

Lindås kommune
V/ Saksbehandler
Hans Kristian Dolmen

deres ref.:
19/67-19/14262

vår ref.:
Knarvik 19000

dato:
03.06.2019 Trondheim

**Områdeplan Knarvik, plan ID 1263-201002 Varsel om oppstart av planarbeid
Felt BS7 og BS8, innspill og merknader fra Anders Haugland AS,
g.nr/b.nr: 188/385, 137, 187, 283, 407.**

På vegne av Anders Haugland AS oversender Arc Arkitekter AS innspill og merknader til revisjon av områdeplan for Knarvik. På oppdrag fra Anders Haugland er Arc Arkitekter i ferd med å ferdigstille et mulighetsstudie for feltene BS7 og BS8 innenfor områdeplanen. Gjennom arbeidet med mulighetsstudiet har vi blitt godt kjent med planbestemmelser, plankart, kvalitetsprogram og veiledende illustrasjonsplan.

Områdeplanen dekker et stort landareal og inneholder omfattende opparbeidelse av infrastruktur (blant annet E39 og bekkeåpning), samt forhold til eksisterende bebyggelse innenfor respektive felt sammen med store terrengforskjeller og høydesprang. I tillegg har reguleringsbestemmelser og kvalitetsprogrammet høyt detaljeringsnivå og byr på utfordringer når vi skal planlegge for leietakere med konkrete funksjonsbehov og romprogram. I arbeidet med mulighetsstudiet har vi hatt som mål å holde oss innenfor gjeldende plan for å unngå en langvarig prosess med detaljregulering. Selv om vi har utarbeidet flere alternativer har det vært vanskelig å løse oppgaven uten å avvike fra noen av planbestemmelsene. Nedenfor har vi remset opp de viktigste forholdene i gjeldende plan som vi ønsker å få endret i revisjonsarbeidet som nå igangsettes.

Følgende endringer ønskes tatt inn i ny plan:

Felt BS7, eksisterende avkjørsler og gate, samt bakkeparkering

Ref. plankart og planbestemmelse §§1.5, 4.9.2, og 9.2

- Avkjørsel fra o_SKV8 opprettholdes. Se figur 1
- Eksisterende gate opprettholdes. Se figur 1
- Adkomst fra o_SKV9 opprettholdes. Se figur 1
- Det tillates midlertidig bakkeparkering innenfor Hensynsone #12 i felt BS7 inntil arealbruken er avklart. Se figur 2



o_SKV9, langsgående parkering

Ref. plankart og planbestemmelser §5.1.1

- Annet vegareal mellom felt BS7 og BS8 ønskes benyttet til langsgående parkering og bytrær.
Se figur 3



Felt BS7, maksimal byggehøyde høyde

Ref. §1.4 Tabell for utnyttning, byggehøyder, byggegrenser og fasadelengder

- Gjeldende bestemmelse endres fra K+38 mot sør, 2 etasjer til K +41 mot sør.
Se figur 4

