvalitetsprogram

2.1.1 Kvalitetsprogrammet (jf. vedlegg D til områdeplan for Knarvik sentrum plan 1263-201002) er eit styringsverktøy for å sikre ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom, og felles grøntområde i planområdet. Programmet skal også leggast til grunn for tiltak i byggeområda BS17-1 og BS17-2. Føremålet med, og bruken av kvalitetsprogrammet er skildra i kvalitetsprogrammet, kapittel 2.2.

2.1.2 Kvalitetsprogrammet utfyller illustrasjonsplanen til plan 1263-201002, og kvalitetskrava i kvalitetsprogrammet (både spesifikke til kvart område, og dei meir generelle) skal (saman med føresegner og vedlegg) leggast til grunn ved utarbeiding av byggeplanar og detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet. I planlegginga av det ein skilde byggjefelt skal sjekklister for tilgrensande byrom innarbeidast.

2.1.3 Sjekklister: I kvalitetsprogrammet er det utarbeidd sjekklister for områda: o\_ST2, o\_ST3, o\_SKV7, del av o\_SKV6, BS17. Liste for BS17 gjeld for både felt BS17-1 og BS17-2.

Rådmannen har delegert vedtakskompetanse til å avgjere søknader som er i samsvar med plan- og bygningslova, men som ikkje er av prinsipiell karakter. Delegeringa omfattar også kompetanse til å handsame eventuelle klager.

### 2.2 Tekniske teikningar

2.2.1 Tekniske teikningar jf. teikningsliste vedlegg e, er retningsgjevande for disponering av planområdet. Teikningane er òg retningsgjevande når det gjeld kotehøgder fastsett på offentlege gater, vegar og byrom. Mindre tilpassingar av høgder er tillate forutsett at universell utforming og god samanheng med tilstøytane område er ivareteke.

### 2.3 Avkøyrslar

2.3.1 Avkøyrslar til gatetun o\_ST1 (i plan 1263-201002) er midlertidig tilkomst til Knarvik senter. Når allmenningen i o\_ST1 vert opparbeidd, eller når det er etablert eit felles anlegg for vareleveranse for felt BS2 i plan 1263-201002, skal avkøyrslar stengjast.

2.3.2 Avkøyrslar vist med pil frå o\_SKV6 til BAA (i plan 1263-201002) er tilkomst til bensinstasjon i gbnr 188/358. Endeleg plassering vert fastsett i samband med søknad om rammeløyve. Eksisterande avkøyrslar skal stengast når det vert etablert ny avkøyrslar i samsvar med godkjend plan eller løyve. For annan arealbruk enn bensinstasjon skal heile felt BAA berre ha tilkomst frå o\_SKV19.

## 2.4 Universell utforming

- 2.4.1 Bygg og uteareal, jf. pbl § 29-3 skal vere universelt utforma. Uteareal for bustader utan krav om heis skal og vera universelt utforma.
- 2.4.2 Areal skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal leggjast til rette for oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar tilgjenge for gåande.

## 2.5 Støy

- 2.5.1 Nye støykjenslege føremål i gul og raud støysone må skjermast for trafikkstøy, jamfør støyvurdering vedlegg d. Plassering og utforming av bygg og eventuell støyskjerming bidra til at felles og private uteareal får støynivå som tilfredsstillar gjeldande teknisk forskrift. Fasadetiltak må gjennomførast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande teknisk forskrift. Alle husvære skal ha ei stille side. Korleis krav til støyskjerming blir ivareteke skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve.

Det blir elles vist til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

- 2.5.2 I samband med utbetring av E39 (o\_SKV2 og o\_SKV3) skal støytiltak for eksisterande bustader og eksisterande sjukeheim vurderast/etablerast jamfør støyvurdering vedlegg d.
- 2.5.3 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
- 2.5.4 I byggeområda gjeld at for fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader i raud sone vere opp til  $L_{den} = 70$  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 liggje på den stille sida

## 2.6 Energi

- 2.6.1 Dersom det vert gjeve konsesjon for fjernvarme i heile eller delar 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.

