



asplan viak

# 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

Asplan Viak har vore engasjert av Lindås kommune for å utarbeide eit kvalitetsprogram for å illustrere potensialet for å innarbeide grønne kvalitetar i sentrumsplanen for Knarvik.

Områdeplanen for Knarvik sentrum, fikk i 2011 motsegn frå fylkesmann knytt til mangel på grønn struktur og siktliner i planen. Lindås kommune valte å gjere motsegn til ei positiv kraft i prosjektet. Gjennom utarbeiding av dette kvalitetsprogrammet ønskjer kommunen å gje innspel til eit kvalitativt løft for uteområda innafor planområdet.

Hordaland fylkeskommune har delteke i planarbeidet og har og ytt økonomisk bistand til arbeidet med kvalitetsprogrammet og forprosjektet for Allemenningen.

Sivilarkitekt Fredrik Barth, har vore kontaktperson og oppdragsleiar for oppdraget.

Knut Hellås, L.ark, har hatt det faglege ansvaret for landskap, gaterom og urbane rom i arbeidet

Charlotte Hvidevold Hystad, L.ark,  
Arvind Ramachandran, master i urbanisme,  
Ragnhild R. Grønner, Master ark,  
Rune F. Tuft jordskifte kandidat,  
har også delteke i arbeidet.

Bergen, dato

03.06.2014

Revidert 04.03.2015

Fredrik Barth  
Oppdragsleiar  
og kvalitetssikrar

Knut Hellås  
Fagleg leiar

## 1.1 BAKGRUNN

Kvalitetsprogrammet for sentrale deler av Knarvik er utarbeida i samband med utvikling av områdeplanen for Knarvik sentrum. Områdeplanen, plannr 1263-20100, fekk i 10.04.2012 motsegn frå fylkesmannen, grunna "manglande gjennomgåande grøntområde og siktliner i planen". Kvalitetsprogrammet er Lindås kommune sitt svar på motsegna. Arbeidet med kvalitetsprogrammet har og medført omarbeiding av planen og innhaldet i føresegnene. Kvalitative ambisjonar og formingsprinsipp er blitt tydelegare gjennom arbeidet. Kvalitetsprogrammet set kvalitetskrav til utforming av offentlege rom og bygningar.

Kommunesenteret i Lindås er i dag prega av biltrafikk. E39 går gjennom tettstaden og mange parkeringsplassar knytt til dei ulike butikkane i området, er spreidd utover store områder. Dette skaper mykje intertrafikk og eit lite attraktivt miljø for fotgjengarar.

Med områdeplanen ynskjer kommunen å legge til rette for utvikling av eit bymiljø i Knarvik, med relativt høg tomteutnytting. Skal dette bli eit attraktivt bymiljø må det leggjast vekt på å ta vare på dei naturgjevne kvalitetane og skape nye kvalitetar i det menneskeskapte bymiljøet. Kvalitetsprogrammet skal vera eit styringsverktøy for å oppnå ønska kvalitet, og sikre heilskapeleg utvikling. Arbeidet med kvalitetsprogrammet har vore basert på dialog, der Asplan Viak og Lindås kommune har hatt fleire rundar med ulik form for medverknad. Mellom anna eit «mini-seminar» der alle grunneigarar i sentrum vart invitert saman med næringsdrivande, offentlege aktørar, velforeiningar, ungdomslag og mange fleir. Arbeidet har ført til semje blant fleire aktørar som tidlegare har vore skeptiske til planen.

## 1.2 BYLIV I KNARVIK

Eit viktig mål med kvalitetsprogrammet er å svare på motsegna frå fylkesmannen om grønne verdiar i Knarvik. Svaret på denne utfordringa i kvalitetsprogrammet er todelt:

1. Finne plass til meir grønne fellesområde men ikkje minst knyte dei betre saman.
2. Auke kvaliteten på byromma og gje rom for byliv med urbane kvalitetar, med lokalt særpreg.

Dei tilførte grønne områda og samanhangen mellom dei er vist på illustrasjonsplanen og omtalt i planomtalen. Knarvik har ein stor fordel i at det er ganske kort avstand mellom område med idrettsanlegg og skuleområde og sentrumsområdet. Dette gjer det mogeleg å knyte saman den organiserte idrettsaktiviteten med den uorganiserte aktiviteten som må få sin plass i sentrum. Det er i dag populært å snakke om urbane kvalitetar og kor viktig det er å legge til rette for slike kvalitetar. Men kva betyr det for utvikling av Knarvik?

For Knarvik opnar for mangenye bustader i sentrum i tillegg til sentrumsføremål som handel, service og tenesteyting. Blanda føremål er det viktigaste kjenneteiknet på eit byområde. Dei som bur her vil bruke byen som sitt nærområde. Bustaden representerer den private sonen, gardsrommet er nabolaget den halvoffentlege sonen medan allmenningen, bygata (Kvassnesvegen) og gatetuna er den offentlege sonen. Alle sonane blir viktige for framtidige innbyggjarar i Knarvik. Forskjellen på å bu i Knarvik og utanfor vil vera den direkte tilgangen til offentlege byrom med det mangfald av tilbod det medfører. Her er det avgjerande med samspel mellom bygg og uterom for å få til optimale løysingar for tilrettelegging for eit innhaldsrikt byliv. Byliv kan ikkje planleggjast i detalj men det kan leggjast til rette for det og det må leggjast til rette for det om Knarvik skal bli eit vellykka tett utbygd område. Det er nemlig lett å lage løysingar der grunnlaget for eit vellykka bymiljø vert planlagt bort. Kvalitetsprogrammet har ein viktig funksjon i at dette ikkje skjer.

## 2.1 BÆREKRAFT

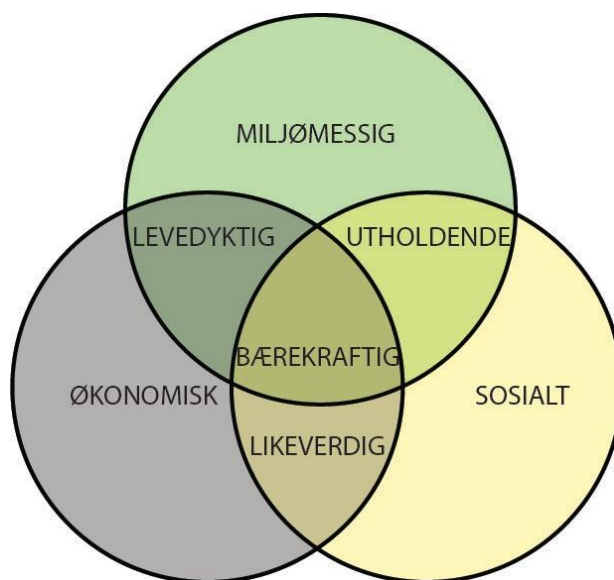
Plan og bygningslova §1.1 – føremålet med lova:  
«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»

Utfordringa i mange planarbeid er operasjonaliseringa av paragrafen- korleis vert ein stad bærekraftig - kva er bærekraftig utvikling? I kvalitetsprogrammet har vi nytta metodikk kopla til bærekraftig planlegging som omfattar varige løysingar innan tre hovudperspektiv: varig i eit miljøperspektiv, varig i eit økonomisk perspektiv og varig i eit sosialt perspektiv.

Miljøperspektivet omfattar ei stadig utveksling og fornying ved å nytte kunnskap og innsikt til å finne gode heilskaplege løysingar i eit kretslaupsperspektiv. Energiforbruk til transport og oppvarming bør ikkje snevrast inn til berre å omfatte fornybare kjelder, men og gjere det moglegeleg at energi som vert til overs, kan leverast tilbake til eit nett. Når ein studere miljøvennlege løysingar må ein og sjå på dei utanforliggjande grunnane for transportbehovet, og arbeide med å fjerne dei, ikkje berre syte for miljøvennleg drivstoff til bilar som allereie er på vegane.

Sosialt haldbare løysingar kan rettast inn mot bumiljøet og rammene for samhandling mellom menneskje på ein måte som minskar sosiale forskjellar og fører til auka grad av trivsel, tryggleik og god helse. Det handlar om å sikre folk eit rikt liv og moglegheit for å bidra i sitt nærmiljø. Det handlar om å høyre til ein stad, og skape lokal identitet. Det handlar om å gjere Knarvik til ein flott plass å bu og leve.

Økonomisk haldbare løysingar handlar om realisering og mestring. Dersom ambisjonane er for høge, prisane uoverkommelege eller reglane for strikte, vil det skape fleire problem enn moglegheiter. Stikkord for å sikre det økonomisk haldbare er å søkje robuste løysingar som held over tid, søke variasjon i dei som bur i området, finne ein balanse i tilboda, og finne gode moglegheiter for trinnvis utbygging som både skal fungere til slutt og under vegs. Verksemder og næringsaktørar i nærområdet skal og tene pengar. Det er viktig som drivkraft for utbygging. Idealisme uten realisme er soleis heller ikkje ei bærekraftig eller god planlegging.



Bærekraftig planlegging handlar soleis om likevekt mellom dei tre parameterane. Kun gjennom nøye vektig av ulike sider i planlegginga vil ein kunne ta bærekraftige val. Dette betyr mellom anna at løysinga ofte er eit kompromiss mellom fleire einskilde faglege retningar. Det er ei grense for kor høgt ein kan byggje før det går på akkord med kvalitetar i uteområda. Men det er og ein grense for kor lågt ein kan byggja før ein fjernar økonomien i eit prosjekt. Likeverd og bærekraft oppstår når denne avstemminga er gjort riktig.

Når arbeidet med kvalitetsprogrammet for Knarvik starta opp, vart det diskutert nye hovudmål for planarbeidet. Grunna motsegn frå fylkesmannen, vart det tidleg klart at ny plan var nøydd til å vise eit heilt anna fokus. Gjennom ulike prosessar og medverknad frå grunneigarar og bebuarar vart det snakka mykje om bærekraftig planlegging, og fortetting i Bergensregionen. Dei kommande åra vil sentraliseringa i Noreg, og gjennom det, tilflyttinga til Bergensregionen prege kva vi må arbeide med i plan og byutvikling. Fortetting av kollektive knutepunkt blir avgjerande for å ikkje komme i ein situasjon der all vekst skjer i køyre-avstand frå Bergen sentrum. I Bergen er dei negative konsekvensane tydelege kvar vinter, problema frå smog og luftforureining er så store at det gjev alvorlege helseskadar. Tidlegare miljøvernminister sende derfor brev til alle landets fylkesmenn med beskjed om at omsyn til fortetting skal i senterområda telje over alle andre omsyn. Bustaddelen i førre sentrumsplan i Knarvik var alt for låg, og fylkesmannen ynskja at denne blei skrudd opp. Viss alle kunne budd bilfritt i Bergen sentrum, hadde dette reknestykket gått opp. Men det er ikkje mogleg. Bergen er avhengig av sine bydelssentra, og sine tettstadsentre i nabokommunane for å finne plass nok til alle som kjem. Og derfor er bærekraftig planleggjing ikkje det same som å byggje så tett som mogleg.

