

Knarvikbyen

seminar 24.mars frå kl. 19-21
Knarvik Misjonshus
Ordstyrar: Einar Vatne



Tema	Kven	Tid
Knarvikbyen – kvifor eit eige seminar som dette. Velkomen til seminar!	Repr. for Knarvik senter Møteleiar Einar Vatne	5 min
Korleis nå Knarvikplanen sine hovedmål raskare og betre?	Samfunnsplanleggjar Ola B. Siverts og sivilarkitekt Maria Molden, Arkitektgruppen CUBUS	30 min
Når de gode hensikter blir realiseringens verste fiende	Tore Jensen, Opus Bergen AS	20 min
Spørsmål og kommentarar m.a. frå repr. frå offentlege instansar som vil vere til stades		30 min
Kort paneloppsummering – vegar vidare i ein vanskeleg prosess	Tore Jensen, Ola B. Siverts og repr. frå Knarvik senter	30 min

Dette er ikkje **omkamp**



- - men ein freistnad på å få noko til å skje **raskt** – raskare enn det områdeplanen synast å bidra til.
- Viktigare enn nokon plan er at det skjer **endringar i praksis** – i røyndomen – jfr. kommunen sitt slagord:



- elles kan Knarvik verte akterutseilt.....
- Utgangspunktet er kva Knarvik senter kan yta, men **perspektivet er heile Knarvik** og det å få til **KnarvikBYEN**.

ANNONSE

Der ingen skulle tru at nokon kunne få EuroBonus-poeng

Varangerhalvøya nasjonalpark, nær Vaads Lufthavn

widerøe
Hele Norge. Hele tiden.

Nyhett! Nå kan du opptjene poeng på enda flere av våre ruter. Se her!



Slik ser Isdalstø Auto for seg at bygget deira kan sjå ut om nokre år. Foto: Illustrasjon

Fryktar Knarvik skal verte ein spøkjelsesby

Isdalstø Auto reagerer på at det er lagt opp til at dei må flytta vekk i den nye sentrumsplanen.

Publisert 08.10.2014 kl. 06:00 Oppdatert 08.10.2014 kl. 06:00

Isdalstø Auto reagerer på at det i framlegget til Knarvikplan står at det vert lagt til grunn at nokre av verksemdene flyttar ut på sikt. Då vert det referert til mellom anna sal av bilar. Dette fryktar Isdalstø Auto vil føra til eit næringsfattig og dødt sentrum. Dei vil heller vidareutvikla sitt bygg, for på det viset å gjera Knarvik til ein attraktiv by.

Dei viser i brevet til at næringsretta aktivitet i Knarvik truleg vil vera avgjerande for arbeidsmarknaden i søndre del av kommunen i mange år framover, og området dei held til i, er regulert til næringsformål.

LES OGSÅ: – Folket fortener eit kulturhus

Dei stiller og spørsmål ved rekkefølgekrava og finansieringa for fellesareal og infrastruktur, som dei fryktar vil dra opp prisane så masse at utbygging vert uinteressant.

Fryktar for bratt bakke inn i senteret.
Songleitet Eiendom AS, Sandfjellet Eiendom og Lyngtunet Eiendom AS har alle sendt ikkelydande brev til kommunen der dei protesterer på undergangen på E39 og allmenningen gjennom senteret. Dei meiner at på grunn at rekkefølgekrava, vil undergangen kosta ein halv milliard kroner. Difor vil dei ha den vekk, så den ikkje legg ein stoppar på all utvikling av eigedommar i Knarvik.

Dei fryktar og at inngangen til senteret frå nordsida må senkast med seks til åtte meter.

LES OGSÅ: Kommunen vil utvikla Knarvik frå tettstad til ein moderne by

ANNONSE

RENTA FRA 7,5%

opp FINANS

LÅN OPPTIL 500.000,-

SØK HER MED BANKID

- RASKT OG ENKELT!

NON.RENTE 7,5-19,9% EFF.RENTE 16,8%, 65.000,- OVER 5 ÅR, ETABL.GR. 90%, TOTALT 94.899,-

LES OGSÅ

– Folket fortener eit kulturhus
LINDÅS: – Det er ei gåte for meg at Lindås einno ikkje har fått opp eit kulturhus, seier Claus Sellevoll. Politikarane vil gjerne bygga, men har ikkje pengar.

08.10.2014 - 06:00

► **Kommunen vil utvikla Knarvik frå tettstad til ein moderne kystby**
14.06.2014 - 06:00

► **En er redd for at Lindås kommune skular bort ein einestående**

ANNONSE

RENTA FRA 7,5%

NY, LAVERE RENTE

SØK RASKT OG ENKELT HER MED BANKID

NON.RENTE 7,5-19,9% EFF.RENTE 16,8%, 65.000,- OVER 5 ÅR, ETABL.GR. 90%, TOTALT 94.899,-

KNARVIKPLANEN:

Illustrasjon av framtidig Knarvik Foto: Lindås Kommune

Utbyggar meiner kommunen må ta større del av kostnaden

Oddvar Reikerås held utbygginga si på vent inntil det er avklart kva felleskostnadane vert i den nye Knarvikplanen.

Publisert 23.03.2015 kl. 22:10 Oppdatert 23.03.2015 kl. 22:30

– Dei seier prisen for fellesareal vert på 1300 kroner rutemetaren, men det er jo feil, seier Oddvar Reikerås til avisa Nordhordland.

Han var måndag kveld på det såkalla folkemøtet om Knarvikplanen.

Dei 10-12 framme, for det meste utbyggarar, fekk kommunen og planleggarane sine visjonar om Knarvik i framida.

LES OGSÅ: Vil la dei bygga i 9 etasjar i Knarvik

Mindre fellesareal på eiga tomt

Men når alt kjem til alt, er det pengar det handlar om. Det nye i Knarvikplanen er, som avisa Nordhordland skreiv i ferre veka, at ein kan bygga ut 30.000 rutemeter for rekkefølgekrava bytar å slå inn. Då må mellom anna ei rundkøyting ved Shell-stasjonen komma på plass.

Ein kan faktisk bygga så høgt som ni etasjar i visse delar av senterum, vert det lagt opp til. Ein har lyst på noko av dette ved at ein får reina fellesareal i Knarvik som sitt areal. Det er med på å gje høgare utnytting av tomteare og ein lagare pris for å utnytta sitt eige areal. Førre eigedommar skal og løyast inn, slik at private kan utnytta dei bette.

Men alt kjem til ein pris. Prisen for å bygga ut lokale tiltak i Knarvik, som må på plass som ein del av krava er i hundremillionærklassen.