## 2.7 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

- 2.7.1 Nettstasjonar skal byggjast som ein integrert del av bygg. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med anleggseigar. Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.

## 2.8 Eigarform

- 2.8.1 Dei områda som i plankartet har ei nemning som startar med "o\_" skal vere offentlege område.
- 2.8.2 Følgjande areal skal vere felles for spesifiserte eigedomar:  
f\_PHU8: er felles for felt BS17-1

## 2.9 Overvatn

Lokal handtering av alt overvatn (takvatn, overflatevatn og drensvatn) skal leggjast til grunn ved detaljutføring og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flaumveg.

Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjør ein risiko for auka flaumfare og forureining. I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett.

Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjonerast for vassføring tilsvarande 200-års nedbørsintensitet.

## 2.10 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærmare gransking av staden, jf. Lov om kulturminne §8, 2. andre ledd.

## § 3 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

### 3.1 Utomhusplan

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, avkørsle, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter med stigningstilhøve på vegar, eventuelle murar o.l., grøn overflatefaktor, grønne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering / nedgravde renovasjonsløyningar, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar, sykkelparkering, møblering og bruk av ubygdde areal, inkludert leike- og uteareal.

### 3.2 VA-rammeplan

3.2.1 Det skal utarbeidast ein kommunal VA-rammeplan for heile planområdet. Planen skal vise vassforsynings-, overvass-, og spillvasssystemet for heile området. Uttak av vatn til brannsløkking må vere eit eige tema. VA-rammeplanen skal og vise tiltak for å hindre forureining av vatn og vassdrag i anleggsperioden. Parkering på plannivå 1 og vatn som element i allmenningen må handsamast som eigne tema i planen. I tillegg skal annan teknisk infrastruktur som m.a. nedgraven renovasjonsløyning og elektriske leidningar innarbeidast i denne planen

### 3.3 Gatebruks- og lysplan

Kommunen har utarbeidd gatebruks- og lysplan for Knarvik sentrum. Alle offentlege byrom innanfor planområdet, med unntak av E39, skal utarbeidast i tråd med denne planen.

### 3.4 Plan for gjennomføring

Saman med søknad om rammeløyve skal det sendast inn plan for gjennomføring av tiltaket. Planen for gjennomføringa skal sørge for at omsynet til tryggleik, støy, støv vert ivareta i forhold til dei omkringliggjande områda, og personar som ferdast i området. Tidsperspektivet for tiltaka og ulike fasar skal tydeleggjerast.

### 3.5 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan) frå starten av prosjekteringsfasen. Planen skal mellom anna innehalde eit overvakingsprogram (undersøkingar før, undervegs og etter) av råka vass- og sjøområde. Tiltak skildra i YM-plan, kapittel «Miljøfaglige kvalitetskrav», skal leggjast til grunn for detaljprosjektering, bygging og drift av anlegget. Planen skal sendast til kommunen, ytre miljøplan for o\_SKV2 og o\_SKV3 skal godkjennast av Statens vegvesen før anleggsstart.

### 3.6 Vedlegg til søknad om rammeløyve

- a. detaljert plan for overvatn, sjå § 2.9.
- b. sjekklister frå kvalitetsprogram, sjå § 2.1
- c. utomhusplan i målestokk 1:200, sjå § 3.1
- d. dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF sjå § 5.4
- e. dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå § 5.4
- f. dokumentasjon på støyskjerming, sjå § 2.5
- g. plan for gjennomføring og ytre miljøplan, sjå § 3.4 og 3.5

## § 4 REKKEFØLGJEKRAV

### 4.1 Utbyggingsavtale

- 4.1.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentleg veg og offentlege byrom i planområdet.
- 4.1.2 Rekkefølgjekrav 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.
- 4.1.3 Utbyggjar 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 betalingsevne til ny bidragsytar.

### 4.2 Vilkår for bruk av veganlegg

Før veganlegget blir teke i bruk skal fylgjande vere ferdig opparbeidd, som vist på reguleringsplanen og i reguleringsføresegnene:

- Støyskjermingstiltak skal opparbeidast i samsvar § 2.5.
- Handsaming av terreng og tilplanting /tilsåing skal ferdigstillast samstundes med resten av anlegget.