Bærekraftig planlegging handlar om å gjere stadane våre så gode at ein ikkje ynskje å køyre derifrå. Bærekraftig planlegging handlar ikkje om rushtidsavgiftar eller køkultur. Det er reaksjonar på eit allereie eksisterande problem - at folk køyre for mykje bil. For bergensregionen kan ein planlegging kunn verte bærekraftig dersom lokalsentrablir så gode at ein ikkje har lyst eller treng å køyre derifrå.

Det er dette som må verte ambisjonsnivået for sentrumsutviklinga i Knarvik.

## GRØNE VERDIAR - MILJØ

Som del av kvalitetsprogrammet vert det utarbeidd ein illustrasjonsplan som viser korleis Lindås kommune meiner intensjonane i kvalitetsprogrammet kan løysast innanfor sentrumsstrukturen i Knarvik.

Illustrasjonsplanen synleggjer korleis grønne kvalitetar kan innarbeidast i ein tett bystruktur, ved å framheva gater, rause gardsrom og fotgjengarstrøk – og mellom desse. Illustrasjonsplanen visar den naudsynte blandinga mellom fortetting, transformasjon og grønt. Vi må legge til rette for ein kvardag der fleirtalet ikkje er avhengig av bil for å kome seg rundt, slik situasjonen i grove trekk er i dag. Alle dei nye innbyggjarane i Knarvik må dermed ynskje å velje bort bilen, og strukturen må arbeide for å endre vanane til dei som bur der i dag. Målet for ein ny plan for Knarvik må vere eit tett bysentrum, der godt dimensjonerte og bevisst plasserte bygg og byrom, gjer grunnlaget for trygge og trivelege gater, der folk ynskjer å ferdast til fots eller på sykkel.

Gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet, og sidan med sjølve områdeplanen, har to særskilde punkt vakse fram som viktige i arbeidet med å sikre kvalitet i utemiljøet: GOF - §1.11 I føresegnene Grøne punkt - §1.12 i føresegnene.

Plukklister for grønne punkt og arealreikneskap gjennom GOF gjev rom for individuell utforming av kvartala men sikrar miljøkvalitetar.

### KVA ER GRØN OVERFLATEFAKTOR?

Sentrumsplanen for Knarvik legg til rette for ein tett bygdeby. Knarvik kommune har som intensjon å skapa ein blå-grøn by som koplar utviklinga opp mot sjø og natur. Som ein del av strategien for å oppnå dette, vert det introdusert ulike verktøy for å ivareta grønne interesser i ulike deler av planlegginga, og på ulike nivå innan for det enkelte prosjekt.

Modellen for grøn overflatefaktor blei utvikla i delstaten Berlin i Tyskland («Biotopflächenfaktor»), og har mellom anna vært nytta som ledd i utviklinga av områder i Trondheim og Malmø, Sverige («grønytafaktor»). Grøn overflatefaktor er ein reknemodell for å beskriva forholdet mellom økologisk effektive (grønne og permeable) overflater og samla tomteareal. Modellen kan nyttast i planlegging av nye utbyggingsprosjekt, men og i evaluering av allereie fullførte prosjekt.

Modellen er utvikla som hjelp i byggjesakshandsaminga, då det fjernar "skjøn" som betrakningsverkemiddel, og erstattar det med ein matematisk formel.

$$\text{GOF} = \frac{(\text{ØKOLOGISKEFFEKTIVOVERFLATE})}{(\text{TOTALT TOMTEAREAL})}$$

Ulike delar av ei tomt vert tildelt poeng avhengig av kva høve dei gjer for platevekst, lokal handtering av overflatevatn samt lokalt mikroklima. Poengskalaen går frå 0.0 (asfalterte flater) til 1.0 (vegeterte flater), der 1.0 er høgste verdi. Skalaen står i forhold til kva formål tomta skal nyttast til. Sjå § 1.11.1 i reguleringsføresegnene. Alt areal på tomta tel med, inkludert tilførselsveggar og parkeringsplassar. Alle potensielt grønne flater, også vertikale flater, kan reknast med i den grønne overflatefaktoren.

Grøn overflatefaktor er utvikla som eit fleksibelt planleggingsverktøy som kan tilpassast lokale behov. I kvalitetsprogrammet for Knarvik er det lagt særleg vekt på handtering av overflatevatn, og lista er tilpassa dette, og tiltak som fremmar dette er vektta høgare. Modellen for Knarvik er lik modellen for Trondheim kommune som tar høgde for vegetasjonsvolum, og lik modellen for Malmö. Dette medfører at areal med tre og store buskar får ein høgare verdi enn reine grasareal.

#### KVIFOR GRØN OVERFLATEFAKTOR?

Knarvik sentrum er i dag prega av store areal med harde overflater i eit bymiljø som er lagt til rette for biltrafikk. Overflatevatn kan ikkje trenge ned i overflata og må leiast bort. I Knarvik er det (i utgangspunktet) ikkje lov med tiltak som fører til auke i overvatn til offentleg avlapisnett.

Elveløpa frå Lonane er lagt i røyr gjennom Knarvik sentrum, eit system som i periodar har slite med kapasiteten. Mykje tyder på at veret vert både våtare og varmare i framtida, og prosentdelen tette overflater må reduserast for å unngå flom ved store nedbørsmengder. Fleire og større grønne, permeable overflater vil hjelpe på dette. Samstundes legg det forholda til rette for plante- og dyreliv. Grønne tak (sedumstak), takhagar og liknande er tiltak som kan vere med og bremsa avrenning og på same tid legge til rette for auka biodiversitet.

I tillegg til miljø (klimatilpassing, handtering av overvatn, temperaturregulering, energi, sparer materialar) og biologisk mangfald, finst fleire positive verknader av å fokusera på og utvikla gode uterom og grønare lokalmiljø: Nærmiljø; Helse: luftkvalitet, gode uterom, leik/aktivitet (oppvekstvilkår, motorikk),



Västra Hamnen, foto: Erik Coirier

Ved planlegginga av den nye bydelen Västra Hamnen i Malmö blei det sett krav til GOF (Grönytefaktor, GYF) på 0,6. Dette resulterte i eit mangfald av grønne og varierte uterom. Den utstrekta bruken av grønne, permeable overflater var og ein viktig del av strategien for handsaminga av overflatevatn. Dei har mellom anna gitt ut boka "Blue-green fingerprints in the city of Malmö" som gjorde greie for dette arbeidet.

<http://www.vasyd.se/Artiklar/Avlopp/Avlopp-Dagvatten>

#### GRØNE PUNKT - KVA ER DET?

Krav til grønne punkt gjev lokal eigenart og identitet, og syt for biologisk mangfald i heile planområdet. Det kan involvera bebuarene og kan verke aktiviserande og samlande for det nye nabolaget.

Grønne punkt skal altså sikre biologisk mangfald i eit sentrum som veks, skal sikre vestlandsk særpreg, lokal identitet og gjennom det; «annleisheit». Fokus på biologisk mangfald er med på å gjere området spesielt og dei einskilde prosjekta unike i forhold til kvarandre. Det vil bidra til å auka attraksjonsverdien og gjere den blå-grønne satsinga i Knarvik synleg for både besøkjande og fastbuande.

#### PLUKKLISTE

Punkta skal inspirere og vere ei støtte for program og konseptutvikling under utforming av kvartala – og uteområda på det enkelte felt. Dei skal skapa eit rikt og variert miljø med uterom som legg til rette for at plante- og dyreliv kan etablerast/takast vare på i området. Eit morosamt, interessant og viktig bidrag til miljøet og særpreget til staden.

Grøne punkt er meint som ei plukkliste, men lista er ikkje uttømmende, og det er mogeleg å utvikle og legge til eigne punkt utover dei som er lista opp i føresegna. Lista skal vere eit tillegg til, og ikkje øydelegga for, andre mogelegheiter.

BEVISBYRDEN ligg hos utbyggjar, slik at alle gardeigarar skal etablere minimum 10 punkt frå denne lista. Ein får eitt poeng for kvart punkt som vert teke med i planen.

PLUKKLISTA I KNARVIK er basert på lista over grønne punkt i Malmø, men er vidareutvikla i arbeidet med kvalitetsprogrammet. Vidareutviklinga har skjedd i samråd med biolog, og er tilpassa vestnorsk kystkultur. Punkta er delt inn i følgjande underpunkt:

- Tiltak for mat, vekst og jordbruk
- Tiltak for biologisk mangfald
- Tiltak for staeigne artar
- Tiltak knytt til tekniske installasjonar



Døme på insekthotell



Ragnas hage, foto: Ragna Jørgensen

Bybi Oslo, foto: Sverre Chr Jarild

bybi: urban birøkt. Organisasjonen Bybi støttet av Sparebankstiftelsen med 230.000,- i 2013.



## 2.2 BRUKAVKVALITETSPROGRAMMET

Det er lagt vekt på at kvalitetsprogrammet, skal vera eit detaljert styringsverktøy for å sikre ønska funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde i det nye bymiljøet i Knarvik.

I det vidare planarbeidet er det lagt opp til at kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn for utforming av byggeplanar og detaljplanar. I føresegnene er det i enkelte felt opna for å gå rett på byggeplan. Føresetnaden for å kunne gjera det er at byggjeplanen oppfyller kvalitetsprogrammet fullt ut og gjennom dette er i samsvar med områdeplanen. Jfr § 2.1 i føresegnene. For å lette dette arbeidet har vi utarbeidd detaljerte sjekklister til områda som vert omfatta av kvalitetsprogrammet. Ved å oppfylle krava i sjekklisene vil prosjektet vera i tråd med intensjonane i kvalitetsprogrammet. Viss ikkje ein oppfyller krava, vil ein måtte utarbeide eigen detaljplan.

Kvalitetsprogrammet skal også leggjast til grunn for detaljplanen. Gjennom detaljplanen må utbyggjar dokumentere at kvalitetane i programmet vert fulgt opp. Illustrasjonsplanen vil her vera til hjelp i å illustrere kva kvalitetar ein etterspør.

Kvalitetsprogrammet gjeld for heile planområdet.

## 2.3 JURISK BINDANDE

Kvalitetsprogrammet har sin heimel i føresegnene under plankrav, § 2. Det utfyller illustrasjonsplanen og skal ligge til grunn for prosjektering og opparbeiding av alle tiltak innafor planområdet. Kvalitetsprogrammet er juridisk bindande med dei avgrensingane som ligg i føresegnene.

Illustrasjonsplanen er heimla på følgjande måte i reguleringsføresegnene, §2.2: Innafor illustrasjonsplanen sin avgrensing er kotehøgden som er fastsett på offentlege gater, vegar og byrom bindande, mindre tilpassingar av høgder er tillate forutsett at universell utforming og god samanheng med tilstøytande områder er ivareteke. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av reguleringsplankartet og §1.4 i føresegnene.