Ein antek at det vil kosta mellom 366 og 471 millionar kroner å bygga ut ein ny allmenning, rusta opp Kvasnesvegen til bygale, rusta opp det lokale vegnett, gang og sykkelveg, teknisk infrastruktur og vidare.

ANNONSE

RENTA FRA 7,5%

opp FINANS

LÅN OPPTIL 500.000,-

SØK HER MED BANKID

- RASKT OG ENKELT!

NON.RENTE 7,5-19,9% EFF.RENTE 16,8%, 65.000,- OVER 5 ÅR, ETABL.GR. 90%, TOTALT 94.899,-



RENTE FRA 7,5 %

LÅN OPPTIL 500.000,-

SØK RASKT OG ENKELT HER MED BANKID

opp FINANS



Et GRØNT BILD: Ei gren overgangsbri som knyter Hauglandsbygget saman med området over hovudvegen markerer inngangsportalen til Knarvik sentrum på ein flott og løysdig måte, meiner Link Arkitektur. Anders Haugland AS har fått marknader til planen, utover dei konstruksjonsvinda resultatgevinst. SKISSE: LINK ARKITEKTUR

Ny høyring for Knarvikplanen: Reduserer tøffe krav

KNARVIK: Etter ein fire år lang planprosess vil kommunen gjera det enklare for utbyggarane i Knarvik å koma i gang. Randi Bjørlo

Randi Bjørlo
Epost

Planane for nye Knarvik sentrum er ein framtidretta by med frodige byrom, 2000 nye bustader og god plass til fleire butikker og kafear. Høyingsrunden sist haust gav 39 merknader. Mange av dei omhandla det strenge rekkefølgekravet som la opp til at feteareal må utlikast før grunneigarar får starte egne byggeprosjekt. Dette vil no kommunen ta omsyn til.

– Det er først og fremst føresegner om rekkefølge som no blir endra. Det betyr at utbyggarane kan koma raskare i gang med utbygginga, seier Freydis Onas, prosjektleder i areal og miljøplaninga i Lindås kommune. Ho legg til at dei mellom anna vart sett krav om at fleire vegtiltak skulle vere ferdigstilte før ein fekk bruksløyve på eigen tomt.

– I dei nye forslaget er lojke kravet like strengt, seier ho.

RENTE FRA 7,5 %

LÅN OPPTIL 500.000,-

SØK HER MED BANKID

opp FINANS

- RASKT OG ENKELT!



SKISSE: Skisse for vidareutvikling av sentret, nytta i Knarvik Senter sin invitasjon til seminar 24. mars.

Vil ha raske grep i Knarvik

Knarvik Senter etterlyser raske og gode grep for å utvikla «Knarvikbyen». Men senteret meiner det ikkje kan skje på mange år etter dagens framlegg til områdeplan.



Publisert: 05.mar.2015 14:31 Oppdatert: 05.03.2015 14:31

AV: **Hans Egil Storheim**

«Korleis kan ein – raskt – få til eit godt offentleg tversamband mellom området ved Nordhordlandshallen, kyrkja, rådhus og vidaregåande skule ned til Skysstasjonen/Helsehuset og vidare til Kvassnesstemma?»

Det er eitt av spørsmåla Knarvik Senter stiller når dei byr inn til seminar 24. mars.

LES OGSÅ: Knarvik skal snart få gå vidare

På lista over spørsmål er og korleis ein skal få til eit torg og kulturhus, bustadbygging og meir bymessige bygg. Parkering vert og tatt opp. Reduksjon av E39 som barriere og heller skapa ein boulevard er og på dagsorden.

– **Ikke realiserbare**

«Det lokaleigde Knarvik senter har vore med på å realisera og finansiera mange av dei tiltaka som har utvikla Knarvik opp gjennom åra. Eiggarane deler fullt ut kommunen sine målsetjingar om få til eit omskifte av Knarvik mot å verta meir småby med betre såkalla «urbane» kvalitetar. I lag med andre grunneigarar og næringsdrivande har Knarvik senter vore budd på å gjera sitt for å få dette til, og har hatt store voner til planprosessen som vart sett i gang for nokre år sidan. Då planen var ute på høyring sist haust, viste merknadene ein massiv misnøye med det som var lagt fram. Knarvik senter la sjølve fram heil konkrete framlegg til korleis planmåla kunne realiserast, men med andre grep og tiltak. Vi kan konstatere no at ein likevel har velt å leggje fram ein plan på ny som ikkje berre har grep som kan verke mot sitt føremål, men som heller ikkje er realiserbare på mange, mange år - om i det heile», heiter det i innkallinga til Knarvik-seminaret.

Vil vera konstruktive

Men i staden for berre å kritisera og vera misnøede eller frustrerte over at

• SISTE NYTT

- 11:14 Ny Hundvinbru på plass
- 09:47 Vil laga «Brekkeløyve» også på Manger
- 09:45 Dramatisk cup-exit for NBK
- 17:32 "Ampere" må stå over turar
- 17:31 Storslått nyopning av Pernillekafeen
- 13:46 Søkjer bordvertar til Verdas lengste sjematbord
- 13:42 Krigsminne på Senioruniversitetet



TILBAKEVISER: Meland kommunestyre har fått epost frå vegpakken der styreleiar Pål Kårbe (L.v.) og konsulent Helge Hopen forklarar at ekstrakostnader ved utbygging i Knarvik løkke vil gå ut over utby Fløksand-Vikebø. Det er feilinformasjon frå Aksjonsgroupe mot bompengar, skriv Kårbe. (Arkivfoto)

– Ekstrakostnad i Knarvik tek IKKJE pengar frå Fløksand-Vikebø

I innspurten for vegpakken i Meland går styreleiar Pål Kårbe ut og tilbakeviser det han ser som feilinformasjon frå Aksjonsgroupe mot bompengar.

Publisert: 16. feb 2015 12:22 Oppdatert: 18.02 2015 12:22

AV: Hans Egil Storheim

– Det er ikkje slik at Nordhordlandspakken skal finansiera alt som skal skje i Knarvik Sentrum 100 prosent. Difor er det heller ingen sprekk om totalkostnaden i Knarvik kjem på 261 millionar, skriv Kårbe i ein epost sendt medlemmene i Meland kommunestyre, som onsdag ettermiddag skal ha si viktige avstemming om bompengesøkna.

Bakgrunnen for Kårbe sin reaksjon er ein epost frå Harald Breivik, innbyggjar og medlem i aksjonsgroupe. Breivik viser til epost mellom Lindås kommune og vegvesenet, der vegarbeid i Knarvik vil kosta 261 millionar, nær 100 millionar meir enn kalkulert i 2011.

Kårbe viser på si side til at både assisterande rådmann i Lindås og vegpakke-konsulent Helge Hopen tilbakeviser at vegpakken skal finansiera ekstra kostnader i Knarvik.

