



Arc Arkitekter AS
Kjersti Hilde
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2712 - 19/29373

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
Eilin.Houlison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
15.10.2019

Møtereferat førehandskonferanse område BS7 og BS8 områdeplan Knarvik senter - gbnr 188/385 Gjervik ytre

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte.

Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Førehandskonferanse BS7 og BS8 Gbnr: 188/385 Gjervik ytre
---------------	---



Tiltakshavar	Alverporten AS
Ansvarleg søkjar	Arc Arkitekter AS
M�ttestad	Rådhuset
Møtedato	15.10.2019, kl. 12.00
Til stades i møtet fr� kunde og kommune	Fr� tiltakshavar Laila Tvedt Dolphin Holding AS v/Arild Holten Arc Arkitekter AS v/Kjersti Hilde Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Vi viser til søkjar sitt opphavslege skriv i høve tinging av FH-konferanse og identifiserte dispensasjonar ved skissert prosjekt.
---	---

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Områdeplan Knarvik Senter /planid.: 1263-201002 Reguleringsplan Tunnel på Fv57 Knarvik- Isdalstø/planid.: 1263-201201
Føremål	I hovudsak Sentrumf�rem�l, BS7, BS8 og BS19 samt parkeringshus f_PHU14 og 15
Planf�resegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknem�te: BS7: 300% BRA BS8: 300% BRA BS19: 200 % BRA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ m�neh�gd: BS7: c+ 52 mot nord, c+ 48 mot vest, c+ 38 mot sør BS8: C+ 42 mot nord (c+45 i 30% av fasadelengda mot nord) og c+37 mot sør BS19: inntil 2 etg. under bakken (vertikalnivå 1) <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: BS7: bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV8 BS8: bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot o_SKV8 og o_SKV9

	<p><input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: BS8: Omsynssone H140, samt frisiktsone o_SKV10.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parkering Føresegna § 1.1.2 seier at parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang frå tilstøytande gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting.</p> <p>Føresegna § 1.8.1 seier at all parkering for felt regulert til sentrumsføremål skal skje under bakken (ref. definisjon i § 1.1.2.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Planen opererer med høgder mot nord, sør, aust og vest. For BS7 og BS8 er det fornuftig ut i frå illustrasjonsplan og plankart å legge aust-vest akse langs o_SKV9.</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p> <p>Grad av utnytting er i planen oppgjeve i %-BRA, vi ber om at de ved søknad held dykk til arealgjengivelsen i planen.</p> <p>I føresegna pkt. 4.5.5 står det at nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til by messig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o_SKV8, o-SKV9 og o_SKV10 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.</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Går fram av kap. 3 i føresegna.
Utbyggingsavtalar	Delar av rekkjefølgjekrava i planen kan sikrast ved at ein inngår utbyggingsavtale med Lindås kommune jf. føresegna § 1.13 og tabell i føresegna § 3.2.3.

Sakshandsaming

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep • Uteopphaldsareal Krav til søknad er spesifisert i føresegna §2.10
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring/riving av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising av bygg som vert riven. <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før og etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:																																						
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<table border="1"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal tilkobling offentleg VA</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt – Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal tilkobling offentleg VA	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt – Mattilsynet	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal tilkobling offentleg VA																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kystverket																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt – Mattilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																						
<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	<p>Ansvarleg søkjær har i førespurnad identifisert ein rekke avvik mellom prosjektet og områdeplanen. Avvika omfattar vidareføring av Lyngvegen med avkøyrsløp til o_SKV8, bakkeparkering innan bestemmelsesområde #12, langsgående parkering langs o_SKV9, høgdeavvik med omsyn til fastsette høgder i tabell i føresegna § 1.4.</p> <p>Bestemmelsane i planen opnar opp for at ein kan bygge ut etter områdeplanen så langt tiltaket er i samsvar med føresegna for områdeplanen, kvalitetsprogrammet, grøn overflatefaktor og gøne punkt.</p> <p>Tiltak som ikkje kan etablerast innanfor rammene som planen set krev detaljregulering jf. føresegna § 2.1.</p> <p>Etablering av bakkeparkering innan #12 og delvis ut på tilgrensande planområde, reg.plan Tunnell Fv57 Knarvik –Isdalstø vil og vere i strid med arealføremålet i nemnde plan.</p>
---	---