Her kan vi slå fast at tabellen i føresegnene punkt 1.4 gjev den viktigaste informasjonen om det som kan byggjast i dei enkelte felta, saman med føremålsgrenser og byggliner vist på reguleringsplankartet. Illustrasjonsplanen viser i intensjonane i kvalitetsprogrammet og er retningsgjevande for utforming av bygg og uteareal i felt med byggjeføremål.

Følgjande dokument er juridisk bindande for utbygging innafor områdeplanen for Knarvik:

- Plankarta i 3 vertikalnivå
- Reguleringsføresegnene
- Kvalitetsprogrammet
- Illustrasjonsplanen (for kotehøgder på gater, vegar og byrom)
- Grøne punkt
- Grøn overflatefaktor

### 3.1 TO LISTER.

Kvalitetsprogrammet sine sjekklister gjeld for to ulike typar område, som kvar har noko ulikt innhald og skal brukast på ulik måte:

#### **DEL 1. Offentlege fellesområde.**

Omhandlar utforming av dei offentlege fellesområda. Dette er i hovudsak Allmenningen, hovudgata, gatetuna og parkane. Illustrasjonsplanen viser korleis utforming av desse er tenkt. Dette er sentrale område for utvikling av Knarvik og må byggjast ut som fellesområde i sentrum. For desse områda er meiniga at dei skal opparbeidast i hovudsak slik dei er vist på illustrasjonsplanen. Dette gjeld særleg allmenningen som i planarbeidet er ført fram til forprosjektnivå.

#### **DEL 2: Bygningskvartal og gardsrom.**

Denne delen handlar om både bygga og uteområda i kvartala/gardsromma.

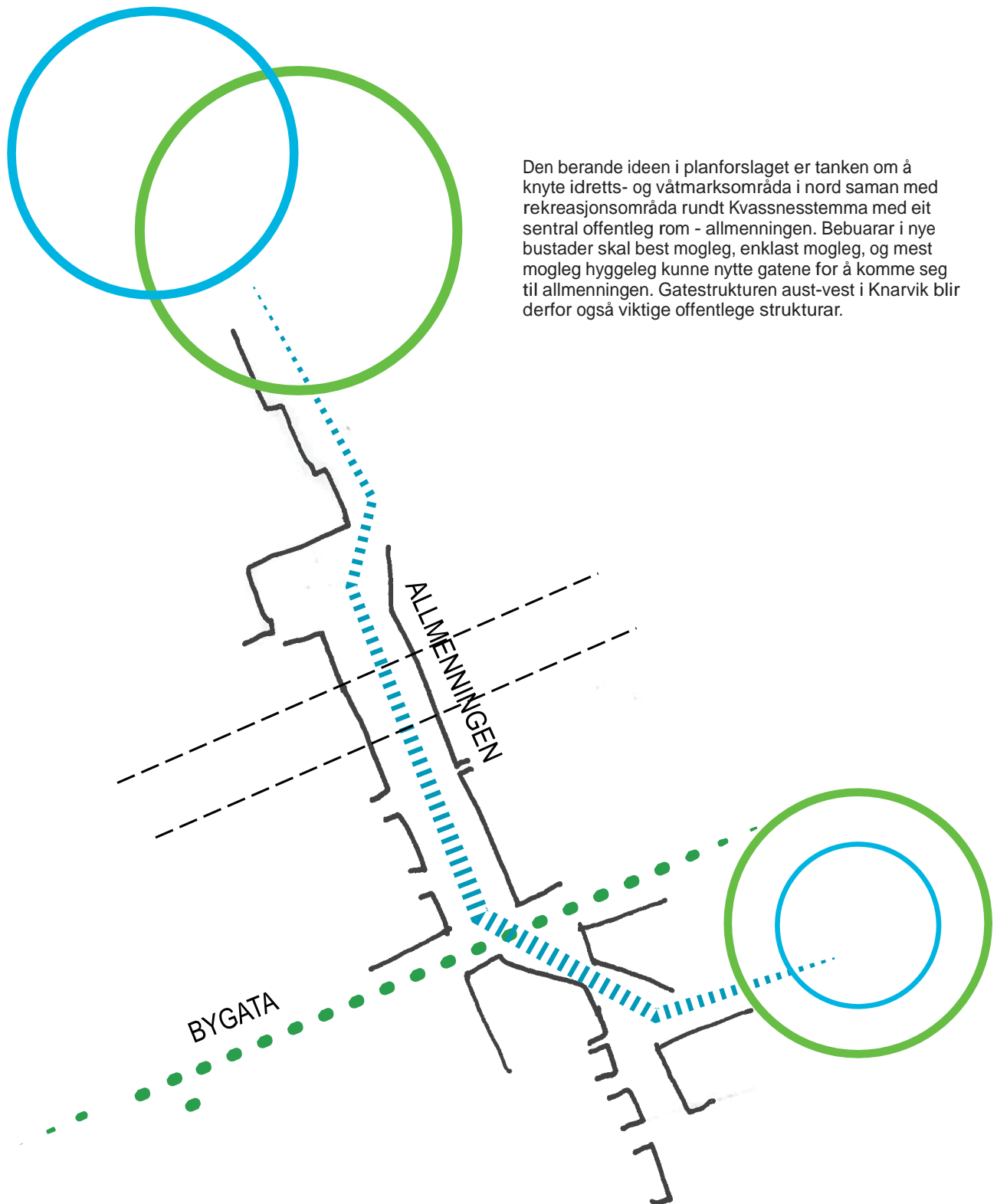
For bygga er det sett strenge krav til høgdesetting både på tak og bakkeplan, utnyttingsgrad og byggegrenser i reguleringsføresegnene § 1.4.

Kvalitetsprogrammet tar for seg utfyllande krav som både er av funksjonell og arkitektonisk karakter. Det vert stilt krav for å sikra varierte husvære av høg kvalitet, i gode bumiljø.

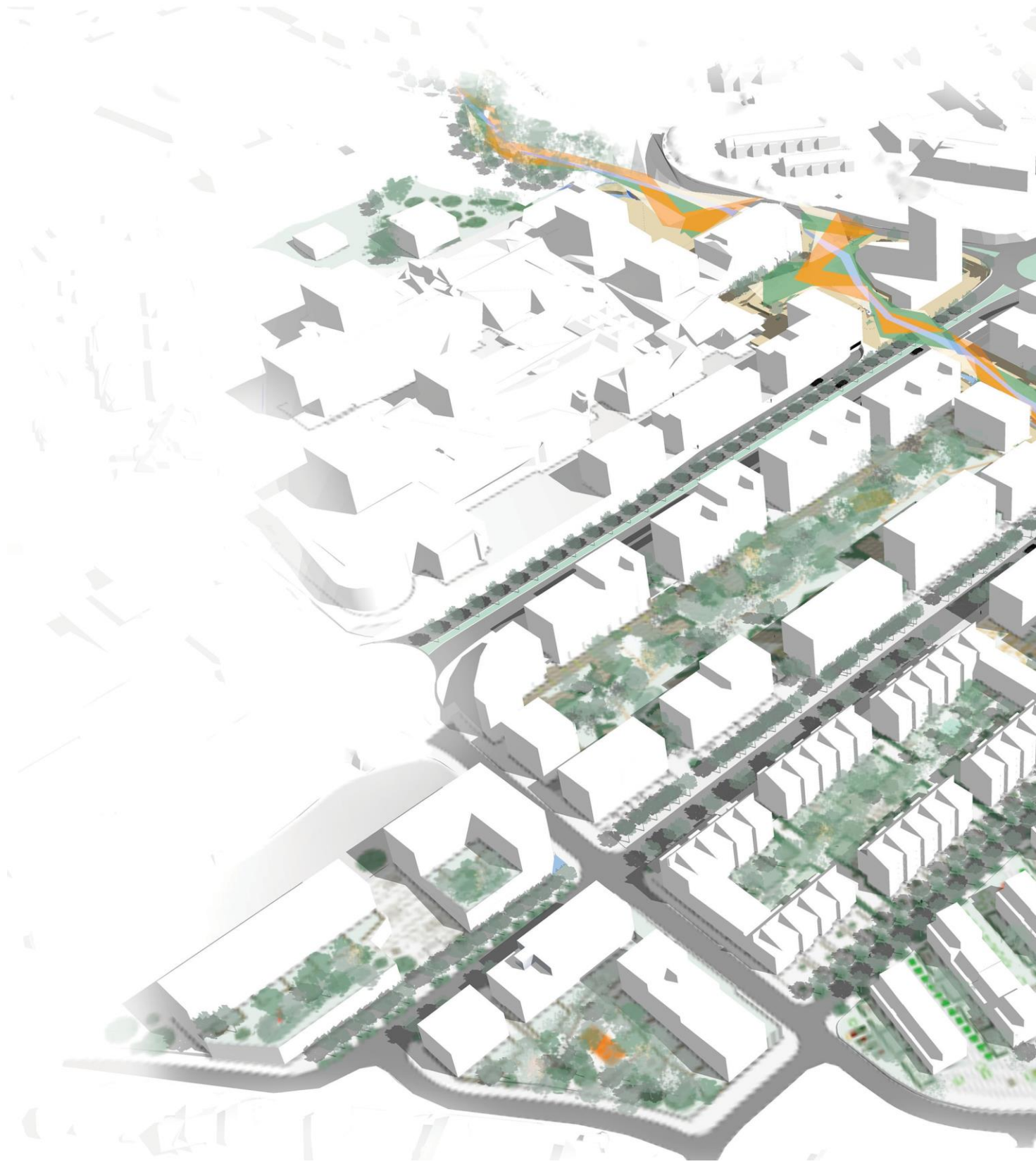
Kvalitetsprogrammet opnar for handlingsfridom når bygningskvartal og gardsrom/uteareal i fellesområde i felte skal formast i detalj. Illustrasjonsplanen er for desse områda retningsgjevande. Kvalitetsprogrammet skal følgjast og utbyggjar skal dokumentere at kvalitetskrava er oppfylt gjennom utarbeiding av detaljplanane det er stilt krav om i reguleringsføresegnene § 2.4-8, som grunnlag for byggesakshandsaming.

Det omfattar krav til GOF-faktor (grøn overflate faktor) og 10 grøne punkt. Jfr vedlegg A og B til føresegnene.

Reguleringsplanen opnar for, i deler av planområdet, at dersom kvalitetsprogram og illustrasjonsplan er fulgt, kan ein gå rett på byggesak utan detaljregulering.