Dersom veganlegga blir tekne i bruk parsellvis, skal nemnde punkt ferdigstillast samstundes med aktuell parsell.

### 4.3 Krav om offentlege samferdsletiltak

- 4.3.1 Det kan gjevast rammeløyve for totalt inntil 30 000 m<sup>2</sup> nye tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og d innanfor plan 1263-201002 før oval rundkøyring er ferdigstilt.
- 4.3.2 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, som regulert i plan 1263-201002, vere 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

Felt	Tiltak *)																							
	Rampe o_KV1	Rampe o_KV2	oval rundkøyring	E39 o-SKV2	E39 o-SKV3	o_SKV4a	o-SKV4b	o-SKV5	o-SKV6	o-SKV7	o-SKV8	o-SKV9	o-SKV10	o-SKV11	o-SKV12	o-SKV13	o-SKV14	o-SKV15	o-SKV16	o-SKV17	o-SKV18	o-SKV19	o-SKV21	
BS17-1			F	s	s	F			F												s			
BS17-2			F	s	s	F			F												s			
<b>Teiknforklaring til tabellen</b>																								
F	Ferdig opparbeidd (utanfor eige felt) før bruksløyve kan gjevast																							
s	Minimum sikra opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk																							

tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

\*) Feltnamn på tiltak refererer til plan 1263-201002

### 4.4 Krav om offentlege torg, gatetun og grøntanlegg

Før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a og d, eller løyve til utviding av eksisterande bruk, skal offentlege torg, gatetun, leikeplassar og grøntområde vere minimum sikra opparbeidd, eller heilt eller delvis 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.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet, og som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Felt	Torg og gatetun *)					Grøntanlegg *)			
	O_ST1	O_ST2	O_ST3	O_SGT1	O_STG5	O_GF1	O_GF2	O_GF3	O_GF4
BS17-1		s						s	s
BS17-2		s	s					s	s

\*) Feltnamn på tiltak refererer til plan 1263-201002

#### 4.5 Krav til tiltak før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest

4.5.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde byggjefelt skal:

- Tilhøyrande felles utomhusareal vera opparbeidd som vist i utomhusplan for tiltaket.
- Naudsynte tiltak mot støy, jf. Krav i § 2.5 skal vera utført.

### § 5 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

#### 5.1 Grad av utnytting, byggjehøgde, byggjegrænse, fasadelengder og utforming

- 5.1.1 Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA), som er gjeve i tabellen under. Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. Dersom kvar tomt innan eit felt vert bygt ut separat, gjeld grad av utnytting for den einskilde tomta. Om heile feltet vert detaljert/bygt ut samla reknast grad av utnytting for heile feltet.
- 5.1.2 Delområda kan byggjast med dei høgdene som er gitt i tabellen under. Tekniske installasjonar, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til desse, 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. Takoppbygg skal nyttast som del av fellesareal på tak.
- 5.1.3 Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjegrænser og fasadelengder som er gjeve i tabellen under. Der byggjegrænser ikkje går fram av plankartet, ligg dei i føremålsgrænse så fram det ikkje er i konflikt med frisktsoner.

#### 5.1.4 Tabell for utnytting, byggjehøgder, byggjegranser og fasadelengder

Område / Føremål		Utnytting %BRA	Maksimal byggjehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+ moh og Tal etasjar for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse Maksimal fasadelengde (MF)
BS17-1	Sentrumsføremål	243% BRA	K + 56 mot nord, 4 etasjar K + 51 mot sør, 4 etasjar	Bygg plassert i føremålsgrense mot SKV17 MF 35 m Inntil 2 sokkeletasjar mot SKV17 dersom det vert etablert ein god samanheng mellom vegen og fellesområdet i feltet
BS17-2	Sentrumsføremål	200% BRA	K + 62 mot SKV3, 3-5 etasjar K + 56 mot SKV17, 2-3 etasjar	MF 35 m
BS 20 (nivå 1)	Sentrumsføremål	200% BRA	Inntil 2 etasjar under bakken	

- 5.1.5 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. Bygningane skal ha klar orientering mot gateromma og harmonera med bygg i same gate. Dei skal spele saman i rytme, volum og samansetjing.
- 5.1.6 Det skal vera variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Minimum 25% av einingane skal vere over 80 m<sup>2</sup>.
- 5.1.7 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 lyssetjing, som og bidreg til tryggleik.

