

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

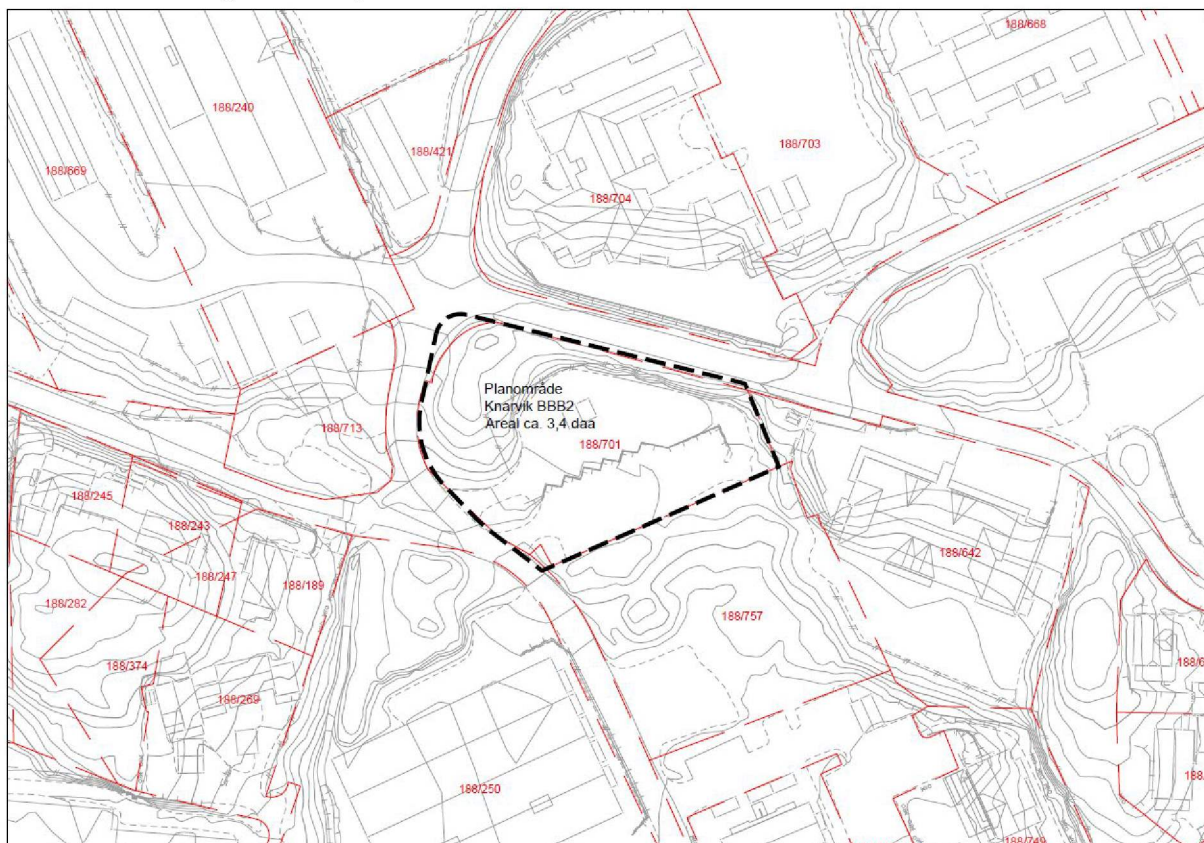
Hovudinnhaldet i planinitiativet

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

Skisseprosjektet legg opp til eit urbant grep mot vegen som gir et gateløp med kvalitetar som knyter området til sentrumsområdet av Knarvik. Strukturen sikrar uteområde som er skjerma og solvendte, og som inviterer inn til prosjektet. Variasjon i høgde og takform gjev kvalitet til både omgjevnadane og bukvalitet innomhus i bustadane. Prosjektet byggjer opp om allmenningen og ivaretek synsliner som områdeplanen legg opp til.