Detaljregulering	<p>Dei identifisert avvika mellom plan og prosjekt er av eit slikt omfang at administrasjonen vil frårå at ein søker dispensasjon. Vi vil tilrå at ein startar opp prosess med å detaljregulere feltet.</p> <p>Om ein vel å detaljregulere vil vi gjere merksam på at høgdeavvika som er skissert er såpass store at dei truleg ikkje vil verte aksepterte gjennom ein detaljregulering.</p> <p>Vidare vil truleg heller ikkje parkering på bakkenivå eller langs køyreveg verte akseptert gjennom ei detaljregulering.</p>
-------------------------	---

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast jf. føresegna § 2.10 a, jf. § 2.6.2 skal det utarbeidast ein detaljert plan for overvatn.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. Det skal utarbeidast ein eigen VA-plan internt for områda.</p> <p>Det må utarbeidast ein eigen teknisk plan for overvatn, vann og avløp som skal godkjennast av VA-avdelinga.</p> <p>Ein vil måtte legge om VA trasé som i dag går i bruvegen, ut i o_SF6</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag								
Vurdering/merknad:	<p>Ein vil måtte utarbeide eigen VA-plan internt for BS7 og BS8. Ein vil måtte gå i dialog med Teknisk drift VA-avdelinga i høve til framdrift VA for planområdet. Slokkevatn og løysingar knytt til brannsløkking må takast med i VA-plan.</p>								
Tilkomst	<p>Tilkomst til felte BS7 og BS8 er skildra gjennom pkt. 4.9.1 i planen. Areal skal etter områdeplanen ha tilkomst til eige parkering frå o_SKV9 og o_SKV10.</p> <p>Med omsyn til tekniske vegplanar, prosjektering og framdrift så vil de måtte avklare dette med Teknisk drift ved vegavdelinga.</p> <p>O_SKV9 er ei forlenging av «bygata- Kvassnesvegen» det er i skissert prosjekt synt varelevering frå o_SKV9. Det er i omtale til planen kap. 7.11.6 opna for at ein kan akseptere varelevering frå Kvassnesvegen til gitte tider kvar dag.</p>								

	<p>Det planen ikkje har teke høgde for med omsyn til BS7 og BS8 og varelevering frå o_SKV9 er snumoglegheit for større køyretøy. Det er ikkje rom for at større køyretøy nyttar bruvegen og tilgrensande bustadfelt for gjennomkøyning/retur etter varelevering. Ein må kunne snu/manøvrere på eigen grunn.</p> <p>Krav til utomhusplan gjeve i føresegna § 2.4.1 må dokumentere handtering av boss, varelevering mv.</p>
Vurdering/merknad:	

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Delar av arealet på BS7 og BS8 er eigd av Lindås kommune, gbnr. 188/387 og eigedom gbnr. 188/116.</p> <p>Her vil vi tilrå at ein går i dialog med Eigedomsavdelinga med omsyn til kjøp av arealet, eventuelt grunneigar avtale.</p> <p>Vi vil tilrå at ein samanføy dei areala innan BS7 og BS8 som let seg samanføye.</p>	

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"</i>.</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	<p>(sett inn forhold som har vore diskutert ift. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m)</p> <p>(fyll inn ift. dialog i møte)</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteressar i området	
Grunnundersøking	Det er i føresegna til planen i § 4.1.2 sett krav om at før det vert gjeve

	byggeløyve for tiltak innan område BS8 så skal det gjennomførast grunnundersøkingar.
Høgspente	
Privatrettslege forhold	Sikre heimel eller grunneigar avtale med gbnr. 188/387 og 188/116

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Oval rundkøyring

Det ligg ei avgrensing i planen med omsyn til utbyggingstakt innan oval rundkøyring må etablerast. Per i dag er det utarbeidd og godkjent 2 utbyggingsavtaler innan planområdet.