## 5.2 Minste utomhusareal (MUA)

- 5.2.1 Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tabellen under. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

Føremål	Felt nr	Privat uteareal (pr. buening)	Felles uteareal (pr. 100m <sup>2</sup> BRA bustad (ikkje parkeringsareal))
Sentrumsføremål	BS17-1	7 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> - der inntil 10 m <sup>2</sup> kan dekkast inn i allmenningen
Sentrumsføremål	BS17-2	7 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> - der inntil 10 m <sup>2</sup> kan dekkast inn i allmenningen eller GF3 i plan 1263-201002

- 5.2.2 Minst 15 m<sup>2</sup> av kravet til felles uteoppfallsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m<sup>2</sup> av desse felles uteareala kan leggjast på tak.
- 5.2.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal vere i samsvar med kvalitetsprogrammet til plan 1263-201002 og gå fram av utomhusplan for tiltaket, jf. § 3.1.
- 5.2.4 Balkongar og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest. Der det er mogleg skal det ikkje vere meir enn 30 meter frå inngangspartiet til bustaden til felles uteområde med gode soltilhøve.
- 5.2.5 Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med jord på 80 cm.

## 5.3 Parkering

- 5.3.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til sykkelparkering er minimumskrav. Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tal er lågaste tall minimumskrav og



høgaste tal maksimumskrav. Ved berekning av parkeringsdekning skal ein alltid runde opp til nærmaste heile plass.

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

- 5.3.2 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Parkeringsanlegg skal ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun. Der det teknisk let seg gjera, kan parkeringsanlegg koplust saman under veg, gaterom m.m.
- 5.3.3 All parkering knytt til sentrumsføremål skal skje under bakken. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrsløse til parkeringsanlegg frå o\_SKV7 og o\_SKV6. Det kan likevel leggast til rette for avkøyrsløse for ambulanse til felt o\_BOP1 i plan 1263-201002.
- 5.3.4 Frikjøp av parkeringsplassar kan godkjennast innanfor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning. Frikjøp skal dokumenterast som del av søknad om tiltak, med tinglyst avtale mellom partane. Avtalen skal ha eit punkt som seier at den ikkje kan avløyast utan Lindås kommune si godkjenning.
- 5.3.5 Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma.
- 5.3.6 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.
- 5.3.7 I bustadar og på arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkeringa kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 50% av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak og på eigen grunn. Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vera til hinder for fotgjengarar.
- 5.3.8 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette, skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod.

## 5.4 Grøn overflatefaktor og grøne punkt

- 5.4.1 Grøn overflatefaktor (GOF) og grøne punkt (GP) skal leggast til grunn for utforming av uteopphaldsareala, vedlegg b og c.
- 5.4.2 GOF er eit verktøy for å ivareta grøne interesser. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast ein minimumsverdi for GOF som vist i tabellen under. Utrekningsmetode er skildra i vedlegg b til føresegnene. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplanen, og leggast ved søknad om rammeløyve.

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsføremål	1130	BS17-1	0,6
Sentrumsføremål	1130	BS17-2	0,6



- 5.4.3 GP gjer 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 c.

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GP
Sentrumsføremål	1130	BS17-1	10
Sentrumsføremål	1130	BS17-2	10

## 5.5 Sentrumsføremål

### 5.5.1 Felles for sentrumsføremål BS17-1 og BS17-2.

- Føremålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unnatak er presisert i føresegnene til det enkelte området.
- Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden, og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.
- Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjeverar er ikkje tillate i nye bygningar.
- Nye bygningar skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, jf. krav i kvalitetsprogrammet.
- Nye bygningar innanfor sentrumsføremål skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetun og torg. I 1. etasje skal lokale til tenesteyting og forretningsføremål ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun.
- Første etasje i nye bygg som vender mot offentlege gater og byrom, skal ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter.
- Ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) kan nyttast i samsvar med arealføremål for feltet i vertikalnivå 2.

Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o\_SKV6 skal nye bygg ha minst 60 % opne vindaugsflater i 1. etasje og minst 40 % vindaugsflater i dei andre etasjane. Alle første etasjar skal kunne nyttast som publikumsretta verksemd inn mot dei viktigaste offentlege gatene.

### 5.5.2 Sentrumsføremål BS17-1

- 1. etasje mot o\_SKV6 og o\_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting
- Tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o\_SKV17, den er fellers for feltet og felt BS18 i plan 1263-201002,.

### 5.5.3 Sentrumsføremål BS17-2

All parkering skal skje under bakken, enten i eige parkeringsanlegg eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.

Feltet ligg i gul og raud støysone og dersom ein byggjer bustader eller andre støykjenslege føremål må utforming av området ivareta krav til støyskjerming jf. § 2.5. Form og utnytting av området må ta særleg omsyn til utsikt frå det tilstøytane bustadområdet Stallane i nord, samt sol og utsikt frå omsorgsbustadene i aust. Området skal trappast ned mot eksisterande bustader i sør.

### 5.5.4 Sentrumsføremål BS20 - vertikalnivå 1

Område BS20 må sjåast i samheng med BS6 i plan 1263-201002, og er ein moglegheit for å etablere eit større scenerom under bakken.

## § 6 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

### 6.1 Generelt

Offentlege gater og vegar skal opparbeidast som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske teikningar jf. teikningsliste, vedlegg e. Mindre justeringar mellom ulike samferdsleformål kan tillatast.

Det skal vere fokus på trygge løysingar for syklistar ved prosjektering av tiltaka.

I Kvalitetsprogrammet er det utarbeidd sjekklister for o\_SKV7 og del av o\_SKV6, jf. § 2.

### 6.2 Køyreveg o\_SKV

#### 6.2.1 o\_SKV6

Det kan etablerast busshaldeplass som kantstopp aust eller vest for o\_ST2. Endeleg plassering skjer i byggeplan for Kvassnesvegen o\_SKV6 og o\_SKV7.

Føresegnsområde #20 i o\_SKV6 skal opparbeidast slik at det står fram som ein integrert del av allmenning på begge sider av vegen, og med eit dekke som spelar saman med dekke på allmenningen. Integreringa i allmenningen skal seinast opparbeidast samtidig med o\_ST2/ o\_ST3.

#### 6.2.2 O\_SKV6 og o\_SKV7

Vegane er naudflaumveg for Lonelva. Ved utforming av gata må ein sikre at det ikkje vert etablert hindringar for eventuelt flaumvatn sin frie veg ned gata. Gatetverrsnitt etter normalprofil F-002 jf. teikningsliste vedlegg e skal nyttast.

#### 6.2.3 o\_SKV19

Vegen er mogleg tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for felt BAA i plan 1263-201002. Om bensinstasjonen blir lagt ned skal tilkomsten berre nyttast til vareleveranse for felt BAA.

### 6.3 Gang-/sykkelveg o\_SGS

#### 6.3.1 Områda o\_SGS1 – o\_SGS3 er regulert til sykkelveg med fortau. Utforming er vist på teikningar jf. teikningsliste vedlegg e.

Langs o\_SKV2 og o\_SKV3 kan gang-/sykkelveg o\_SGS1 – o\_SGS3 og fortau byta side etter ei totalvurdering av gang-/sykkelvegssystemet i Knarvik.

#### 6.3.2 o\_SGS6: Køyring til eksisterande parkering nord i felt o\_BIN3 i plan 1263-201002 er tillate fram til feltet blir vidareutvikla og ny parkeringsløyseing er etablert.