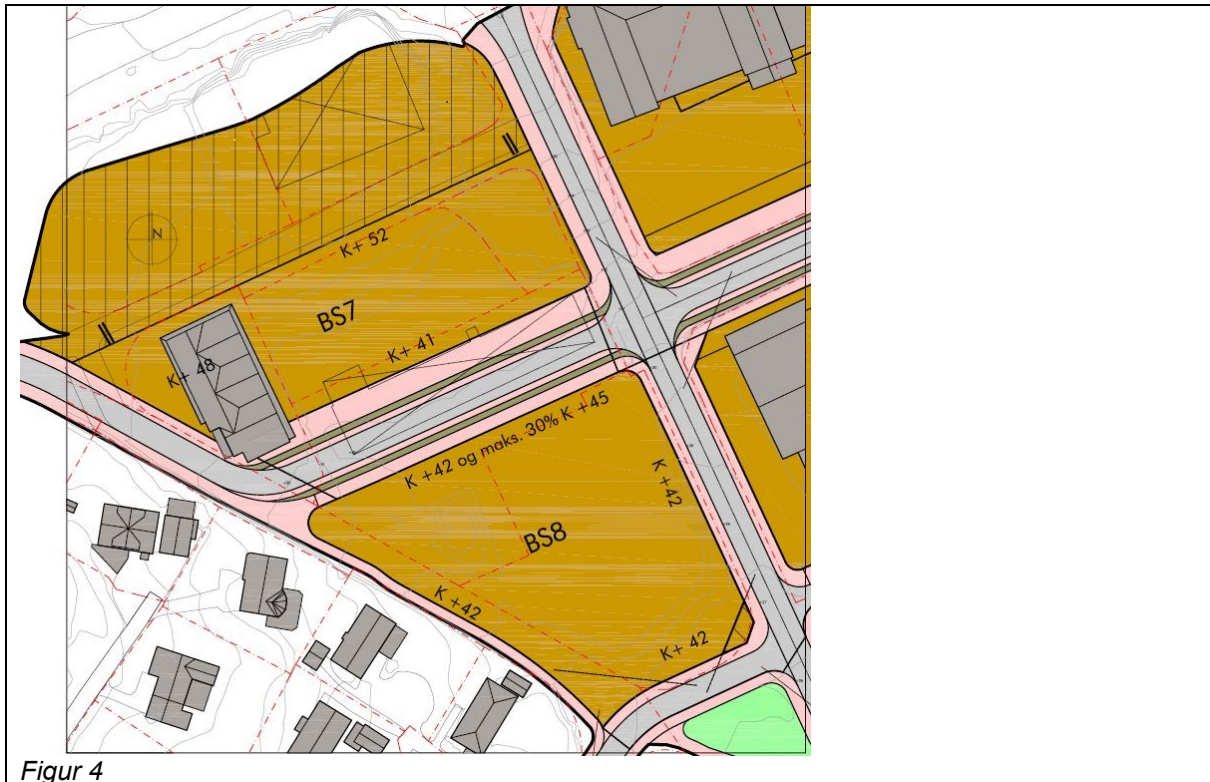
NB: Vi forstår bestemmelse dithen at sør er himmelretning sørøst

Felt BS8, maksimal byggehøyde og fasadelengde

Ref. §1.4 Tabell for utnyttning, byggehøyder, byggegrenser og fasadelengder

- Gjeldende bestemmelse endres fra maks fasadelengde 50 meter til maks fasadelengde 70 meter. (Dette er ikke nødvendig dersom mindre innskjæringer og nisjer for innganger og lignende regnes som brudd i fasadelengde).
- Gjeldende bestemmelse endres fra maksimum byggehøyde K +37 mot sør, 4 etasjer til maks. byggehøyde K +42 mot sør. Se figur 4
- Det tilføyes bestemmelse som tillater bebyggelse med maks byggehøyde K +42 mot vest.
Se figur 4
- Det tilføyes bestemmelse som tillater bebyggelse med maks byggehøyde K + 42 mot øst.
Se figur 4
Siste punkt samsvarer med inntegnet bebyggelse på illustrasjonsplan, vedlagt områdeplanen, (vedlegg 3).

NB: Vi forstår bestemmelse dithen at sør er himmelretning sørøst og nord er himmelretning nordvest, osv.



Figur 4

Øvrige kommentarer

Felt BS7 og BS8, rekkefølgekrav

Ref. §3.2.3

Siden det ikke er hjemmel i Plan- og bygningsloven til å styre innhold og utførelse av utbyggingsavtaler ønsker vi at det allikevel vurderes gjennomførbarhet av kravene som stilles. Vi ønsker altså at rekkefølgekravene stilles på bakgrunn av en vurdering av hvordan kravene *kan* innfris ved inngåelse av utbyggingsavtale, der det må lages en modell for anleggsbidrag for opparbeiding av infrastruktur, utenfor eget felt slik at ferdigstillelse av byggetiltak ikke stopper opp på grunn av rekkefølgekravene.

Vennlig hilsen
Arc Arkitekter as

Kjersti Hilde
Siv. Ark. MNAL

Kopi: Anders Haugland AS, Radøyvegen 239 Alversund