

## PLANINITIATIV

Mal for materiale som skal leverast ved førespurnad om oppstartsmøte

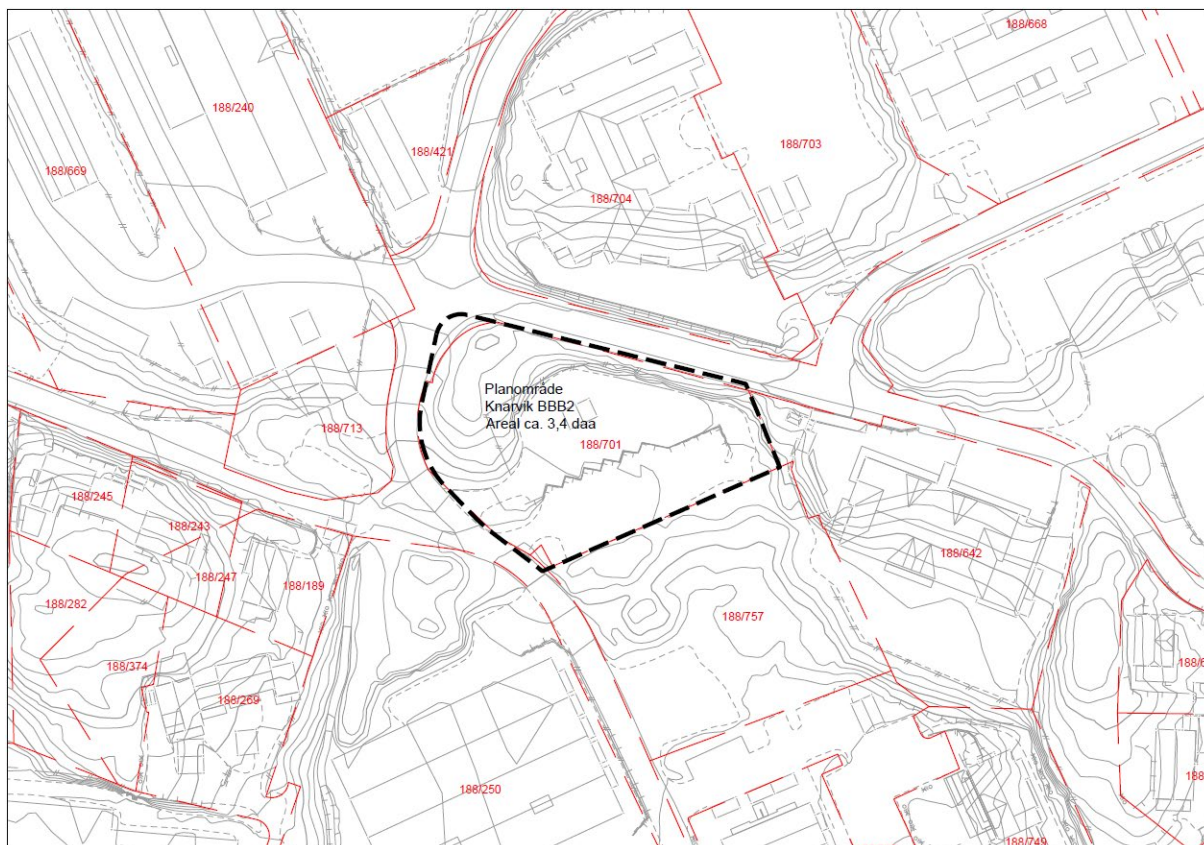
Forslag til plannamn:	Knarvik BBB2
Stad/område:	Kvassnesvegen (59)
Gnr./bnr.:	188/701
Tiltakshavar:	Erstad & Lekven Utbygging AS
Plankonsulent:	Og Arkitekter AS

### Hovudinnhaldet i planinitiativet

Bakgrunnen for planinitiativet er ynskje om utvikling av eigedomen 188/701, som i områderegeringsplanen for Knarvik er sett av til bustadblokk (BBB2).

Planen har til hensikt å følgje formålet sett i områdeplanen og leggje til rette for bustader.