Det er i planen sett eit tak på 30.000 m² BRA som kan byggast ut før Oval rundkøyring er etablert jf. føresegna § 3.2.2.

Det er estimert oppstart av arbeid knytt til ovalrundkøyring hausten 2020, det er prosjektert ein byggeperiode på om lag 2 år. Oval rundkøyring vil ved eit grovt estimat tidlegast vere ferdig januar 2023.

Dispensasjonar

Identifiserte dispensasjonar bryt, slik vi vurderer det, med nokre av dei viktige kvalitetane i områdeplanen. Vi vil ikkje tilrå at ein søker dispensasjon frå plangrunnlaget, men at ein startar prosessen med å detaljregulere. Vil vil likevel gjere merksam på at bakkeparkering, høgder på bygg, fasadelengder mv. slik som lagt fram i skisseprosjektet, truleg heller ikkje vil verte akseptert gjennom ein reguleringsprosess.

Ansvarleg søker har i tinging av førehandskonferanse lista opp følgjande identifiserte dispensasjonar:

Felt BS7, eksisterende avkjørsler og gate, samt bakkeparkering

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

Det må søkes dispensasjon fra følgende forhold:

- Avkjørsel fra o_SKV8. *Se figur 1*
- Avkjørsel fra o_SKV9. *Se figur 1*
- Adkomstgate Lyngveien opprettholdes. *Se figur 1*
- Midlertidig bakkeparkering innenfor Hensynsone #12 i felt BS7 inntil arealbruken er avklart.

Se figur 2

Kommentar

Lyngvegen er regulert stengt det er ikkje pårekeleg at det vert dispensert frå planen for å oppretthalde Lyngvegen og avkøyrslle til o_SKV8 og o_SKV9 slik som vist i figur 1.

Eit av kvalitetskrava i områdeplanen er at ein ikkje skal ha parkering på vertikalnivå 2, det er ikkje pårekeleg at det vert gjeve dispensasjon for å etablere parkering innan område #12.

Under møtet

Tilsvar/dialog i møtet: For at det skal være liv i prosjektet er man avhengig av å ha tilkomst via Lyngveien for å sikre tilkomst og varelevering til områda, det vert føreslege at ein kan kompensere med å ha Lyngvegen einvegskøyrd frå o_SKV8.

Avklaring etter møtet:

Vi tok opp vidareføring av Lyngvegen med avdelingsleiar etter møtet. Vi vil ikkje tilrå at ein prøver å løyse fortsatt bruk av Lyngvegen som dispensasjon. Ein kan prøve det som detaljregulering.

Når ein no ønskjer å realiserer byggepotensialet innan BS7 og BS8 såvert Knarvik gården, gbnr. 188/75 avskjært frå tilkomst og parkering. De vil måtte gå i dialog med Knarvik gården og få på plass ei løysing som sikrer også Knarvik gården tilkomst og parkering.

o_SKV9, langsgående parkering

Ref. plankart og planbestemmelser §5.1.1

• *Det må søkes dispensasjon fra plankart og bestemmelser.* Det søkes om langsgående gateparkering i tiltakets lengde på begge sider av o_SKV9 *Se figur 3*

Kommentar

Som nemnd over så er eit av kvalitetskrava i områdeplanen at ein ikkje skal ha parkering på vertikalnivå 2, det er ikkje pårekeleg at det vert gjeve dispensasjon for å etablere langsgående parkering ved o_SKV9.