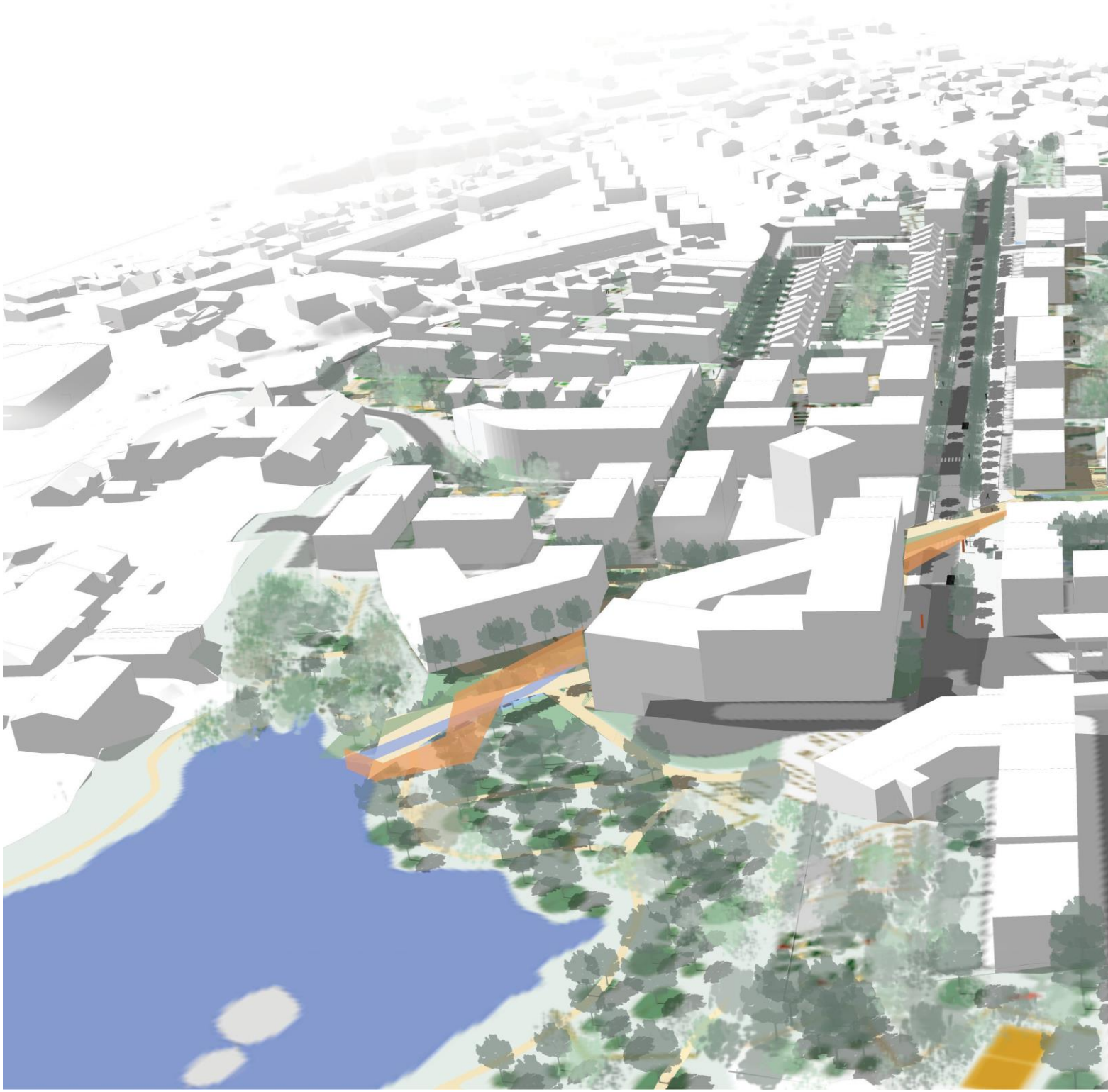
Den berande ideen i planforslaget er tanken om å knyte idretts- og våtmarksområda i nord saman med rekreasjonsområda rundt Kvassnesstemma med eit sentral offentleg rom - allmenningen. Bebuarar i nye bustader skal best mogleg, enklast mogleg, og mest mogleg hyggeleg kunne nytte gatene for å komme seg til allmenningen. Gatestrukturen aust-vest i Knarvik blir derfor også viktige offentlege struktur.





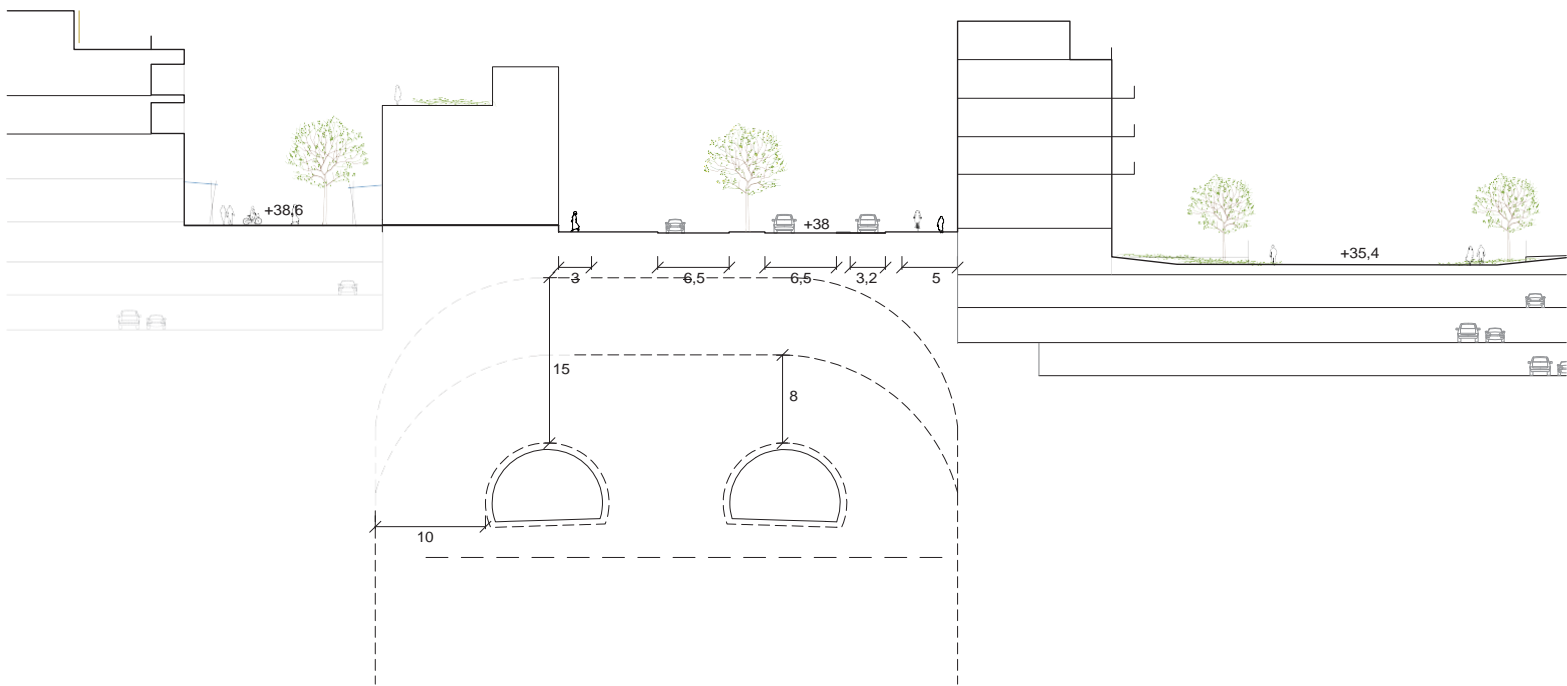


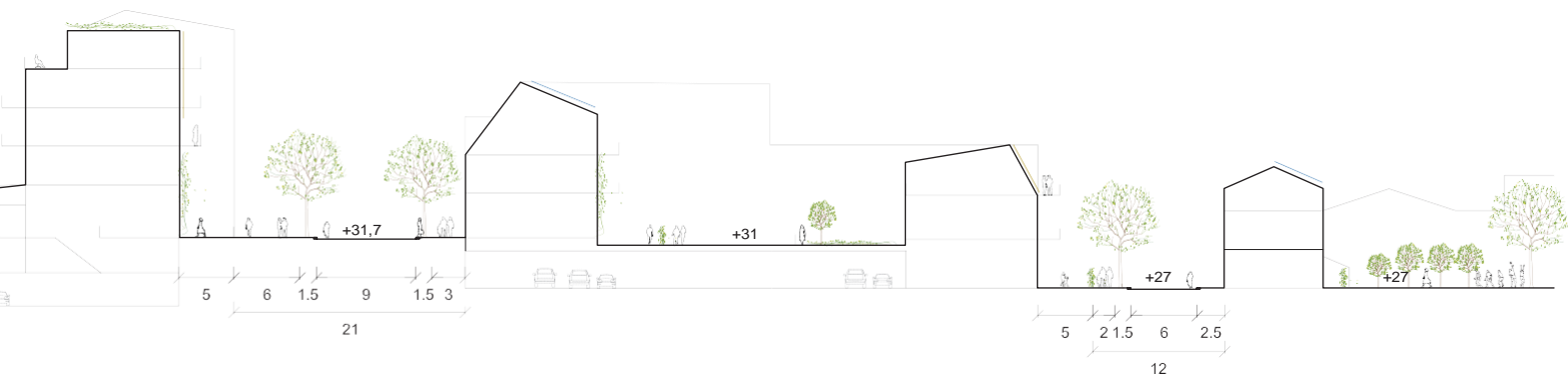
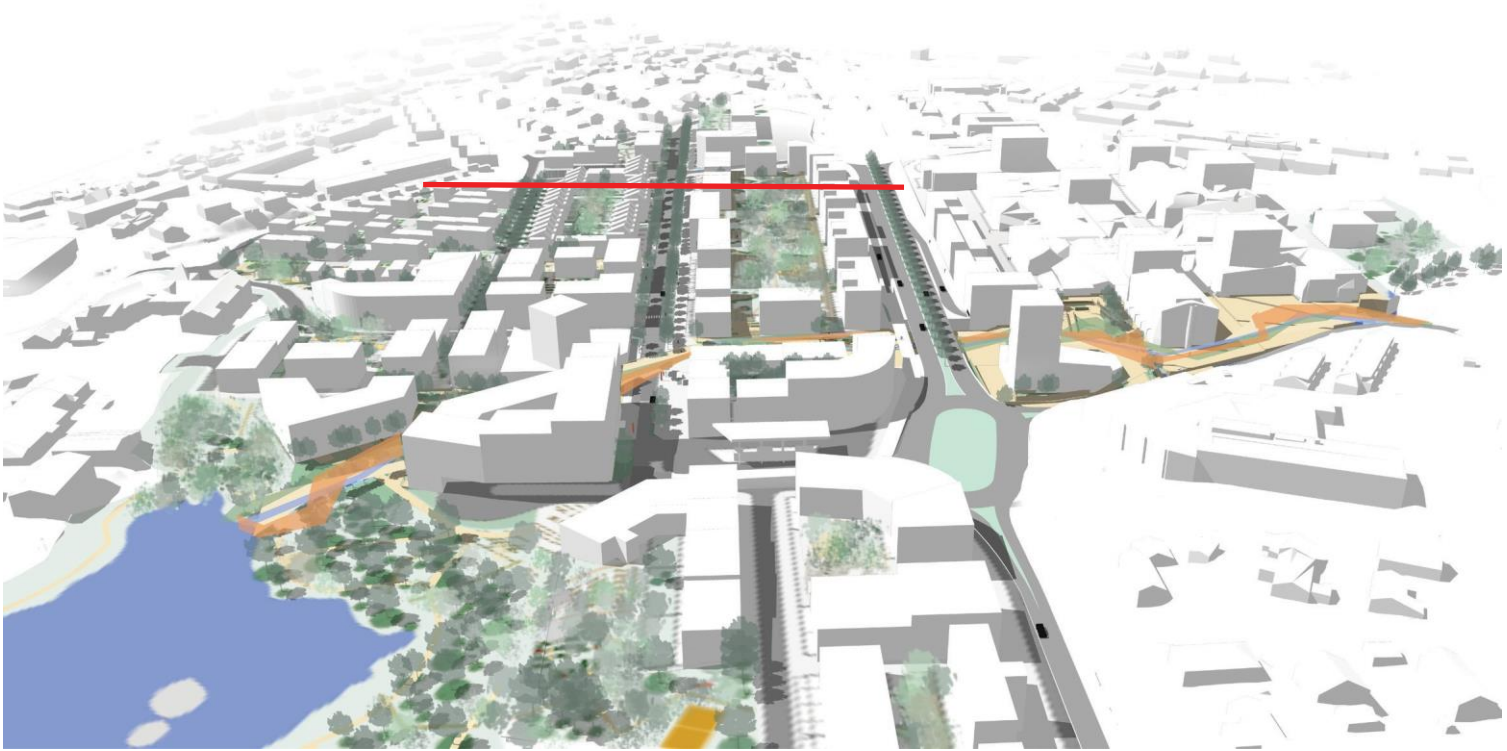