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 stette 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 gå-avstand til naturlege sentrumstilbod.
- Strategi 8: Sikre eit godt samspel mellom mjuke trafikantar, biltrafikk og næringslivet sitt behov.

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

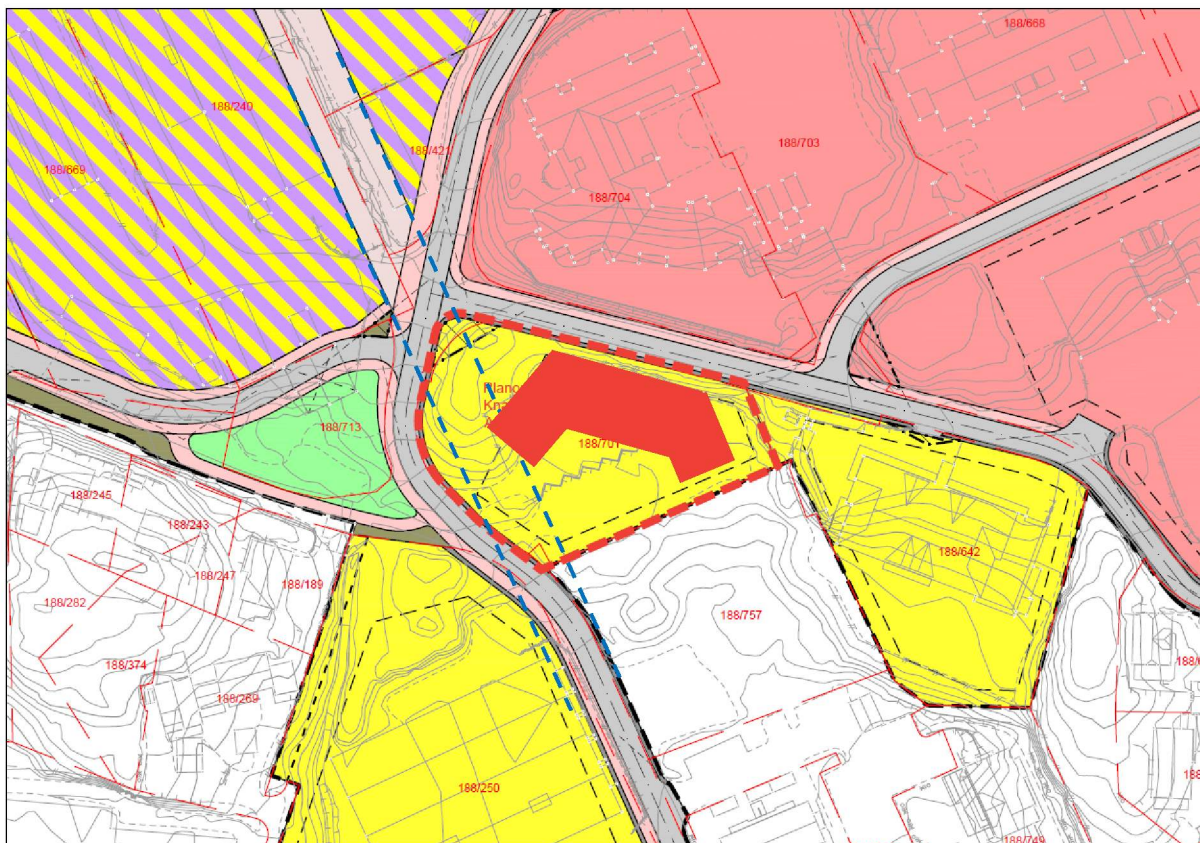
- Strategi 57: Leggje til rette buområde og aktivitetar som sikrar redusert behov for lokaltransport.
- Strategi 58: Ha auka fortetting i regionsenter og nærsentra.
- Strategi 59: Byggje ut infrastruktur som legg til rette for mjuke trafikantar.

▪ **Kommuneplanen sin arealdel: arealformål, eventuelle omsynssover, 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.