### 6.4 Gatetun o\_ST2 og o\_ST3 Allmenningen

O\_ST2 og o\_ST3 inngår i allmenningen i plan 1263-201002, allmenningen skal utformast i samsvar med føresegner gitt i områdeplanen og kvalitetsprogrammet.

### 6.5 Annan veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)

Føremålet gjeld veggrunn som er naudsynt for å sikre tekniske installasjonar, inkludert tilkomst til desse, i samband med etablering og drift av vegen.

### 6.6 Annan veggrunn – grøntareal (o\_SVG)

#### 6.6.1 Føremålet gjeld veggrunn som er naudsynt for å sikre etablering av og funksjon til vegen, og sideareal utanom sjølve vegarealet. Områda skal tilsåast eller tilplantast med buskar og tre.

6.6.2 Annan veggrunn grøntareal langs o\_SKV6 og o\_SKV7 er møbleringssone, som skal nyttast til plantefelt og gatemøblering innanfor rammene gitt i gatebruks- og lysplan for Knarvik. Det skal plantast trekker på begge sider av vegen. I annan veggrunn merka o\_SVG1 langs o\_SKV6 kan det etablerast HC-parkeringsplass og avstigingslommer.

6.6.3 Sentraløya i rundkøyringa i o\_SKV2 skal utformast med høg estetisk kvalitet som speglar den sentrale plasseringa i Knarvik sentrum.

## 6.7 Parkeringshus/-anlegg f\_PHU8 – vertikalnivå 1

6.7.1 f\_PHU8: Området er parkeringsanlegg under bakken. Innkøyring skal skje frå o\_SKV17, og anlegget skal knytast saman med f\_PHU9 i plan 1263-201002.

## 6.8 Angitt samferdsanlegg kombinert med andre hovudformål - SAA

I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget, jf. § 9. Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar, områdeplan eller kommunedelplan.

## § 7 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 3)

### 7.1 Friområde o\_GF

o\_GF er friområde der det skal leggjast til rette for ballspel, sykling eller annan aktivitet for større born. Arealet skal formast slik at det saman med eksisterande leikeplass i nord utgjer ein heilskap.

Heving av terrenget er tillate, og kan maksimalt hevast opp til same høgde som den tilgrensande vegen *Stallane* har på eitkvart punkt. Handsaming av terrenget og støyskjerming jfr. støyvurderinga (vedlegg d) skal formast som eit heile slik at evt. støyvollar blir integrert i utforminga av aktivitetsområdet. Det er også tillate med nedgravne renovasjonsløysingar med direkte tilkomst frå tilstøytane veg (*Stallane*). Slike installasjonar skal plasserast slik at dei ikkje er til sjenanse for bruken av friområdet.

Det skal etablerast ein gangveg mellom o\_SGS4 (undergang under E39) og nordre del av vegen *Stallane*/eksisterande gangveg nordover mot *Lonane*. Vegen skal ha universell utforming. Plassering av vegen skal skje etter ei heilskapleg vurdering i samband med opprusting av området.

o\_GF inngår i føresegnområde #4 midlertidig rigg- og anleggsområde, og det er stilt krav til opparbeiding i § 9.1.3.

## § 8 OMSYNSSONER (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

### 8.1 8.1 Sikringssone H190 i vertikalnivå 1 og 2

8.1.1 Område merka med H190 er omsynssone for vedteken tunneltrase for ny E39 med tilhøyrande sikringssone. Sona fell vekk dersom det vert fatta vedtak om ny E39 forbi Knarvik.

8.1.2 Sprenging eller oppføring av bygg vert ikkje tillate nærare planlagde tunnelar enn 8 m over og 10 m til side for tunellane i forhold til teoretisk tunnelprofil (12 m mellom løpa).

8.1.3 Bygging i sona 8 – 15 m over tunellane og innanfor 10 m til kvar side for tunnelane krev særskilt forsiktig sprenging og forsterkning av sålen. Tiltak i denne sona skal planleggjast i samarbeid med, og godkjennast av Statens Vegvesen før løyve til igangsetjing blir gitt.