For Knarvik har den siste pakken sett ei ramme på kring 170 millionar kroner i Knarvik, etter omdisponering av pengar frå Mundalsbergetunnelen, påpeikar Hopen.

Kårbe meiner desse epostane dokumenterer feilinformasjon frå Breivik i aksjonsgroupe, som skriv at «her ser det ut som om kostnadsverskridding (i Knarvik) spiser opp heile Fløksand-Vikebø potten lenge før pakken blir iverksett!».

«I ei så viktig sak er det viktig at Meland kommunestyre ikkje let seg påverka av feilinformasjon slik som utsendt frå aksjonsgroupe», skriv Kårbe.



SISTE NYTT

- 11:14 Ny Hundvinbru på plass
- 09:47 Vil laga «Brekkeløype» også på Marø
- 09:45 Dramatisk cup-exit for NBK
- 17:32 "Ampere" må stå over turar
- 17:31 Storslått nyopning av Pernillekafeen
- 13:46 Søkjer bordvertar til Verdas lengste sj
- 13:42 Krigsminne på Senioruniversitetet

KNARVIK: Etter ein fire år lang planprosess vil kommunen gjera det enklare for utbyggerne i Knarvik å koma i gang.

RANDI BJØRLO
randi@nordhordland.no

Planane for nye Knarvik sentrum er ein framtidsetta by med frodige byrom, 2000 nye bustader og god plass til fleire butikkar og kafear. Høytingsrunden sist haust gav 39 merknader. Mange av dei omhandla det strenge rekkefølgekravet som la opp til at fellesareal må utviklast for grunneigarar får starta eigne byggeprosjekt. Dette vil no kommunen ta omsyn til.

– Det er først og fremst føresegner om rekkefølge som no blir endra. Det betyr at utbyggerane kan koma raskare i gang med utbygginga, seier Frøydis Ones, prosjektleiar i areal og miljøeininga i Lindås kommune. Ho legg til at det mellom anna vart sett krav om at fleire vegtillat skulde vera ferdigstilte før ein fekk bruksløyve på eigen tomt.

– I det nye forslaget er ikkje kravet like strengt, seier ho.

Vedtak i juni

Ones legg til at dei sjølv sagt

ikkje har kunna ta omsyn til alle merknadane, då ein har sett på heilskapen. Det betyr at det elles ikkje er store endringar når no Knarvikplanen venteleg vart lagt ut på ny høyring, med 6 veker frist. Det er det plan og miljøutvalet som avgjer når dei handsamar saka i dag.

– Kva er vidare prosedyre? – Etter høyringa vart det ny behandling i plan og miljø, før kommunestyret gjer endeleg vedtak 18. juni. Vedtaket skal så kunnegjerast med tre veker klagefrist. Deretter må utbyggingsavtalar på plass, seier Ones.

– Kor tid vil folk sjå fysiske endringar i Knarvik sentrum?

– Det vågar eg ikkje svara på. Det vart jobba konkret med det interkommunale helsehuset, men eg veit og at grunneigarar ventar. Målet å få rammene på plass slik at utbyggerane kan koma i gang, seier Frøydis Ones til Avisen Nordhordland.

Ivrig etter å setta i gang

Jan-Erik Hope (H), leiar for plan og miljøutvalet håpar og trur at endringa som no vart gjort i forhold til rekkefølgekravet vil fara til at framtidshygen Knarvik kjem raskare på beina.

– Vi ser at fleire har spennande planar for sine område, og forstår at dei ønsker å koma i gang. Det vart difor viktig for styringsgruppe (plan- og miljø-



FRAMTIDSBYEN: Områdeplanen for Knarvik sentrum skal styra utviklinga i Knarvik dei neste 30-40 åra. SKISSE: ASPLAN VIAK

DETTE ER SAKA:

Arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum starta formelt i 2010, med første gongs høyring av eit planframlegg to år seinare. Fylkesmannen kom med mottsegn, planen vart endra og kvalitetsprogrammet etablert. I juni 2014 vart Knarvikplanen igjen lagt ut til offentlig ettersyn. Det gav 39 merknader. Fleire av dei påpeikar omfattande rekkefølgekrav i forhold til utvikling av fellesareal. Resultatet er eit ønske frå kommunen si side om å seinke krava til utbyggerane i Knarvik sentrum. Med desse endringane kjem venteleg plan og miljøutvalet i dag til å leggja planen ut til offentlig ettersyn, med 6 veker uttalefrist.

utvalet) å seinke dette kravet, seier han.

Endringa inneber at veg og grøntområde som allmenning og gatetun må sikrast gjennom avtalar – ikkje stå heilt ferdig – før utbyggerane kan setta spaden i jorda hos seg sjølv.

Styring og skattekrone

Oddvar Reikerås i Kvassnesvegen 4 AS er blant dei som har påpeikt rekkefølgekravet. Han understrekar i sine merknader at det er viktig at Lindås kommune set seg i farsasetet for å få gjennomført denne planen.

– Vidare må det settast av midlar i budsjettet for denne styringsgruppe (plan- og miljø-

ein viss prosent av den årlege eigedomsskatten vil vera eit eigna tiltak, skriv Reikerås.

Anders Haugland AS har fleire merknader til planen i forhold til utbyggingsplanane på deira tomt. Dei påpeikar og at planen må leggja til rette for ei byggetrinnslysing, slik at sentrum trinnsvis kan verta meir i tråd med kommunen sine ønske. Slik planen ligg no – med store felleskostnader, felles gjennomføringsstakt og kostnadskravende krav – er det fare for at ein aldri kjem i gang med endringar i Knarvik, påpeikar Laila Tvedt på vegner av Anders Haugland AS.



EI GRØN BRU: Ei grøn overgangsbu som knyter Hauglandsbygget saman med området over havudvegen markerer inngangsportalen til Knarvik sentrum på ein flott og spennig måte, meiner Link Arkitektur. Anders Haugland AS har fleire merknader til planen, utover dei kostnadskravende rekkefølgekrava. SKISSE: LINK ARKITEKTUR

Ny høyring for Knarvikplanen:

Reduserer tøffe krav

Kva er dei viktigaste måla med områdeplanen?

- 1) Å få til ein allmenning frå nord (oppe) til Kvassnesstemma i sør
- 2) Skape fleire "urbane plassar" i form av torg o.l.
- 3) Å få til betre parkeringsløyisingar (fjerne overflateparkering, byggje fleire, samla anlegg,).
- 4) Gjere det lettare å være syklande og gåande
- 5) Stimulere til bygging av fleire bustader
- 6) Leggje til rette for nytt helsehus
- 7) Leggje til rette for fleire kjøpesentre/meir handel andre stader enn i Knarvik senter.
- 8) Fjerne industri, verkstads, handverks og lagerarbeidsplassane frå Knarvik og "transformere" til hovedsakleg bustader og kontor/handel.
- 9) Stille strengare krav til korleis nye bygg og uteplassar/rom vert utforma.