## 3.2 OFFENTLEGE FELLESOMRÅDE

Det er tre typar byrom som til saman vil utgjere det mest sentrale offentlege bymiljøet på Knarvik:

1. Allmenningen
2. Gatetuna
3. Bygata (Kvassnesvegen)

Samankopling mellom desse tre offentlege byromma er svært viktig.

### Allmenningen

Ein allmenning i bystrøk skal knyte utmarka til fjorden, var hovudtanken til Magnus Lagabøte, (jfr bylova av 1276). Det skulle vera ein open fri ferdselsveg som knytte saman viktige funksjonar. Allmenningen, som ope byareal, fekk fort fleire fellesoppgåver som var heilt avgjerande for utviklinga av byen og bylivet.

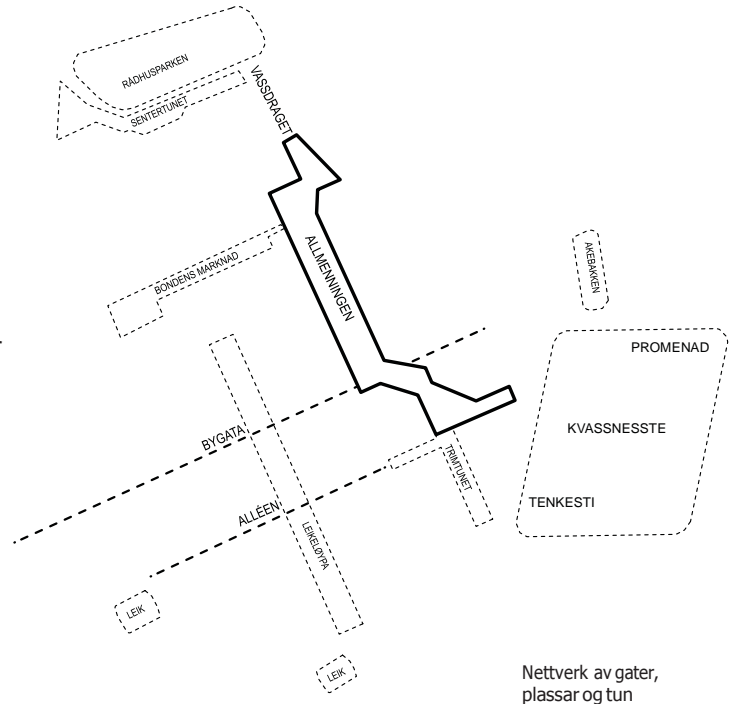
I Knarvik vil Allmenningen knyte saman områda ved Lonane; utmark/friluftsområde, sentralidrettsanlegg, idrettshall, kyrkje med sentrale nye byrom og byfunksjonar og vidare til dei grønne områda ved Kvassnesstemma og fjorden.

Slik planen er utforma vil Allmenningen få ein sentral funksjon som det viktigaste gangstøket i Knarvik. Den vil knyte saman bystrøka på nordsida og sørsida av E39. Det er avgjerande for å utvikle eit effektivt gangsstrøk i Knarvik at ein held fast på at Allmenningen skal ha denne funksjonen som hovudgrep i planen. Som hovudgangsstrøk vil Allmenningen og verta den viktigaste møteplassen i det nye bymiljøet. Allmenningen må utformast med tanke på å vera både hovudferdselsåre for fotgjengarar og attraktivt opphaldsareal for uformell bybruk. Dette stiller strenge krav til kvaliteten på utforminga av allmenningen og på attraktiviteten til i innhaldet på allmenningen og i tilgrensande fasadar.

### Gatetuna

Gatetuna vil lokalt ha omtrent same funksjon som allmenningen, som ferdselsåre og arena for byliv. I tillegg vil gatetuna ha ein viktig funksjon som siktaksar til fjorden. Det er særst viktig at det vert opne gløtt i busetnaden der ein kan oppleve utsyn til fjorden. Gatetuna må ha universell utforming.

Gaterommet - Sentrumsgata (Kvassnesvegen) - har fått ei breidde som gjer at gateprofilen har plass til grønne element. Med trafikktiltak som reduserer trafikkmengde og fart, vil gata ha ein fredeleggjort karakter som gjer at ho kan vera ein del av grøntstrukturen. Den viktigaste funksjonen er at Kvassnesvegen vert eit attraktivt fotgjengarareal som kan knyte områda langs Kvassnesvegen til Allmenningen og området rundt Kvassnesstemma .



New Road Landscape project, Gehl Architects

ALLMENNING



SOMMEREIK

GATETUN



SPISSLØNN

BYGATA



LIND

SESONG



KIRSEBÆR



VASSKANTVEGETASJON



RØSSLYNG



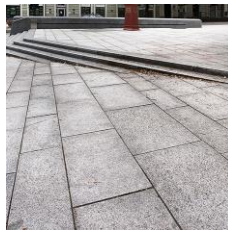
SØYLEEIK



MALUS SARGENTII



GRAS



GRANITT



STEINDEKKE



BØK



LYS GRANITT



STEINDEKKE



BETONG



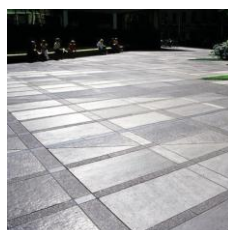
ROGN



LYS GRANITT



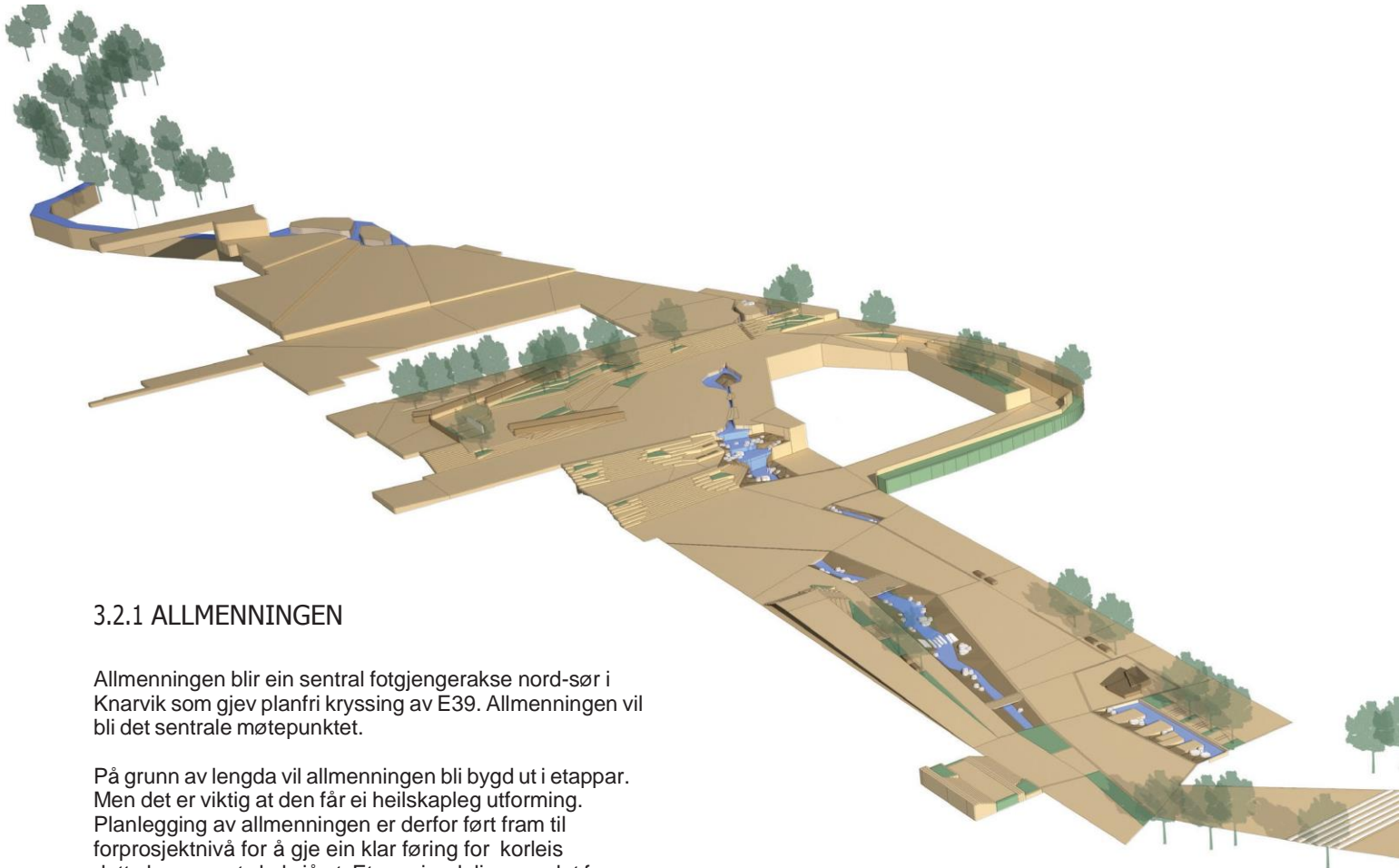
BETONGHELLER



SKIFER



HASSEL



### 3.2.1 ALLMENNINGEN

Allmenningen blir ein sentral fotgjengerakse nord-sør i Knarvik som gjev planfri kryssing av E39. Allmenningen vil bli det sentrale møtepunktet.