8.1.4 Når tunellane skal sprengast må P-anlegga stengast mellombels og vederlagsfritt for Statens vegvesen.

8.1.5 Bygningar må dimensjonerast for ristingar i h.h.t. ei kvar tid gjeldande NS 8141.

## 8.2 Sikringszone, frisikt ved veg - H140

- 8.1.6 Innan omsynszone for fri sikt (H140) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i høgde 0,5 m over tilstøytane vegar sitt plan.

## § 9 FØRESEGNOMRÅDE (PBL § 12-7 OG KARTFORSKRIFTA)

### 9.1 Føresegnområde # 1 –5 og #7-8 - Mellombels anleggs- og riggområde

- 9.1.1 Føresegnområde #1, #7 og #8 - Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde

I områda kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Områda kan og nyttast for trafikkomlegging, som tilkomst for veganlegget og til lagring av massar, brakkerigg og lager.

I føresegnområde #1 er det ikkje tillate å fjerne eksisterande furutre. I anleggsfasen skal det etablerast ei sikringszone kring treet. Sikringszone og kompensasjon for eventuell skade skal fastsetjast som ein del av byggjeplan og ytre miljøplan.

Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplan. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for den planen vere gjeldande.

Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast 3 månader etter at veganlegget er opna.

Etter at veganlegget er opna, kan føresegnområde #1 nyttast som eit mellombels byrom fram til arealet vert utvikla i samsvar med områdeplanen for Knarvik sentrum. Arealet skal fungere som ein sosial møteplass, og skape liv og aktivitet i området. Arealet kan nyttast for uttesting av element og installasjonar før endeleg utforming av Knarvik sentrum. Det er tillate å sette opp leikeapparat, møblar og kunstinntallasjonar, inkludert byggverk som kunstinntallasjon på inntil 25 m<sup>2</sup>. Det er tillate å plante på arealet, og dette kan gjerast både i kassar og direkte på bakken. Mellombels terrengarrondering er tillate.

- 9.1.2 Føresegnområde #2, #3 og #5 – Mellombels byggje- og anleggsområde

I områda kan naudsynte inngrep, anleggsarbeid og trafikkomlegging gjennomførast for bygging av veganlegget.

Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar eller kommunedelplanen. For areal som er omfatta av plan 1263-201002 vil føresegnene for denne planen vere gjeldande. Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til slik dei var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigar.

Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast når veganlegget opnar.

- 9.1.3 Føresegnområde #4 – Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde

I området kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Området kan og nyttast til riggområde og til lagring av massar i anleggsperioden. Riggområdet skal skjermast mot eksisterande leikeplass med gjerde slik at leikeplassen kan brukast på ein trygg og god måte. Etter at anleggsperioden er avslutta skal området førast tilbake til friområde og setjast i stand etter avtale med Lindås kommune. Dersom det går meir enn 3 månader frå ferdigstilling av veganlegget til ferdigstilling av friområdet, skal arealet settast i stand slik at born kan ferdast i området på ein trygg og god måte.

### 9.2 Føresegnområde #6 – Vilkår for bruk av areal

I området kan naudsynte tiltak gjennomførast for å etablere murar, skråningar og skjeringar i tilknytning til veganlegget. Ved utbygging av felt BS17-2 er det tillate å byggje parkeringsanlegg/ underetasje under bakken, med fasade i formålsgrrensa mot gang- sykkelveg o\_SGS5 o\_SGG8.

### 9.3 Føresegnområde #19, #20 og #21 – Krav til utforming

- 9.3.1 Føresegnområde # 19 – Utforming vertikalnivå 1

Parkeringsanlegg f\_PHU1 plan 1263-201002 kan koplast saman med parkeringsanlegg f\_PH7 under oval rundkøyring på E39.

### 9.3.2 Føresegnområde # 20 – Utforming

Området gjeld særskilt krav til opparbeiding av veg o\_SKV6 med tilstøytane fortau. Krava er gitt i § 6.2.

### 9.3.3 Føresegnområde # 21 – Utforming vertikalnivå 1

Parkeringsanlegg f\_PHU1 kan koplast saman med parkeringsanlegg o\_PHU17 i plan 1263-201002 under o\_SKV6.