Kva av desse måla kan Knarvik senter bidra med til å nå?

- 1) Å få til ein allmenning frå nord (oppe) til Kvassnesstemma i sør ✓
- 2) Skape fleire "urbane plassar" i form av torg o.l. ✓
- 3) Å få til betre parkeringsløyningar (fjerne overflateparkering, byggje fleire anlegg). ✓
- 4) Gjere det lettare å være syklande og gåande ✓
- 5) Stimulere til bygging av fleire bustader ✓
- 6) Leggje til rette for nytt helsehus
- 7) Leggje til rette for fleire kjøpesentre/meir handel andre stader enn i Knarvik senter.
- 8) Fjerne industri, verkstads, handverks og lagerarbeidsplassane frå Knarvik og "transformere" til hovedsakleg bustader og kontor/handel.
- 9) Stille strengare krav til korleis nye bygg og uteplassar/rom vert utforma. ✓



Områdeplanen har eit meget høgt ambisjonsnivå både m.o.t. VOLUM og KVALITET, KOSTNAD og ein svært lang TIDSHORISONT; kanskje 30-40 år (jfr. Jan Erik Hope) og til ein kostnad på ikring 750 mill kr som det p.t. ikkje er dekning for

Volum:

- 130.000m² ny næring/handel = det nær doble av Lagunen (som har 70.000 m²)
- 4500-6500 parkeringsplassar er vesentleg fleire enn Bergen sentrum har (4100 plassar)
- 1900 nye bustader er fleire enn det er planlagt ikring Åsane senter/sentrum (som er senter for ein bydel med berekna 40.000 bebuarar, medan "storkommunen" på Lindåshalvøya med 6 kommunar har ca. 30.000)

Kvalitet

- Eit kvalitetsprogram fastslår i detalj korleis bygg og utrom skal formast – dei offentlege utromma har eit illustrert utforming som er juridisk bindande.

Kostnad

- Allmenning, plassar, internveggar etc. er berekna til 470 mill kr. – E39 med alle felt og rundkøyering er kalkulert til 280 mill kr. Kommunen har ikkje sett av midlar – det er ikkje organisert eit spleiselag á la Drammen (jfr. at Drammen var inviterte til Frekhaugseminaret 10.09, 2014). Rekkefølgjekrav skal finansiere mykje.

Tidshorisont

- Utanom einskilde utbyggjingsklare aktørar i sør inkl. helsehuset er det truleg få tiltak som kjem raskt. Ingen av fellestiltaka – byromma – synast å verte realiserte innan 5-7 år. Det er mange og kompliserte interavhengigheiter.

KNARVIK  SENTER fryktar at det vil ta for lang tid før
noko skjer. Det er difor for å få nokre av
hovedmåla realisert **langt raskare** Knarvik
senter tek sine intaitiv. Knarvik kan verte
utkonkurrert som lokalsenter/regionby medan
ein ventar på svært kompliserte kabalar skal
gå opp.



1. At tverrsamband nord – sør vert realisert raskt ved at hovudgata gjennom senteret vert opna heile døgret, vert opprusta, vert forlenga opp til øvre nivå (attmed rådhuset) og forlenga ned til undergangene. (Ein vil ta sikte på å få inn ein skilde tilbod/aktivitetar som er ope etter kl. 23.00 om kvelden og i helgene).
2. At Knarvik torg vert utvida og forsterka med ein overbygd del – det som ER torget i Knarvik i dag og eit utvendig del ved at to hus vert rivne i enden av "allmenningen".
3. At det vert lagt til rette for eit kulturhus: Ein vil setja av ei tomt og starta arbeidet med prosjektet.
4. Skysstasjonen kan midlertidig utvidast inn på p-areala i vest og ein vil kunne etablere ein (forlenga) allmenning mellom dagens skysstasjon og dei utvida areala : ein vil óg kunne bidra til at dagens undergonger vert opprusta.

Denne moglegheiten til å få eit regionhus med rådhus, helsehus og kulturhus, torg og kollektivterminal vart "forskusla":



Midlertidig utvidet skysstasjon



Konklusjon

- Momenter i en evt. ny detaljplan:

- Dagens "allmenning" gjennom senter styrkes og får sterkere offentlig karakter, og areal avsatt til torg øst i området utnyttelse til bebyggelse.
- Midlertidig utvidelse av skysstasjon i sør, som kobler områdene nord/sør for E39 bedre sammen.
- Etablering av "allmenning", koblet til skysstasjon som knytter seg til dagens undergang. Denne oppgraderes.
- Alternativ lokalisering av kulturhus knyttet opp til nytt offentlig torg
- Forbedre tilkomst; flere inn- og utganger til Knarvik senter

I tillegg vil sjølvlagt senteret fortette "seg sjølve" gjennom å byggje på eksisterande bygg og/eller rive å byggje nytt både bustader og næring/tenester.

Korleis kome vidare?



- Ideelt sett; utviding/supplering av dagens (område)plan med ein meir detaljert plan for Knarvik senter.
- Dinest ("plan B") raskast mogleg oppstart av detaljreguleringsplan for senterkvartalet og nærområda.
- Vurdering av om tiltak som opninga av "allmenningen" kan skje gjennom direkte søknad om rammeløyver etc. når byggje – og delingsforbodet vert oppheva.
- Tett kontakt mellom næringsdrivande/grunneigarar i Knarvik om kva prosjekt/tiltak ein kan samarbeide om.
- Nær kontakt med kommunen o.a. offentlege instansar om kva ein kan få til gjennom utbyggjingsavtalar o.l.

Områdeplan materiale og oversynsbilte







(bakgrunn for Tore Jensen, Opus sitt innlegg)



SMART I MÅL: Knarvikplanen er ute på andregangshøring no, og går all etter planen kan Jan Erik Hope og kommunestyret banka planen gjennom i juni. FOTO: Yngve Garen SvARDAL.

Vil la deg bygga i 9 etasjar i Knarvik

– Om nokon står klar med spaden den 19. juni, kan dei byrja utbygginga.

Yngve Garen SvARDAL      

Publisert 20.03.2015 kl. 11:17 Oppdatert 20.03.2015 kl. 11:20

Det seier Jan Erik Hope (H)

Han er leiar i Plan og miljøutvalet og har leia Lindås kommune sitt arbeid med Knarvikplanen. Og no byrjar han å sjå lys i enden av tunnelen.

–Med ein gong planen er ferdig, kan dei som har detalregulert området slitt eller har rammeleivje gå i gang med å bygga ut, seier han.