På grunn av lengda vil allmenningen bli bygd ut i etappar. Men det er viktig at den får ei heilskapleg utforming. Planlegging av allmenningen er derfor ført fram til forprosjektnivå for å gje ein klar føring for korleis dette byrommet skal sjå ut. Etappeinndelinga er det for tidleg å konkludere på, det må ein komme tilbake til i gjennomføring av planen. Handtering av overvatnet som del av utforminga av allmenningen legg og føringar på korleis dette bør gjerast.

Omtalen av allmenningen nedanfor gjeld heile allmenningen uavhengig av eventuelle etappeinndelingar.

#### Hovudgrep

Hovudideen for den viste utforminga er eit steinete kystlandskap som er brote opp av vatn og vegetasjon. Vegetasjon og vatn er lagt mellom steinplatene. Vatnet har med seg historia om Lonane, elva som er «gravd fram» frå røyr under Knarvik.

#### Materialbruk

Som dekke på dei sentrale delane av allmenningen er det tenkt lys granitt som hovudmateriale. I tillegg vert det tenkt brukt granitt i trapper og kantar.

Det vert ulike typar vegetasjonsdekke i «sprekkene». Plantefelta vert nedsenka i dekket eller bygd opp som høgare felt med murkant rundt, dette er særleg aktuelt i samband med trappa på øvre del. Avgrensing av plantefelta vert gjort med kantstein/mur i natursteinselement for synlege kantflatar. Dei nedsenka elementa kan byggjast på fleire måtar og må tilpassast andre konstruksjonar i grunnen. Over tak på kulvert mellom parkeringsanlegga og kulvert for leidningsanlegg, må ein setje i verk spesielle tiltak.

#### Utrustning / møblering

Allmenningen skal fungere både som viktig gangstrøk og som attraktivt opphaldsareal. Dette krev at det gjennomgåande vert sett av eit tilstrekkeleg areal til gangtrafikk mellom dei ulike aktivitetane. Gangsonen må ha god og trinnlaus tilkomst frå tilstøytande gater og byrom og parkeringshus. Fall i både lengderetning og sideretning må tilfredsstillende krava til universell utforming. Gangarealet må ha leieliner og kontrastfarge som gjer det framkommeleg for blinde og svaksynte.

I fasadane inn mot allmenningen må det vera eit overbygd areal med breidde på 3 meter. Ein meter av denne kan brukast av forretningane til salsfremjande tiltak. To meter skal vera til ferdsel. Utanfor denne sonen kan det leggjast til rette for areal til f.eks. uteservering. Elles er allmenningen utforma på ein slik måte at det vert soneinndelingar med areal til aktivitet eller opphald. Her bør ein tenkje på tilrettelegging for ulike alderstrinn. Det er viktig å legge til rette for ny bruk. Ungdom i dag tar i bruk byromma på nye måtar. Ekstremporten er på veg inn i bymiljøa og må få ein plass på allmenningen. Tenkjer då på nye byromsidrettar som parcour og skating.



Landhausplatz, Guenter Wett



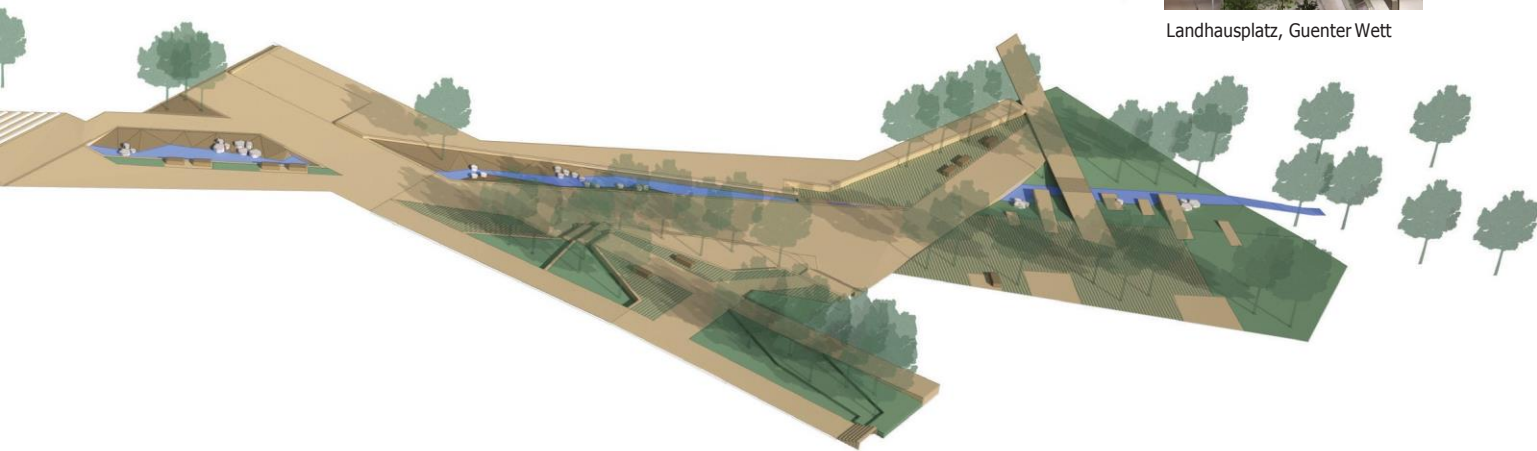
New Road Landscape project, Gehl Architects



Bjørbekk & Lindheim



Landhausplatz, Guenter Wett



### Lys

Tilstrækkeleg lys er viktig av fleire grunnar på Allmenningen. Det er viktig for at området skal gje inntrykk av å vera trygt. Særleg gjeld det området under E39. Her er det særleg viktig med godt lys slik at ikkje undergangen vert oppfatta som skramande og utrygt område. Vidare er god og riktig lyssetting viktig for at svaksynte skal oppfatte kontrastar som viktige for å orientere seg. Generelt vil det vera viktig at lyssetting, gatelys saman med fasadelys, gjev byrommet eit innbydande og trygt preg.

### Plantebruk

Plantebruken i anlegget må byggje opp om hovudideen om kystlandskapet. Men ein må og ta omsyn til at dette er eit offentleg byrom som må tole mang slags bruk. Som bytre i Lindås er det naturleg å tenkje bøk, eik eller lind. Det er mange gode variantar å velje mellom her, særleg når det gjeld eik og lind.

For andre plantegrupper som vasskantvegetasjon og låge planter bør det brukast mest mogeleg lokale artar i den grad dei er mogeleg å få som handelsvare.

### Lonelva – vatn

Opning av Lonelva vert eit hovudelement i utforming av allmenningen. Det vert eit formingselement for å skape liv til allmenningen og flaumveg for overvatn. Utforminga må ta omsyn til begge desse funksjonane. Anlegget vil derfor ha ein overflatedel og ein del som vil liggje under bakken for å handtere vassmengdene på ein sikker måte. Under bakken vil ein leggje fordrøyning og basseng for resirkulering. Det er naturleg å tenkje at deler av vassarrangementet er flomavhengig medan ein del går ved resirkulering av vatn frå kum under allmenningen. Denne kan styrast slik at den koplar seg opp automatisk ved tørke.

Lindås kommune ønskjer å opne vassdraget gjennom heile sentrum og bruke vatnet for å framheve koplinga mellom dei to grøntområda, Lonena i nord og Kvassnesstemma i sør.

Kvassnesstemma har i dag for lite tilsig av vatn, og vil ved gjevne mellomrom tørke delvis ut, noko som skaper dårleg lukt, og utsjånad. Dette verkar i dag negativt på opplevingskarakteren på grøntområdet.

Det er ein stor operasjon å flytte vassdraget som går i røyr under senteret, men ein får samstundes handtert problema dei har i dag knytt til flaum. For når tilstrømminga av overflatevatn blir for stor nyttar elva kjellaren på senteret som flaumveg. I samband med etableringa av Allmenningen under E39, og utbetringa av den eksisterande europavegen må ein også handtera Lonena som her er lagt i røyr.

For å unngå meir tilsig til eit rørledningsnett som allereie har for stor belastning skal òg overvatn handsamast i dagen. Det er naturleg å sjå overflatevatn og opninga av Lonena i samband, og løyse dette i ein felles plan. Det oppmodast om å utforske vatnet sine ulike potensial og nytta det aktivt for å skape variasjon i bybildet. Vatnspegel, sildrande bekkar, små fossefall og fordrøyningsbasseng med eigna vegetasjon kan skapa mange flotte rom for lek og rekreasjon.

Utgangspunkt for utforming av opne vassdrag er, ifølgje Håvard Knotten sivilingeniør VAR i Asplan Viak styrt av ein rekke lovar og reglar; der særleg vatnressurslova og naturmangfaldslova må handsamast nøye. Viktige punkt som må undersøkast / gjeres greie for er;

- Vassdraget må utformast som ein del av sideterrenget.
- Dei biologiske samanhengane er viktig, også i urbane strøk.
- Lengdeprofil er viktig.
- Grunnforhold og stabilitet og konsekvensar for grunnvatn må kontrollerast.
- Høve for erosjon og sedimentasjon må vurderast.
- Hydromorfologiske høve må vurderast nøye både under tørrvers, gjennomsnittlige vassføringar.
- Flaumfaren må kvantifiserast.
- Det anbefalast å trekke inn ein person med vassdragsfaglig innsikt tidleg i prosessen.
- Behovet for bistand frå landskap og biologi bør vurderast av personer med tilsvarende kunnskapar