## Planområdet – dagens situasjon



1 – Forslag til plangrense (sjå vedlagt sosi-fil)



2 – Planområdet sett på skråfoto

## Forholdet til overordna planar og retningslinjer

### ▪ **Kommuneplanen sin samfunnsdel: aktuelle strategiar.**

Planarbeidet kan vere med å støtte målet med å gjere Knarvik til eit attraktivt og levande regionsenter for heile Nordhordland (Mål 1 i KPS). Aktuelle strategiar er:

- Strategi 3: Satse på varierte bustadtypar som skapar gode bumiljø.
- Strategi 7: Leggje til rette for parkering under bakken, i gåavstand til naturlege sentrumstilbod.
- Strategi 8: Sikre eit godt samspel mellom mjuke trafikanter, biltrafikk og næringslivet sitt behov.

Planarbeidet kan vere med å støtte målet med å skape gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse. (Mål 7 i KPS). Aktuelle strategiar er:

- Strategi 33: Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap, aktivitetar, leik og sosialt samvær.
- Strategi 34: Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa.
- Strategi 35: Sikre variert bustadbygging til folk i ulike livsfasar.
- Strategi 36: Leggje til rette for at bumiljøa har område der alle kan vere i aktivitet.
- Strategi 37: Leggje til rette for å bruke natur og friområde som ein kvalitet i og rundt bumiljøa.

Planarbeidet kan vere med å støtte målet med å utvikle Lindås til eit samfunn som er meir klima- og miljøvenleg og energieffektivt. (Mål 11 i KPS). Aktuelle strategiar er:

- Strategi 53: Sikre god gjenvinning og avfallshandtering.
- Strategi 54: Stille krav til energieffektive løysingar og bruk av fornybare energikjelder i reguleringsplanar, og i kommunen sine eigne investeringsprosjekt.

Planarbeidet kan vere med å støtte målet om å ha ei samfunnsutvikling som er berekraftig og tilpassa klimaendringane. (Mål 12 i KPS). Aktuelle strategiar er:

- Strategi 57: Leggje til rette buområde og aktivitetar som sikrar redusert behov for lokaltransport.
- Strategi 58: Ha auka fortetting i regionsenter og nærsentra.
- Strategi 59: Byggje ut infrastruktur som legg til rette for mjuke trafikantar.

### ▪ **Kommuneplanen sin arealdel: arealformål, eventuelle omsynssoener, blågrøne strukturar.**

Tomta ligg i område som ikkje er omfatta av kommuneplanen, men kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Arealbruken i dette område er ikkje vurdert i kommuneplanen. Kommunedelplan for Knarvik-Alversund er under rullering og forslag til ny plan har vore på høyring.

Planskissa som ligg til førebels grunn for planarbeidet, utfordrar byggegrensa noko. Dette er mellom anna gjort for å skape betre leilegheiter med gode lystilhøve. Bygget som har kome i framkant for dette prosjektet, stel mykje lys, og var truleg ikkje tatt omsyn til når områdeplanen vart utarbeidd. Vidare kan det tyda at byggjegrensa er sett for å sikre haugen som grønt område, men vi meiner at frisktsona som er krevja vil øydeleggje det naturlege landskapet med å skjere seg gjennom det høgaste punktet. Totalt vil tomte vere betre tilpassa gatestrukturen og bustadprosjektet om han vert noko omarbeidd, og byggjegrensa samstundes kan justerast i detaljplanlegginga.







5 – Knarvik terrasse, reguleringsendring (godkjent 27.05.2015)



Moglegheits/stadanalyse



6 – Illustrasjonsplan for områdeplan for Knarvik og planområdet



7 – Kart som syner bygningsstrukturar i området



8 . 3D-illustrasjon for områdeplanen Knarvik

Figuren under syner strukturen som ligg til grunn i områdeplanen for Knarvik, saman med eksisterande bygg som ikkje ligg i områdeplanen sine illustrasjonar eller heilt utanfor områdeplanen.

Området vert prega av ein ganske stram og urban struktur nord for planområdet, medan strukturen er meir oppløyst sør om mot strandlinja. Plangrepet bør halde seg til linja i den urbane strukturen – både gateløp og bygningsstruktur. Dette er synt med høvesvis raude og svarte pilar under. Vegen nord om planområde er eit gateløp som eignar seg godt for urbane kvalitetar med nybygg tett på vegen.