LES OGSÅ: [Reduserer tøffe krav](#)

30.000 rutemeter

Og held politikarane framdriftstakten sin, skal gigantplanen vera banka gjennom i kommunestyret den 18. juni. Deretter er det berre til å setta i gang.

Sidan fyrste gang planen var ute på høyring er det gjort ein del lettingar i planen, for å komma i gang med ei utbygging snarast råd.

– Difor er det lagt opp til at ein kan bygga ut 30.000 rutemeter før rekkefølgekrava byrjar å stå inn. Då må mellom anna ei rundkøyring ved Shell-stasjonen kamma på plass.

– Dette har vore eit viktig forhandlingspunkt for oss, for å sikra at planen ikkje går i skuffa, slik at dei som er klare kan gå i gang med ei utbygging, seier han.

For å illustrera kor mykje 30.000 rutemeter er, tilsvantar det 375 leiligheiter på 80 rutemeter kvar.

Likevel er det berre ein brøkdel av kva den gigantiske planen inneheld. Det vert lagt opp til heile 150.000 rutemeter med bustad, 128.000 rutemeter med næring og handel, 85.000 rutemeter tenesteyting, 18.000 rutemeter kontor og 7000 rutemeter med kultur og hotell.

For å illustrera det, Sentraiblikken ved Haukeland universitetssjukehus har [ei samla areal](#) på 125.863 rutemeter.

Det er med andre ord enorme dimensjonar over kva som skal gå føre seg i Knarvik dei neste åra.

Planen er ute på andregang høyring no, og det er gjort ein del lettingar i planen.

Mellom anna kan ein bygga hegare og stærrer på tomte si.

Betalar for fellesareal

Ein kan faktisk bygga så høgt som ni etasjar i visse delar av sentrum, vert det lagt opp til. Ein har læyst noko av dette ved at ein får rekna fellesareal i Knarvik som sitt areal. Færre eigedommar skal og læysast inn, slik at private kan utnyttja dei betre. Det er med på å gje hegare utnyttning av tomtene og ein lågare pris for å utnyttja



NetCom



I EIERING: Dagens Knarvik vil vera totalt transformert om 20-30 år. Korleis det skal gå føre seg, vert avgjort no. ARKIVFOTO.

- LES OGSÅ
- Reduserer tøffe krav**
KNARVIK: Etter ein fire år lang planprosess vil kommunen gjera det enklare for utbyggjarane i Knarvik å koma i gang. Randi Bjørte
04.03.2015 - 11:10
 - Færre skular - betre planar**
18.11.2014 - 08:09
 - Fryktar Knarvik skal verte ein spøkelsesby**
08.10.2014 - 08:05
 - Folket fortener eit kulturhus**
08.10.2014 - 08:05
 - «Eg er redd for at Lindås kommune skutar bort ein einestående moglegheit»**
20.05.2014 - 14:14

Områdeplanen er ein plan som tek utgangspunkt i at Knarvik senter **ikkje** er ein heilt sentral del av sentrum i Knarvikbyen - og heller ikkje bør vere det vidare:

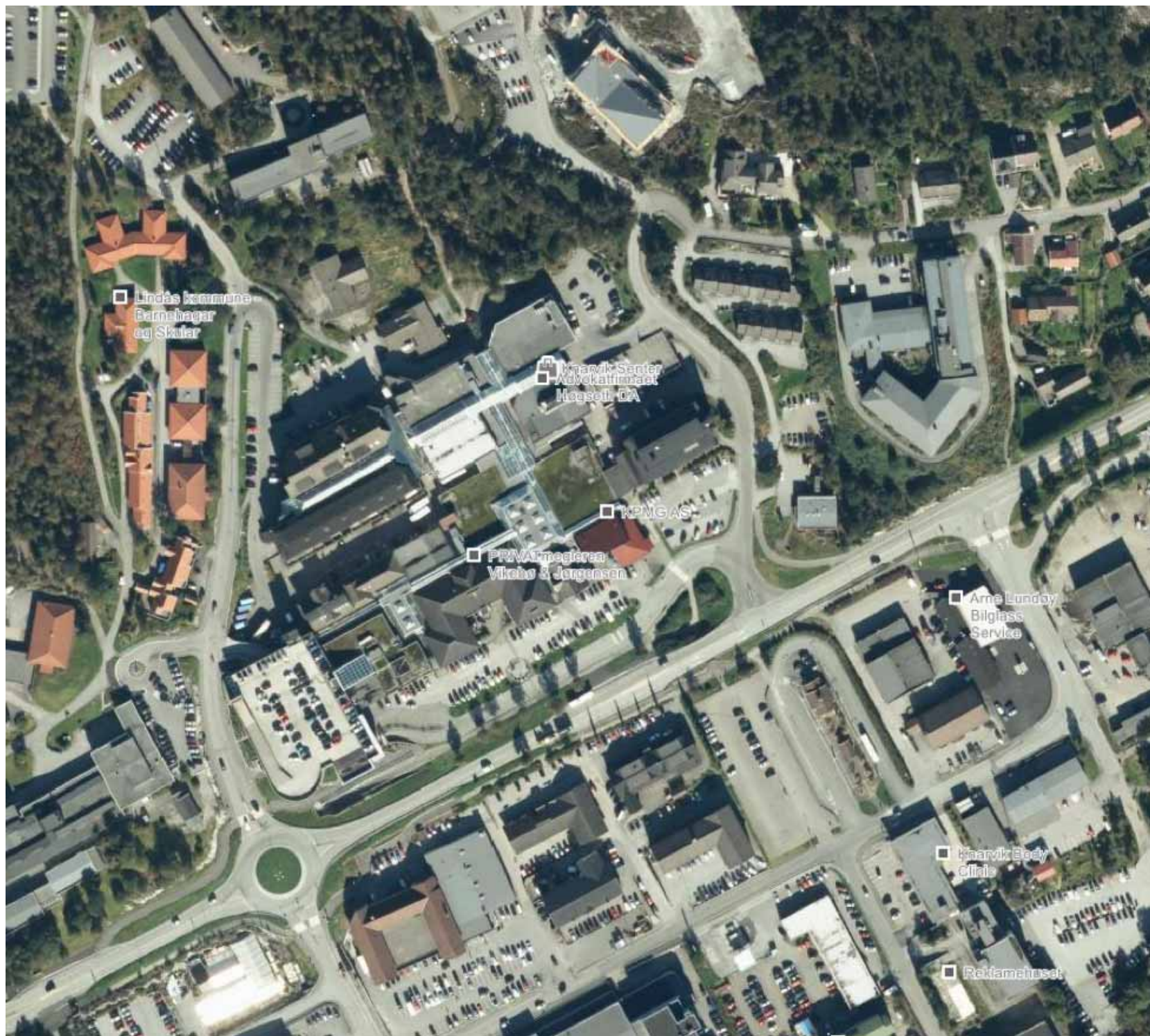
- 1) Ein opnar for konkurrerande kjøpesenter utan å ha konsekvensutgreid om det er bra/dårleg.
- 2) Ein legg byromma utanom senteret
- 3) Ein gjev "andre" eit forsprang på 2-3 år for byggjesøknader som kan "bruke opp" dei 30.000 m2 med "rekkefølgjefrie" utbyggingsareal.
- 4) Ein legg opp til å aktivisera med torg og andre byrom ei strekning og eit areal for ein by mange gonger større enn Knarvik nokonsinne vil kunne verte – istaden for å konsentere seg om eitt bytorg, ein felles møteplass.