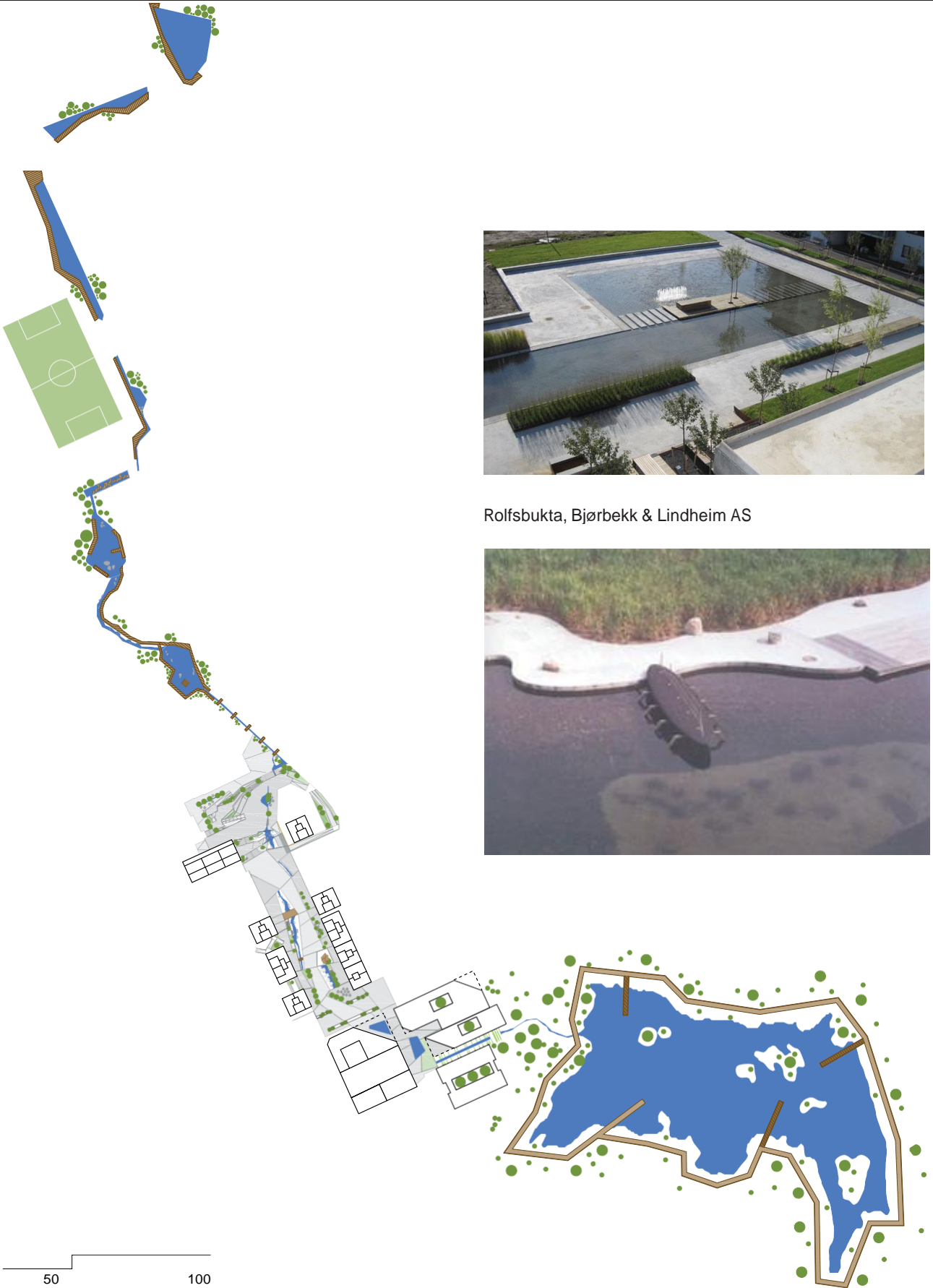


Banyoles, Mias Architectes



Kværnerbyen, Asplan Viak AS foto: Else B. Sande





Rolfsbukta, Bjørbekk & Lindheim AS



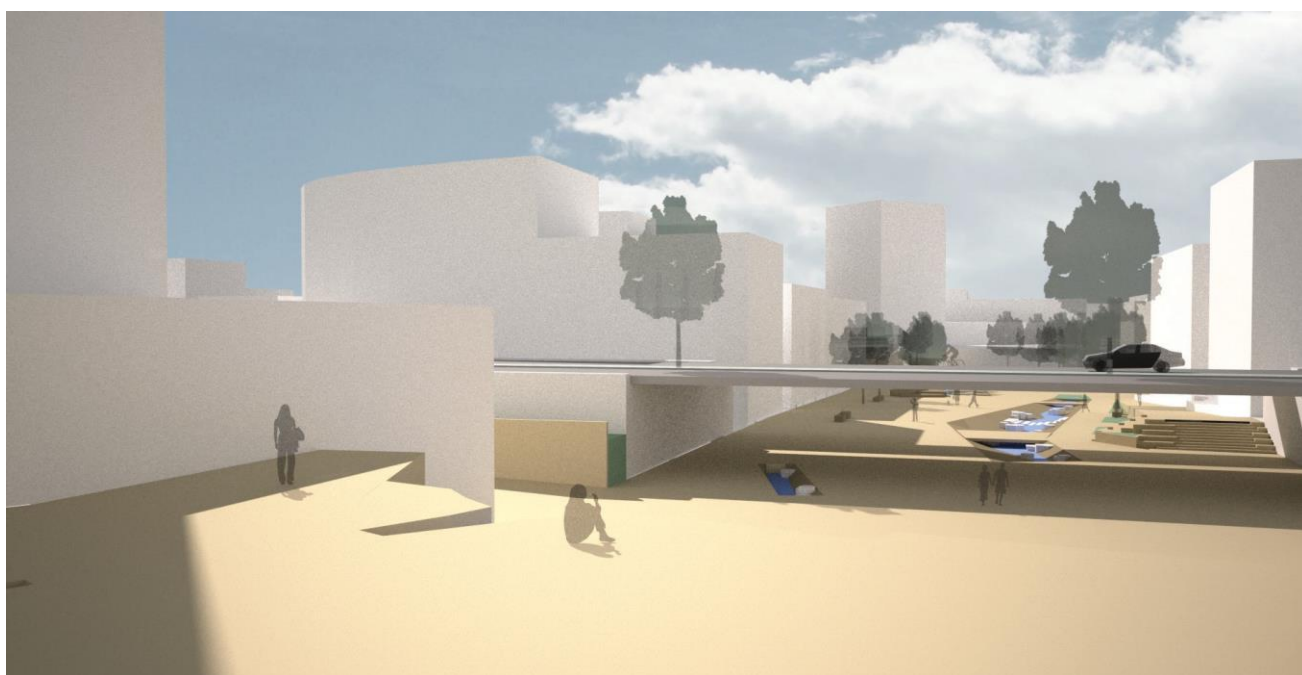
Bilete frå allmenningen.

Ein kan sjå elva som renn i midten, i naturleg elveleie. Her er elve-plantar, og drenerande masser. Midten av allmenningen er det store felles området for ferdsel, og dei ulike butikkane har sonar for møblering utafor fasadane. Dei ulike sonane er markert med ulik bruk av stein, og det er tydelege gangliner for svaksynte over allmenningen.

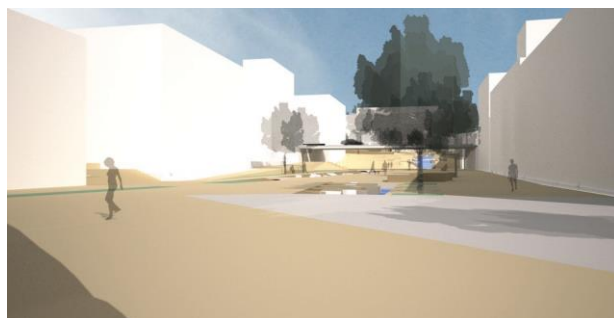








Brua over allmenningen er ynskt slank og luftig. Det er avgjerande at høgda blir stor nok under, slik at ein ikkje får kjensle av å vera inneklemt av å gå under. Frå dagens Knarvik senter, fell terrenget ned og under vegen. Som skissa øverst syner, vil det medføre at ein i deler av allmenningen er i same høgde som vegen, for så å gå ned under vegen.

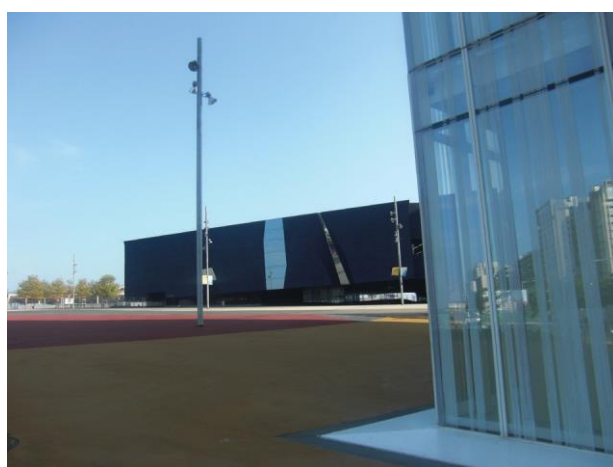




Nederste del av allmenningen danner overgangen mellom byområda og dei store friområda ved Kvassnesstemma. Dei tilgrensande områda er regulert til tenesteyting, og det nye regionale helsehuset i Nordhordland kjem her. Allmenningen vil difor opplevast som offentlig, ha offentlig program knytt til helse og rekreasjon og gjennom dette ha ei litt anna overflate enn resten av almenningen. For å tydeleggjere desse plassromma sine roller som overgang mellom by og grønt, har vi lagt inn stripar med gras (harde og robuste artar som tåler trakk), som striper i dekket. Dei tverrgåande stripene, kombinert med tverrgåande benkestrukturer, vil gje rommet eit vidare uttrykk.



Bygga får krav i fasade, som skal sikre tilgang og openheit. Allmenningen og den tilhøyrande parken vil ha eit tydelig rekreativt preg, der helse, folkehelse, rekreasjon, meditasjon og fred skal dyrkast



Eit helsehus vil måtte av omsyn til pasientane ha meir lukka fasadar. Men fyste etasje kan vere open. Døma frå Barcelona viser eit lukka svart bygg med ein open fyste etasje, saman med eit kvitt tårn som spelar på organiske formar. Eit slik samspel mellom helsebygg og "tårnet" i Kvassnesvegen hadde gitt plassen ei utforming etter intensjonane. Disse bygga burde vore teikna gjennom ein arkitektkonkurranse.







Inn mot allmenningen skal det vere næringsverksemd i første etasje. Det vil også vere mogleg å lage areal for handel i fasade under brua. Beursplein Rotterdam



## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

1. I tilgrensande byggeområde, felt BAA og BS12, er det krav om at fasaden i første høgda langs allmenningen skal vera trekt tilbake frå byggelivet i byggegrensa/formålgrensa på ein slik måte at arealet på Allmenningen vert overdekt i ei breidde på minimum 3 meter.
2. Klimaskilje. Inngang til butikkar skal vere frå allmenningen. Det er mogleg å etablere indre gangliner mellom mindre butikkar og allmenningen delt av med klimaskilje. Denne sona skal vere offentleg tilgjengeleg på dagtid.
3. Fotgjengartilkomst frå alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom kan skje trinnlaust og med fall som tilfredsstiler krava til universell utforming.
4. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
5. Alle butikkar har separate inngang frå gateplan, og at det er inngangsdørar til fasadar med butikkar for kvar 10-15 meter.
6. Inngang til felles parkeringsanlegg er godt synleg i kvar ende av Allmenningen
7. Butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar med meir)
8. Lyssetting vert utført på ein slik måte at det ikkje oppstår blendande refleksjon i horisontale flater. Særleg viktig for vassoverflater og våte overflater. Lyssetjing av alle vertikale flatar ut mot allmenning
9. For planter og tre skal ein i størst mogeleg grad velje lokale artar av mest mogeleg lokal proveniens
10. Overvatn er handsama i dagen.
11. Det vert etablert installasjonar og skulpturar for leik, særleg i og ved vatn
12. Rommet under brua og resten av allmenningen er oversikteleg og godt opplyst med minimum luminanskontrast for orienteringshemma og utan blendande flater.