▪ **Områdeplan for Knarvik sentrum**



3 – Områdeplan for Knarvik sentrum (godkjent 18.06.2015)

Denne planen vart vedteke 18.06.15. Planen er basert på vekst og er noko ambisiøs. Planen har eit eige Kvalitetsprogram som er detaljrikt og legg mange føringar for utbygging i områda som er dekkja av illustrasjonsplanen til denne planen. BBB2 er ikkje del av det illustrerte området, men ligg i randsona.

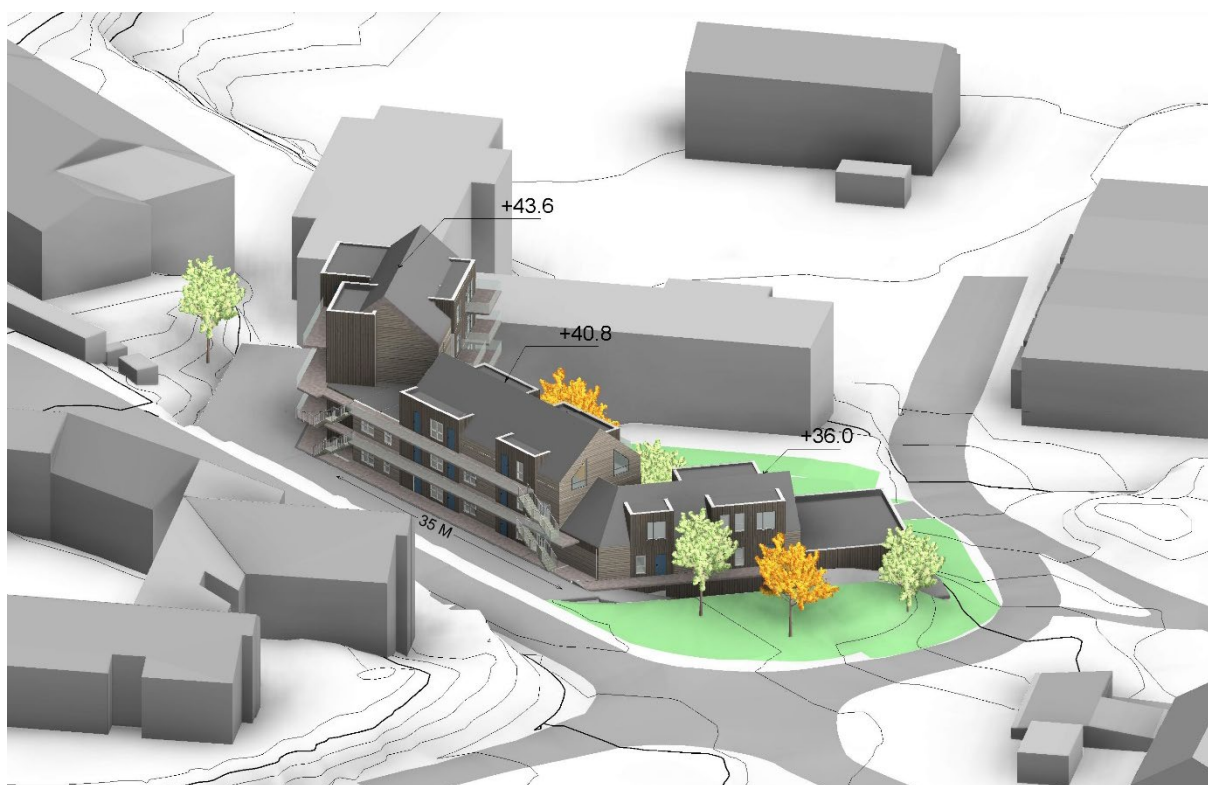
Områdeplanen set slike føresegner for utnytting, byggehøgder, byggegrenser og fasadelengder:

Område	Føremål	Utnytting	Maksimal byggehøgde vist som K+moh og Tal etasjar N,S,A og V	Byggegrense Maksimal fasadelengd (MF)
BBB2	Bustader blokkbygningar	100%	K+35, 4 etasjar	Byggegrense i plankart MF 35 meter

Planforslaget utfordrar desse rammene noko.