Knarvik på 60.tallet; 2 bustadhus og ei ferjekai



Ei utruleg utvikling på 50 år!





□ Lindås kommune
Barnhagar
og Skular

□ Havik Senter
Advokatfirmaet
Haegseth CA

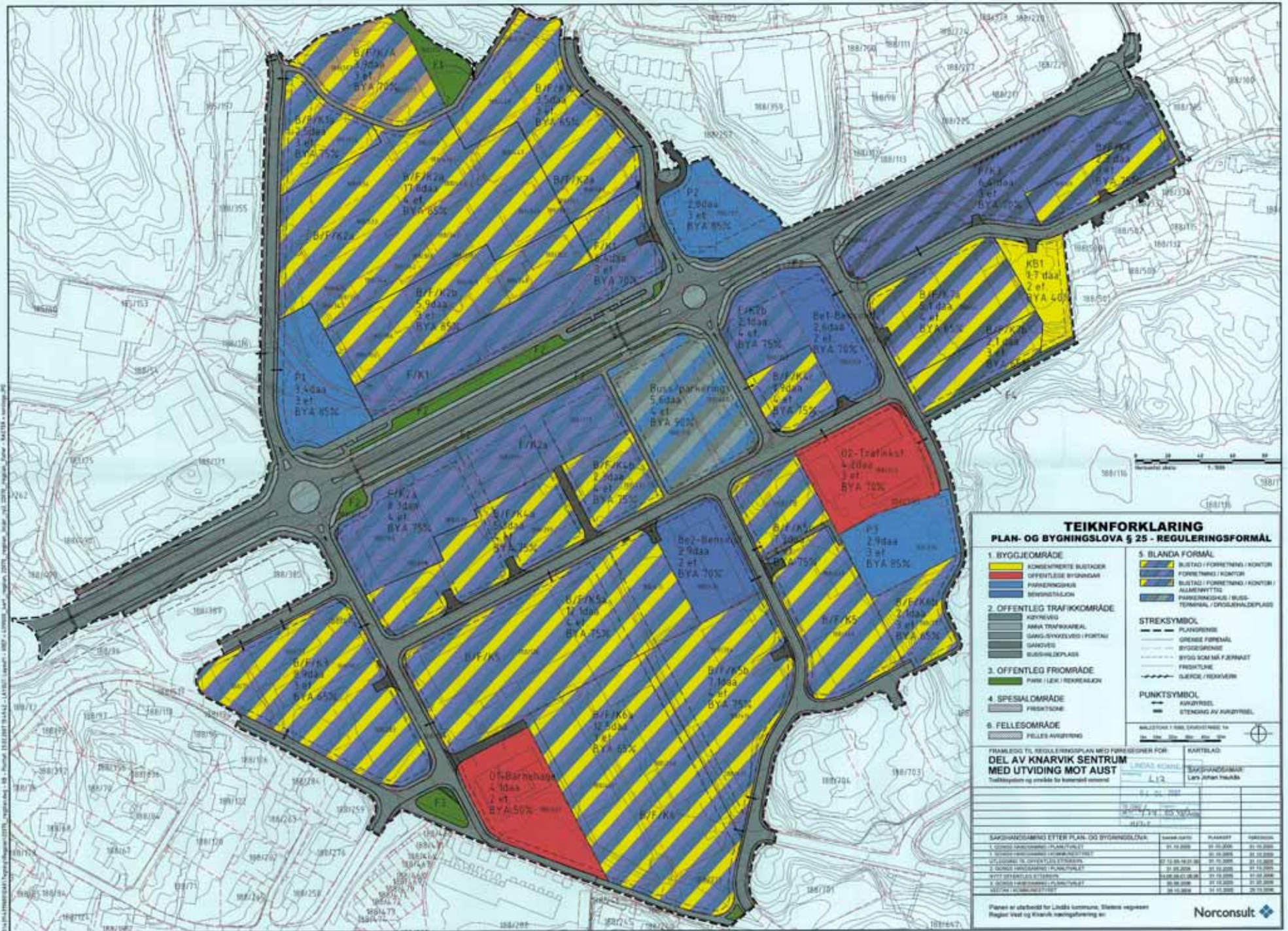
□ KPMG AS

□ PRVA megleren
Vikabo & Jørgensen

□ Arne Lundby
Bilglass
Service

□ Havik Body
Clinic

□ Reklamehuset



TEIKNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 25 - REGULERINGSFORMAL

1. BYGGJEOMRÅDE

- KOMMUNERTILS BUSTADER
- OFFENTLIGE BYGNINGSAR
- PARKERINGSHUS
- BEVANDSTUJEN

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- KØYEVEG
- ANNA TRAFIKAREAL
- GANG/SYKKEVEI OG FORTAU
- GÅRDVEI
- BUSSTOPEPLASS

3. OFFENTLEG FRILEIROMRÅDE

- PARK / LEIK / REKREASJON

4. SPESIALOMRÅDE

- FRIKOSTOM

5. FELLESONRÅDE

- FELLES ANBEIING

5. BLANDA FORMÅL

- BUSTAD / FORRETNING / KONTO
- FORRETNING / KONTO
- BUSTAD / FORRETNING / KONTO I SAMMENHENG
- PARKERINGSHUS / BUSSTOPEPLASS

