
Fra: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>
Sendt: mandag 13. mai 2019 15:04
Til: Siril Therese Sylta
Kopi: Postmottak Lindås
Emne: 646 20190513 Anmodning om forhåndskonferanse Kvassnesveien 27
Vedlegg: 646 20190507 Forhåndskonferanse.pdf

Anmodning om forhåndskonferanse

Lindås kommune og Coop Hordaland SA er i dialog omkring kommunen sitt forslag til mulig makebytte av Kvassnesveien 3-5 mot Kvassnesveien 27 felt BS13.

Coop oppfatter at det er store utfordringer med ny kulvert under Helsehuset og Kvassnesveien til Coop sitt parkeringsanlegg under Kvassnesveien 3-5 og det kommunale parkeringsanlegget under framtidig torg. Videre er det utfordringer med varelevering fra Kvassnesveien for ny Coop dagligvarebutikk. Dette er bakgrunnen for at Coop nå vurderer et makebytte.

Skal Coop etablere sin virksomhet på BS13 må det sikres at man får gode løsninger for dagligvare med tilhørende parkering og varelevering. Vi har følgelig utarbeidet noen skisser som synliggjør hoveddrammene for eiendommen og som vil danne grunnlaget for det videre arbeidet med bygningsprosjektering frem mot søknad om tillatelse til tiltak. Klare tilbakemeldinger vil danne rammer for den videre dialog om et eventuelt makebytte. Som følge av dette ønsker vi en forhåndskonferanse for å sikre at de overordnede valg av løsninger og volum samsvarer med Lindås kommunes vurderinger av områdeplanens bestemmelser.

Viktige avklaringer vil være:

1. Varelevering
Varelevering er utformet som en vareleveringslomme innenfor fortau / sykkelveg. Denne tilsier krysning av fortau / sykkelveg på to steder. Forutsettes det at man skal etablere en inn og utkjøring med snuareal innenfor BS13 tilsier dette tilsvarende forhold som for BAA og beslaglegger et areal på minst 700m². En viktig faktor for denne eiendommen er nivåforskjellen mellom de tilgrensende vegene, o_SKV7 og o_SKV11, som er på ca. 3 meter. Varelevering krever større høyder og vil følgelig i tillegg berøre tilgjengelig areal som kan nås fra Kvassnesveien.
2. Adkomst parkering
Det tilrettelegges for egen adkomst for parkering av personbiler og sykkel. Parkeringsareal anlagt under Kvassnesveien ansees som under bakken og er ikke tatt med i beregningsgrunnlaget i henhold til bestemmelsenes pkt 1.1.2.
3. Bygningsvolum / bygningstypologi
Bygningsvolum er skissert i tråd med områdeplanens reguleringsbestemmelser for areal, høyde og lengder. Illustrasjoner som fremkommer i områdeplanen synliggjør ikke en maksimal utnyttelse og viser en type townhouse som ikke er i tråd med Coop sine ønsker for eiendommen.

Det er i illustrasjonsplanen synliggjort et innvendig kvartal angitt med en kotehøyde +31 som ligger på nivå med Kvassnesveien. Det er i bestemmelsene pkt. 2.2.1 fastsatt at kotehøyder på offentlige gater, veier og byrom er bindende. Byrom som dannes innenfor BS13 forstås som privat og kan legges på ønsket kotehøyde.

Vi ønsker svar på hvordan bestemmelsen pkt. 4.11.5 skal forstås. *Pkt. 4.11.5 Områda BS13 -BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området sammen i aust-vest retning.* Denne bestemmelsen vil kunne fungere sammen med etablering av townhouse og ønske om et større felles gårdsrom. Etableres det en bygningstypologi som vi har skissert, med dagligvare og butikker på nivå med Kvassnesvegen, bortfaller tanken om et felles gårdsrom med inngang rett fra Kvassnesvegen. Eventuelle byrom vil da dannes som takhager ca. 6 meter over Kvassnesvegen. Gårdsrommet fremkommer ikke med byggegrenser i plankartet tilsvarende som for BS9.

Vi ønsker klar tilbakemelding på hvordan forholdet til nevnte punkter sammen med illustrasjonsplanen vil legge begrensninger for bygningsutformingen på eiendommene BS13 og BS14.





4. Sentrumsformål

Coop har ønske om å etablere en dagligvarebutikk. Mange ønsker synergi med Coop sine butikker og det er ønskelig at bygget utformes for å kunne imøtekomme dette ønsket. Det legges i utgangspunktet opp til at det etableres for handel i 1. etasje mot Kvassnesvegen og i overliggende plan. Øvrig bebyggelse vil utformes for en variert sentrumsbebyggelse og kan bestå av butikker, kontorer, tjenesteyting, bolig m.fl. Det ønskes klar tilbakemelding på om man her fritt kan etablere sentrumsfunksjoner som ikke er øremerket boligformålet.

På vegne av Coop Hordaland SA anmoder vi f om en forhåndskonferanse slik at vi kan få en avklaring av viktige forutsetninger for et eventuelt makebytte av eiendommen BAA mot BS13.

Vi håper skissegrunnlaget er tydelig og klart synligjør de intensjoner Coop har ved eiendommen. Skissegrunnlaget vil bli videreutviklet til en søknad om ramme. Om kommunen finner skissert grunnlag å ikke være i tråd med gjeldende områdeplan ber vi om en tilbakemelding på om hvilke forhold som ikke er i samsvar. Det må også klart fremkomme forhold som vil medføre behov for en detaljregulering og om noe eventuelt kan tas som dispensasjon. Dersom tiltaket vil utløse krav om detaljregulering ber vi om en klar tilbakemelding på dette.

Hensikten med et eventuelt makebytte fra BAA til BS13 er å kunne gi Coop gode vilkår for etablering og drift av en større dagligvarebutikk på 2000m². Det må klart fremkomme at BS13 kan imøtekomme Coop sine ønsker og behov. Om utfordringene ikke er løsbare, som ved BAA, vil grunnlaget for makebyttet bortfalle.

Vi håper på en snarlig tilbakemelding og ser frem til det videre samarbeidet for utvikling av den nye Knarvik Sentrum.

Vennlig hilsen
Gro Borkner

se arkitektur

Wernersholmvegen 49, 5232 Paradis | gro@se-arkitektur.no | +47 48322193 | www.se-arkitektur.no

Denne e-postmelding er konfidensiell og kun for adressaten. Dersom De ikke er den tiltenkte mottaker, vennligst kontakt avsender eller slett e-posten og makuler evt. utskrifter og/eller kopier av den.