Fasadelengde

Fasadelengde er i områdeplan sett til 35 meter. Få av bygga vist i illustrasjonane har ein slik fasadelengd og dei næraste nabobygningane mot vest og har og lengre fasade (om lag 45 m). I utforminga av skisseprosjektet har vi lagt opp til sprang og variasjon i fasade og uttrykk. Bygget si totale lengste fasadelengde frå hjørne til hjørne er i skissa 39 meter, men sjølv ytterveggen er halden innanfor 35 metersavgrensinga.



4 – Fasade vist i plan og oppriss

Byggegrense

Byggegrensa følgjer tomtegrensa med unntak av mot vest der ho er plassert i overgangen mellom utsprengt og urørd terreng. Grensa er ikkje sett ut slik for å sikre ein synsakse. Det er truleg gjort for å sikre arealet i nordvest som grøntområde (føresegn 4.3.3 nemnt som «grønt belte»), men i mindre grad som uteopphaldsareal sidan arealet er bratt og lite eigna. Til dette kjem det at den frisktsona som er synt som del av kryssutforminga vil gje enda høgare skjering enn det ein ser i dag og rota til det «grøne beltet». Bygget som har kome i framkant av dette prosjektet, stel dessutan mykje utsyn med si langside mot nord, dette var det truleg ikkje tatt omsyn til når områdeplanen og vart utarbeidd og byggegrensa vart teikna.

Det må òg leggjast til at planskissa ikkje legg opp til at det vert bygd inn mot byggjegransa i aust. Det gir meir luft og avstand til nabobygget i aust og samstundes opnar det for å få til ein betre tverrforbindelse her.

Planskissa som ligg til førebels grunn for planarbeidet, utfordrar byggegrensa i noko i vest, men ein må ha føre seg at høgda på denne delen av prosjektet er vesentleg lågare enn den høgare delen mot nord. Dette er mellom anna gjort for å skape betre leilegheiter med gode lystilhøve og opne prosjektet meir mot sørvest og gata som er meint som tilkomstside.

I sum vil tomta difor vere betre tilpassa gatestrukturen og bustadprosjektet om han vert noko omarbeidd, og byggjegransa samstundes kan justerast i detaljplanlegginga.



5 - Førebels 3D-illustrasjon

Byggjehøgda

Byggjehøgda er sett til K+35 og 4 etasjar (bustadblokk) i områdeplanen. Profilane synt under viser byggjehøgda på skisseprosjektet. Eit augekast på illustrasjonsplanen og 3D-illustrasjonar fortel at dei fleste bustadblokkene er tenkt med flate tak. Plangrepet og planskissa viser at prosjektet er tenkt løyst med møna tak. Ein må difor skilja mellom gesimshøgda og mønehøgda og så sjå det i høve til kotehøgda i føresegnene. Tomta har ei stor skjering i dag, og eit bygg som det foreslegne, vil på det høgaste verte 3-4 etasjar mot gata. Vi ynskjer å skape eit prosjekt med ein variert gesimshøgda, og trappar byggjehøgdene ned mot vest. Dette gjev ein gjennomsnittleg byggjehøgda på k +35 – altså slik maksimal byggjehøgda er sett i områdeplanen.



6 - Profilar som syner prosjektet i relasjon til nabobusetnad

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden i områdeplanen er sett til 100 %. Plangrepet og planskissa som ligg føre har ei utnytting på om lag 120 %. Skisseprosjektet legg opp til eit bygg på om lag 4000 m². (Parkeringsareal skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.)

Plankonsulent har frå byrjinga sett på områdeplanen som ein heilskap og beståande av eit kvalitetsprogram som og omfattar grøn overflatefaktor og grønne punkt. Sjølv om BBB2 formelt ikkje er omfatta av desse føresegnene har ein valt å sjå hen til dei som verktøy for å sikre kvalitet i deltaljreguleringsplanen og i prosjektet av di dei må sjåast på som ynskjelege og relevante uavhengig av om dei i føresegnene for områdeplan er gjort gjeldande for BBB2 eller ikkje.