STREKSYMBOL

- PLANSGRENSE
- GRENSE FORMÅL
- BYGGJEOGR
- BYGGJEOGR MED FØRRETT
- FRIKOSTOM
- GRENSE FRIKOSTOM

PUNKTSYMBOL

- KØYEVIEL
- STENING AV KØYEVIEL

MALETTAK I BBL. SKAL MERKES TIL

N

FRAMLEGG TIL REGULERINGSPÅN MED FORBEHOLD FOR	BAFFELD
DEL AV KNARVIK SENTRUM MED UTVIDING MOT AUST	BAFFELD
Tilbyggingsplan og areal for bostedstom	BAFFELD
1. PLAN	1. PLAN
2. PLAN	2. PLAN
3. PLAN	3. PLAN
4. PLAN	4. PLAN
5. PLAN	5. PLAN
6. PLAN	6. PLAN
7. PLAN	7. PLAN
8. PLAN	8. PLAN
9. PLAN	9. PLAN
10. PLAN	10. PLAN
11. PLAN	11. PLAN
12. PLAN	12. PLAN
13. PLAN	13. PLAN
14. PLAN	14. PLAN
15. PLAN	15. PLAN
16. PLAN	16. PLAN
17. PLAN	17. PLAN
18. PLAN	18. PLAN
19. PLAN	19. PLAN
20. PLAN	20. PLAN
21. PLAN	21. PLAN
22. PLAN	22. PLAN
23. PLAN	23. PLAN
24. PLAN	24. PLAN
25. PLAN	25. PLAN
26. PLAN	26. PLAN
27. PLAN	27. PLAN
28. PLAN	28. PLAN
29. PLAN	29. PLAN
30. PLAN	30. PLAN
31. PLAN	31. PLAN
32. PLAN	32. PLAN
33. PLAN	33. PLAN
34. PLAN	34. PLAN
35. PLAN	35. PLAN
36. PLAN	36. PLAN
37. PLAN	37. PLAN
38. PLAN	38. PLAN
39. PLAN	39. PLAN
40. PLAN	40. PLAN
41. PLAN	41. PLAN
42. PLAN	42. PLAN
43. PLAN	43. PLAN
44. PLAN	44. PLAN
45. PLAN	45. PLAN
46. PLAN	46. PLAN
47. PLAN	47. PLAN
48. PLAN	48. PLAN
49. PLAN	49. PLAN
50. PLAN	50. PLAN

Planer er utarbeidd for Livda kommun. Elektron regner
Regler Vest og Elektrik regnerforberedning

Norconsult



Planen er utarbeidet av:

LINDÅS KOMMUNE **Gasplan viak**

Prosjekt: Områdeplan og kvalitetsprogram Kvarvik
 Planid: 1263-201002

Vedlegg C - Illustrasjonsplan

0 25 50 100
 meter

Oppdragsleder: FB Tegner: RR / AR Målestokk: 1:1000 | A1
 Oppdragsnr.: 531574 Kontr.: K01 Dato: 03.06.2014

Revisjon:
 L O -- 001 Rev. 01A
 Fag. Type. Etp. Lokert.

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

Jfr. plan- og bygningslova (pbl) - kapittel 12, særleg §§ 12-2, 12-5, 12-6 og 12-7

Knarvik, del av gnr. 188

Områdeplan Knarvik sentrum

Plan ID 1263-201002

Vedlegg:

- Grøn overflatefaktor datert 03.06.2014
- Grøne punkt datert 03.06.2014
- Illustrasjonsplan datert 03.06.2014
- Kvalitetsprogram datert 03.06.2014

Handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 18. juni 2014, sak 93/14

Andre gongs offentleg ettersyn, høyringsfrist: 22.september 2014

Føremålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik Sentrum til eit regionssenter som har framtidretta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet. Det er lagt opp til ei stor mengd bustader, kombinert med handel, kontor, tenesteyting og ulike offentlege føremål.

Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhøyrande kvalitetsprogram for delar av planområdet. Desse dokumenta følgjer planen til politisk handsaming, og skal sikre utvikling av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjas til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

For dei områda som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan(ar). Detaljreguleringsplan skal ta opp i seg innhaldet i kvalitetsprogrammet. Saman med det einskilde byggetiltak skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser at innhaldet i kvalitetsprogrammet er oppfylt. Uteareal og det einskilde bygg skal utformast slik at det stimulerer til sosial kontakt og bruk for alle brukargrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege rom.

§ 1 FELLES FØRESEGNAR

1.0 Reguleringsstatus

- Områdeplan for Knarvik Sentrum gjeld føre eldre reguleringsplaner innanfor planavgrønsinga.

1.1 Grad av utnytting

- Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tabellen under, jfr. punkt 1.4.
- 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.

1.2 Byggehøgder- og lengder

- Delområda kan byggjast med dei høgden som er angjeve i tabellen i punkt 1.4.
- Der det ikkje er fastsett kotehøgde overkant (OK) tak, vert byggehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen.

- Tekniske installasjonar, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til desse, kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Dette gjeld ikkje for gjerde, rekkverk og liknande der det er godkjent felles uteareal på tak. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over maksimal byggehøgde kan utgjere inntil 15 % av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5 meter.

1.3 Byggjegranser og fasadelengder

- Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjegranser og fasadelengder som er gjeve i tabellen under, jfr. punkt 1.4. Der byggjegransa ikkje går fram av plankartet, ligg ho i føremålsgransa.

1.4 Tabell for utnytting, byggehøgder, byggjegranser og fasadelengder

Område / Føremål	Utnytting %BRA	Maksimal byggehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+58, og Tal etasjar for fasade N.S.A og V monehøgde	Byggjegranske Maksimal fasadelengde (MF)	
BFS	Bustader-frittliggjande småhus	100 %	7 m gesimshøgde og 9 m monehøgde	4 m frå nabogrense
BBB1	Bustader-blokkbygningar	150% BRA	K + 62 mot SKV3, 3-5 etasjer K + 56 mot SKV17, 2-3 etasjer	MF 35 m
BBB2	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 35, 4 etasjer	Byggjegranske i plankart MF 35 m
BBB3	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 40, 3 etasjer	Byggjegranske i plankart MF 35 m
BBB4	Bustader-blokkbygningar	100% BRA	K + 33 mot nord, 5 etasjer K + 27 mot sør/Strandvegen, 3 etasjer	Byggjegranske i plankart MF 50 m
BS1	Sentrumsføremål	200% BRA	K + 62, 4 etasjer	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart. MF 50 m
BS2	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 62 nordre del, 4 etasjer K + 58 søre del, 4 etasjer Maks. 15% i 5 etasjer, K + 66/+62	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart. Bygg som punkthus MF 25/30 m
BS3	Sentrumsføremål	400% BRA	K + 62 mot rundkjøring, 5 etasjer K + 54 mot nord-vest, 4 etasjer	Bygg som punkthus MF 30 m
BS4	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 54 mot SKV2, 4 etasjer K + 50 mot SGT5, 3 etasjer	Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart. Bygg i byggjegransa mot SKV2 og SGT5 MF 50 m
BS5	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 54 mot SKV2, 4 etasjer K + 50 mot SGT5, 3 etasjer	Bygg i føremålsgransa mot SKV2 og SGT5 MF 50 m
BS6	Sentrumsføremål	500% BRA	K + 43 sokkel, 2 etasjer K + 68 tårn, 7 etasjer over sokkel etasjer	MF 25 m i tårn
BS7	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 52 mot nord, 4 etasjer (over terreng) K + 48 mot vest, 3 etasjer K + 38 mot sør, 2 etasjer	Det kan ikkje byggjast i omsynssone Bygg skal plasserast i føremålsgransa mot SKV8 og SKV9 MF 50 m
BS8	Sentrumsføremål	300% BRA	K + 42 mot nord, 3 etasjer Maks. 30 % K + 45, 4 etasjer K + 37 mot sør, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgransa mot SKV8, SKV9 og SKV10 MF 50 m
BS9	Sentrumsføremål	250% BRA	K + 54 mot nord, 4 etasjer Maks. 30% K + 58, 5 etasjer K + 47 mot sør, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5 m tilbake, og mot vest.	Bygg skal plasserast i føremålsgransa mot SKV2, SKV7 og SKV8 MF 50 m
BS10	Sentrumsføremål	250%BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer K + 51 mot sør, 5 etasjer K + 54, 6 etasjer v 5 m tilbake	Bygg skal plasserast i føremålsgransa mot SKV2 og SKV7 MF 50 m
BS11	Sentrumsføremål	250%BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer K + 52 mot sør, 5 etasjer K + 55, 6 etasjer v 5 m tilbake	Bygg skal plasserast i føremålsgransa mot SKV2 og SKV7 MF 50 m