Blå strukturar finn ein lengre nord i planen. I sør er eit søkk som er del av eit mindre vassdrag frå vest. Områdeplanen legg i hovudsak opp til grønne uteopphaldsareal inni kvartal. Bustadprosjektet som ligg sør om planområdet, har lagt uteområda opne mot sør og vest. Dette verker som det beste grepet òg for dette planområdet.





9 - Stadanalyse for plangrep

Og Arkitekter har utarbeidd eit skisseprosjekt for tomta, med om lag 35 bustader. Tomta er utforma med eitt bygg som følgjer gateløpet i nord, og opnar seg mot sør med solrike uteopphaldsareal. For å opne uteareala opp, utfordrar plangrepet områdeplanen i noko grad. Bygningsdelen i vest ligg dels utføre byggerensa i områdeplanen. Dette er foreslått for å opne uteområda, og kompensert med å halde seg lågare enn utsynspunkta nord for tomta. Ein har òg valt å foreslå noko høgare bygg i austre del. her vil byggehøgda i lita grad verke negativt, og ein kan ha lågare høgder på ander deler av tomta for å betre soltilhøve for både dette og tilgrensande eigedomar. Utnyttingsgraden i skisseprosjektet ligg på om lag 120% BRA. Da er parkeringsgarasjen inkludert. Med denne utnyttingsgraden vil ein framleis tilfredsstillе krava til uteopphaldsareal på ein god måte. Ein har da til hensikt å sikre høge krav til kvalitetar og utforming av både bygg og uteområde i planarbeidet.



*10 – Takplan for skisseprosjekt*



*11 – Skisseprosjekt sett frå sør*



*12 – Skisseprosjekt sett frå nord (Kvassnesvegen)*



*13 – Skisseprosjekt sett frå sørvest*



*14 – Nærbilete av uteopphaldsareal frå skisseprosjektet*

## Verknader av planinitiativet

- Landskap, omgjevnader og strøkskarakter
  - Planen har lite verknad på landskap. Tomta si form og plassering i terrenget, gjev gode moglegheiter til utforming som i avgrensa omfang verker negativt på omgjevnadane. Bakom planområdet er bygga lagt på eit høgare nivå enn gateløpet, og framfor legg ein opp til meir opne grep. Plangrepet er meint å stette framtidig strøkskarakter, og samstundes ta omsyn til eksisterande.
- Fjernverknad
  - Landskapet gjer at utbygging har lite fjernverknad. Det vil ikkje gje siluettverknad frå sjø, eller verke dominerande i landskap.
- Auka trafikk og støy
  - Områdeplan for Knarvik sentrum legg opp til ein infrastruktur tilrettelagt for utbygginga.
- Naturmangfald
  - Tomta har i svært avgrensa omfang plantar eller dyreliv. Det meste av tomta er planert og har vore nytta av NGIR dei seinaste åra. Planarbeidet vil høgst truleg ikkje ha verknad på naturmangfaldet.
- Friluftsliv
  - Planarbeidet vil ikkje ha verknad på friluftsliv, jf. punktet over.
- Kulturverdiar
  - Det er ikkje kjende kulturminne eller -miljø i området eller på tomta.
- Barn og unge sine interesser
  - Planarbeidet vil kunne ha positive verknader på barn og unge sine interesse, då ein vil legge til rette for fortau/gangveggar og uteområde på tomta.
- Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket
  - Planen vil regulere for bruk av ei sentrumstomt som i dag står unytta, og som i lita grad verker positivt på nærområdet.

## Medverknad

- Offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart.

Lindås kommune	Vegvedlikehald, Lindås k.	Fylkesmannen i Hordaland
Hordaland fylkeskommune	NGIR	NVE Region vest
Statens vegvesen	Telenor kabelnett	BKK Nett AS

- Prosess for samarbeid og medverknad frå fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre planarbeidet vedkjem.
  - Det vil vurderast særskilte møte med naboar og andre fagmynde undervegs i planarbeidet. Særleg merknadar ved varsel om oppstart vil avklåre trong for informasjonsutveksling og møte ut over loven sine minstekrav.

## Samfunnstryggleik og risiko

Eventuelt forureina masser må handsamast på eigna måte.

## Konsekvensutredning

Planarbeidet fell ikkje inn under kriteria for krav om konsekvensutgreiing.