Kvalitetsprogram:

Desse punkta i kvalitetsprogrammet tek ein sikte på å følgje opp:

- 2 - Heilskapleg estetisk konsept
 - 5 - Solskjerming vert tatt innanfrå innvendig
 - 6 - God åtkomst for alle
 - 7 - Gode overgangar mellom offentlege og private areal
 - 8 - Gjennomlyste bustadar (50%)
 - 9 - Grøn overflatefaktor sett opp reknestykket i høve til utomhuskisse vist under.
 - 10 - Grønne punkt
- Sjå òg 12,14, 16 og 17 og
- 18 - Overdekka uteareal. Sjå punkt 1 under.



7 - Forholdet mellom bygd og opparbeida grønt areal

Grøne punkt (10 punkt frå plukklista):

- 1 3 Drivhus og benker
- 2 7 Parseller
- 3 x Dyrkingsplass på balkongar
- 4 20 Det finst mat for fuglar året rundt
- 5 21 Utomhusplan er utforma av Lark
- 6 22 Det er ikkje brukt svarlista arter og svarlista artar skal kjempast mot
- 7 23 Kollen vert (re)forma som eit lyngheishabitat bestående av stadeigne artar
- 9 25 Tre er stadeigne artar (5 / 3) Bøk Hassel og alm
- 10 31 Overflatevatn renn opent i delar av utomhusareala



8 - Leik og uteopphaldsareal - Lark? : utomhusplan som svarar til grøne punkt (over)

▪ Tilliggjande planar



9 – Knarvik terrasse, reguleringsplan (godkjent 07.02.2002, sist revidert 12.01.2007)



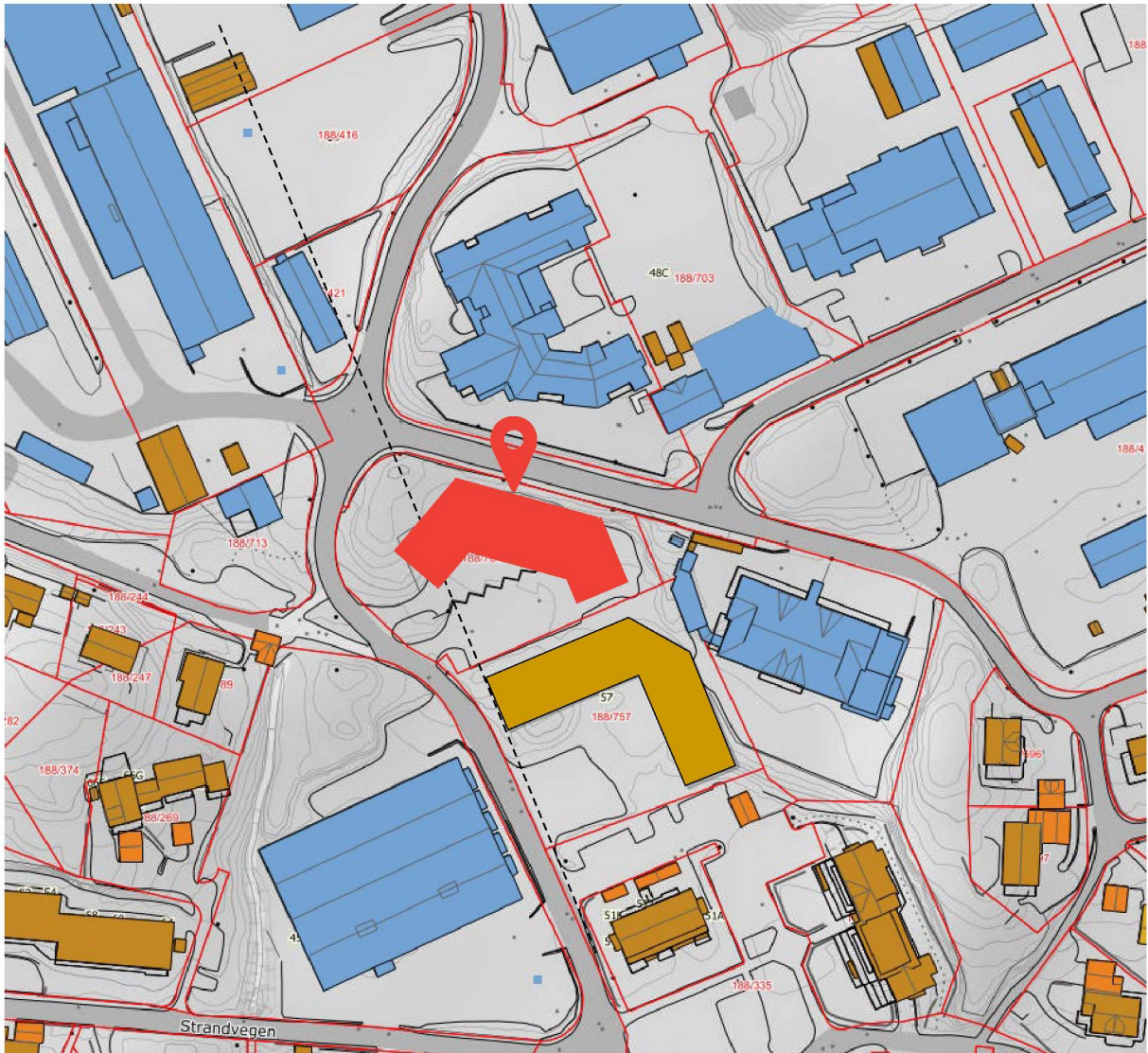
10 – Knarvik terrasse, reguleringsendring (godkjent 27.05.2015)