Felt BS7, maksimal byggehøyde

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

• *Det må søkes dispensasjon fra bestemmelse.* Bestemmelse endres fra K+38 mot sør, til K +41 mot sør. *Se figur 4*

Kommentar

Som nemnd over er det fornuftig at ein legg aksene aust-vest langs o_SKV9. Skissert prosjekt er prosjektert langt høgare enn det planen opnar opp for, det er ikkje pårekeleg at det vert gjeve dispensasjon til å bryte høgder føresegna jf. tabell i § 1.4 som opnar for kotehøgde c+ 48 mot vest og kote c+ 32 mot sør. Skissert høgde på bygg i felt BS7 ligg langt over det planen legg opp til.

Vi gjer merksam på at maks fasadelengde gjeld alle byggets fasadar, ikkje kun ut mot o_SKV8.

Felt BS8, maksimal byggehøyde og fasadelengde

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

• *Det må søkes dispensasjon fra bestemmelse.* Bestemmelse endres fra maks fasadelengde 50 meter til maks fasadelengde 70 meter. *(Dette er ikke nødvendig dersom mindre innskjerlinger og nisjer for innganger og lignende regnes som brudd i fasadelengde).*

• *Det må søkes dispensasjon fra bestemmelse.* Maksimum byggehøyde endres til K +46 mot nord, øst og vest. *Se figur 4*

Kommentar

Jf. kommentar i høve høgder felt BS7. Det er ikkje pårekeleg at det vert dispensert frå høgdeberegningar i planen i skissert størrelsesorden.

Vi gjer merksam på at maks fasadelengde gjeld alle byggets fasadar, ikkje kun ut mot o_SKV8 og o_SKV9, nisjer og innskjerlinger vert ikkje rekna som brudd i fasaden.

Utbyggingsavtale

Det er gjennom føresegna til planen stilt krav om etablering av felles parkareal, infrastruktur for gåande og syklende mv. Nokre av desse krava er rekna som sikra opparbeidd ved at det er inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune. Vi vil tilrå at de startar opp prosessen i høve utbyggingsavtale, de kan ta kontakt med Helen Gjærde(helen.gjerde@lindas.kommune.no) med omsyn til løpet vidare og for å komme i dialog i høve utbyggingsavtale.

Utomhusplan

Det vil måtte utarbeidast ein utomhusplan, jf. føresegna § 2.4.1 der ein gjer greie for korleis blant anna varelevering og bosshandtering vert løyst. Ein vil måtte dokumentere at ein kan snu på eigen grunn ved varelevering og bosshenting.

BS19

I vertikalnivå 1, ligg under forlenginga av Kvassnesvegen mot aust (under o_SKV9). Arealet kan nyttast til å knyte saman dei tilgrensande areala BS7 og BS8, parkering her vil ikkje vere i strid med arealføremålet.

Grad av utnytting

Delar av arealet på parkeringsplanet i skissert tiltak oppfyller ikkje unntaka i planen med omsyn til at dei ikkje skal medrekast i grad av utnytting dette gjeld delar av parkeringsplanet som ligg i under felt BS8, jf. føresegna § 1.1.2.

Vedlegg til planen som er juridiske bindande for tiltak gjennom føresegna:

Vedlegg A: Grøn overflate faktor

Vedlegg B: Grøne punkt

Vedlegg C: Illustrasjonsplan

Vedlegg D: Kvalitetsprogrammet.

I tillegg er det vedteken gatebruks og lysplan for Knarvik sentrum jf. føresegna § 2.8.1.

Kontakt ledd i kommunen:

Teknisk drift ved VA-avdelinga – Arne Helgesen

Teknisk drift ved Veg avdelinga – Rune Kilen

Eigedomsavdelinga – Line Merte Valle

Utbyggingsavtaler – Helene Gjærde

Oval rundkøyring – Arne Eikefet

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

2. Vedlegg A - grøn overflatefaktor

3. Vedlegg B - grønne punkt

4. Vedlegg C - Illustrasjonsplan

5. VEDLEGG D Kvalitetsprogram, KO 18062015

11. Gatebruks- og lysplan Knarvik Sentrum

Kopi til:

Alverporten AS

Radøyvegen 239 5911

ALVERSUND

Arild Holten

Mottakarar:

Arc Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20 7010

TRONDHEIM