Område / Føremål		Utnyttning %BRA	Maksimal byggehøgde vist som: Kotehøgde og tak, K+58, og Tal etasjer for fasade N,S,A og V	Byggjergrense Maksimal fasadelengde (MF)
BS12	Sentrumsføremål	250%BRA	K + 58 mot nord, 5 etasjer Maks. 30% K + 62, 6 etasjer K + 48 mot SKV7, 4 etasjer K + 52, 5 etasjer v 5 m tilbake	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV2, SKV7 og ST2 Maks fasadehøgde mot ST2 15m MF 50 m
BS13	Sentrumsføremål	220%BRA	K + 48 m mot nord, 4 etasjer K + 51, 5 etasjer v 5m tilbake og mot vest K + 45 mot sør. 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV8 og SKV11 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart MF 50 m
BS14	Sentrumsføremål	230% BRA	K + 48 m mot nord, 4 etasjer Maks. 30% K + 51, 5 etasjer K + 51/55, 5/6 etasjer v 5m tilbake K + 45 mot sør og aust. 4 etasjer (Maks. 30% K + 49 5 etasjer)	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV11 og SGT3 Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart MF 50 m
BS15	Sentrumsføremål	220% BRA	K + 48 mot nord og aust, 4 etasjer Maks. 30% K + 52, 5 etasjer K + 42 mot sør og vest, 3 etasjer Maks. 30% K + 46, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV12, SKV13 og SGT3. Det skal ikkje byggjast i siktliner vist som føresegsområde i plankart MF 50 m
BS16	Sentrumsføremål	410%BRA	K+ 42 sokkel, 2 etasjer K + 63 tårn, 6 etasjer over sokkel	Bygg i byggegrensa mot SKV7, SKV13 og ST3 Tårn plasserast i føremålsgrensa mot ST3 MF 25 m i tårn
BS17	Sentrumsføremål	230%BRA	K + 56 mot nord, 4 etasjer K + 51 mot sør, 4 etasjer	Bygg plassert i føremålsgrensa mot SKV17 og byggegrensa mot SKV3 og SKV6 Inntil 2 sokkeletasjer i byggegrensa mot SKV17
BS18	Sentrumsføremål	200%BRA	K + 51 mot nord, 4 etasjer K + 47 mot sør, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV17 og byggegrensa mot SKV6 Sokkel på 1 etasje med K+ 40 tillastes mot GF4
BAA	Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg	250% BRA	K + 54 mot nord, 4 etasjer med inntil .30% K + 58, 5 etasjer K + 45 mot sør og aust, 3 etasjer K + 48, 4 etasjer v 5 m tilbake	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot ST2 og SKV7 Bensinstasjon mot SKV6 MF 50 m mot SKV7
BKB1	Bustad/kontor KS	300% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa MUA kan løysast med BKB3 MF 50 m
BKB2	Bustad/kontor KS	200% BRA	K + 48 mot nord og aust, 4 etasjer K + 42 mot sør og vest, 3 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV12 og SKV13 Forhagar mot SGT3 MF 50 m
BKB3	Bustad/kontor KS	180% BRA	K + 45, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	Bygg i føremålsgrensa mot SGT4 MUA kan løysast med BKB1 MF 50 m
BKB4	Bustader-konsentrert småhus	100% BRA	K + 44, 3 etasjer Maks. 50 % K + 48, 4 etasjer	MF 50 m
BKB5	Bustader-konsentrert småhus	80 % BRA	K + 44, 3 etasjer Maks. 30 % K + 48, 4 etasjer	MF 50 m
o BKB1	Kontor/tenesteyting	100% BRA	K + 58	MF 50m
OPT1	Offentlig/privat tenesteyting	100% BRA	K + 62	MF 50m
o BIN1	Institusjon	100% BRA	K + 57,5	MF 50m
o BIN2	Institusjon	100% BRA	K + 63	MF 50m
o BIN3	Institusjon	80% BRA	K + 53,5	MF 50m
o BIN4	Institusjon	80% BRA	K + 51,5	MF 50m
o BIN5	Institusjon	140% BRA	K + 35, 2 etasjer	MF 50m

KVALITETS- PROGRAM KNARVIK

VEDLEGG D

1	INTRODUKSJON OG BRUK	
1.1	Bakgrunn	s 4
1.2	Byliv Knarvik	s 4
2	OVERORDNA VERDIAR OG GREP	s 5
2.1	Berekraft	s 5
2.2	Bruk av kvalitetsprogrammet	s 9
3	SJEKKLISTAR FOR KVALITET	s 10
3.1	To lister	s 10
3.2	Offentlege fellesområder	s 20
3.2.1	Allmenningen	s 22
3.2.2	Bygata	s 36
3.2.3	Gatetuna	s 40
3.3	Arkitektur og private fellesområde	s 42
3.3.1	Sentrumsgarden	s 48
3.3.2	Sentrumskvartalet	s 54
3.3.3	Eplehagane	s 58
3.3.4	Lyngbakkane	s 62
3.3.5	Hasselhaugane	s 64
3.3.6	Parsellane	s 66
3.3.7	Kulturaksen og Veksthuset	s 68
3.3.8	Tenestekvartalet	s 70
3.3.9	Andre offentlege bygg og anlegg	s 72
4	TILHØVET TIL FØRESEGNER	s 74
5	GJENNOMFØRING AV PLANEN	s 76