Moglegheits/stadanalyse



11 – Illustrasjonsplan for områdeplan for Knarvik og planområdet



12 – Kart som syner bygningsstruktur i området



13 . 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 grøne uteopphaldsareal inni kvart einskilde 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.



14 - 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 utanfor byggegrensa i områdeplanen. Dette er foreslått for å opne uteområda, og vert kompensert for 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 liten 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. Med denne utnyttingsgraden vil ein framleis tilfredsstillende krava til uteopphaldsareal på ein god måte. Ein har da til hensikt å sikre høge krav til kvalitetar og utforming av både bygningar og uteområde i planarbeidet.



15 – Takplan for skisseprosjekt



16 – Skisseprosjekt sett frå sør



17 – Skisseprosjekt sett frå nord (Kvassnesvegen)



18 – Skisseprosjekt sett frå sørvest



19 - Skisseprosjekt sett frå nordaust



20 – 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 grad verkar negativt på omgjevnadane. Bakom planområdet er dei eksisterande bygningane lagt på eit høgare nivå enn gateløpet, og framfor legg ein opp til meir opne grep. Plangrepet er meint å støtte framtidig strøkskarakter, og samstundes ta omsyn til det eksisterande.
- Fjernverknad
 - Landskapet gjer at utbygging har lite fjernverknad. Det vil ikkje gje silhuettverknad 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 asfaltert og har vore nytta av NGIR dei seinaste åra. Planarbeidet vil truleg ha positiv verknad på naturmangfaldet (meir grønt og fleire artar).
- 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/gangvegar 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 å halde særskilte møte med naboar og andre fagmynde undervegs i planarbeidet. Særleg merkadar ved varsel om oppstart vil avklåre trong for informasjonsutveksling og møte ut over lova sine minstekrav.

Samfunnstryggleik og risiko

Eventuelt ureina masser må handsamast på eigna måte.

Konsekvensutredning

Planarbeidet fell ikkje inn under kriteria for krav om konsekvensutgreiing.