### 3.2.2 BYGATA, KVASSNESVEGEN (o\_SKV07 og delar av o\_SKV6)

I Kvalitetsprogrammet for Knarvik vert det lagt vekt på at Bygata skal vera ei viktig gate for bylivet. Den skal vera ein viktig del av grønstrukturen, særleg som ferdselsveg til sentrale byrom og parkar. Dette krev at gaterommet vert utforma med tanke på attraktivitet for det uformelle byliv.

Det skal vera attraktivt og trygt for ferdsel for alle trafikantgrupper. Det betyr at det må leggjast inn ferdselsonar for alle trafikantane og gata må fredeleggjerast med låg fart på trafikken (30 km/t) Bygata må vera attraktivt for byliv. Det vil sei interessante fasadar med butikkar eller andre publikumsretta lokaler og med sosial møteplassar undervegs som har materialbruk og løysingar av høg arkitektonisk kvalitet.

For Bygata / Kvassnesvegen skal det utarbeidast ein gatebruksplan med eit heiskapleg estetisk konsept med felles material, møblering, planter og lyssetting for heile gata. Variasjon i fargar og material visar overgangar, leieliner, sonar for varelevering, servering mm. Gata skal ha sosiale møteplassar/sitjeplassar med særskild utforming.

Gata skal utformast med planting som styrker staden sin eigenart. Eksempelvis kan ein hente stadeigne artar frå "Grøne punkt".

Planen opnar i denne gata for at ein ved å trekke bygningane ytterlegare 5 meter tilbake frå byggjegrensa, får ein mogelegheit til ein ekstra etasje. Denne utvidinga av gaterommet kan nyttast som tilkomstzone til forretningane, til kafébord til uteservering, overgangssone mot busetnader, sykkelparkering, felles hagar for bustadane mm. Ein overgangssone kan vere praktisk for å ta opp skilnader i høgde mellom gate og bygg. Det vert oppmoda om å aktivisere overgangssona mellom bygg og gate for å gje gata identitet og kvalitet. Grensene mellom det private og offentlege skal vere klart definert, men lommene vil likevel medverke til eit rikare og grønare gaterom.

Varelevering skjer i hovudsak ved oppstilling langs gata. Fotgjengarane skal prioriterast og trafikktryggleik dokumenterast i utomhusplan og vegplan



New roads, Jan Gehl

#### Materialbruk:

På fortausareal og opphaldssonar skal det brukast material som er solide og varige. I farge og tekstur skal det vera funksjonelt i forhold til bruken og i forhold til universell utforming. Aktuelle dekke vil vera granitt, skifer, betong eller grus i bitumen/steindekke. Sykkeltrase skal markerast med eige dekke og skiltast i samsvar med standard i Håndbok frå Statens vegvesen.

#### Utrustning og møblering:

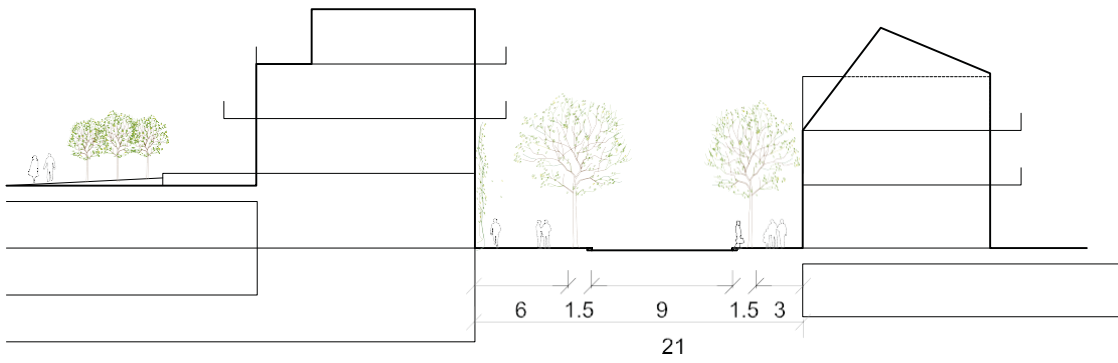
Møbleringselement i gata skal ha høg standard som tåler å stå i offentlege utemiljø.

#### Lys

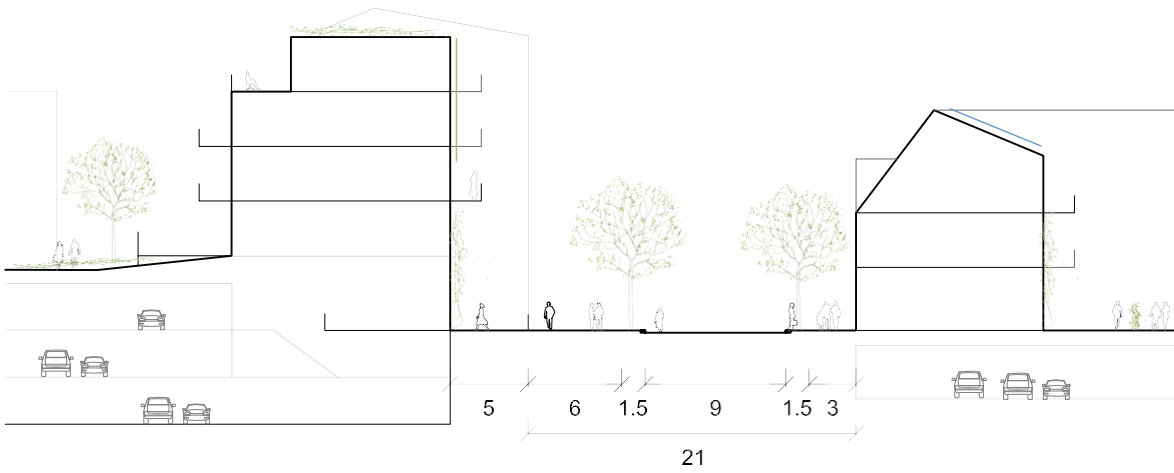
Tilstrekkeleg lys er viktig i Bygata/Kvassnesvegen for å sikre trafikktryggleik og eit utemiljø som ein oppfatar som trygt. Vidare er god og riktig lyssetting viktig for at svaksynte skal oppfatte kontrastar som viktige for å orientere seg. Generelt vil det vera viktig at lyssetting, gatelys saman med fasadelys, gjev byrommet eit innbydande og trygt preg.

#### Plantebruk

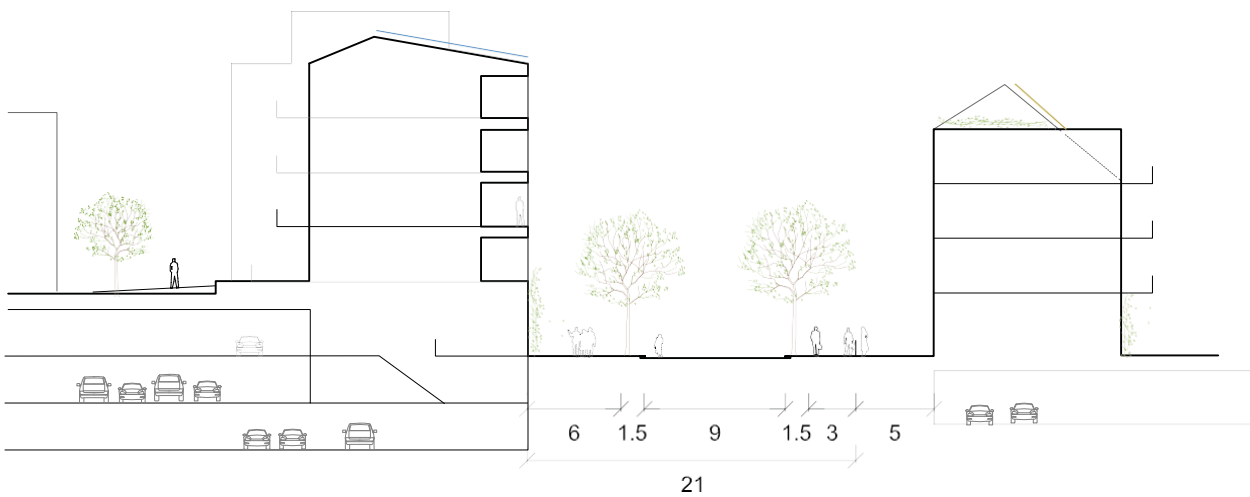
Det skal plantast ei trekke på kvar side av gata. Tresortar bør ein sjå i samheng med resten av området. Aktuelle artar er bøk, eik eller lind.



Bygata, generelt snitt



Bygata, 5 m tilbake i nord



Bygata, 5 m tilbake i sør



- Kvassnesvegen med sykkelfelt, kanstopp, beplantningssoner fortau og aktive fasadar.



- Kvassnesvegen møter Allmenningen.

## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Alle butikkar har separate innganger frå gateplan, og at det er inngangsdørar til fasadar med butikkar for kvar 10-15 meter.
3. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar med meir)
4. Skilting er integrert i fasaden som bokstavskilt, ikkje neonskilt, frittstående i gateplan eller utkraging
5. Tilkomst til gardsromma på nordsida av gata er markert og godt synlig i gatebildet, markert med til dømes eit tuntre eller sykkelparkering
6. Tilkomst til gardsromma har same dekke som gangarealet i gata ellers
7. Bygg som er trekt tilbake 5 m har private forhagar der det er lagt til rette for lune sitteplassar/utegrill/utekjøken). For næringsverksemdar kan dette arealet nyttast til uteservering.
8. Det er planta ei trekke på kvar side av vegen
9. Det er laga ein plan for lyssetting med gatelys saman med fasadelys som gjev byrommet eit innbydande og trygt preg, med minimum luminanskontrast for orienteringshemma og utan blendande flater.

### 3.2.3 GATETUNA

Omtalen omfattar alle dei fem gatetuna innafor planområdet:

Gatetun 1: o\_SGT1 - sentertunet

Gatetun 2: o\_SGT2 - smuget

Gatetun 3: o\_SGT3 - leikeløypa

Gatetun 4: o\_SGT4 - trimtunet

Gatetun 5: o\_SGT5 - bondens marknad

Gatetuna er viktige for tilkomst og tilgjenge mellom gaterom og allmenning og vidare inn til inngangane til bustadene. Dei har ein viktig funksjon for ferdsle og gjennomgang mellom byrom og som overgangssone mellom dei offentlege byromma og dei private gardsromma.

Gatetuna er og overgang mellom gårdsromma. Høgden må derfor tilpassast slik at det ikkje er høgdeforskjell mellom gårdsromma som er større enn at den kan løysast på ein slik måte at ein oppnår universell utforming. Gatetuna har i tillegg ein viktig funksjon for å halde open siktelinjer til sjø. Visuell kontakt med fjorden på nokre punkt er ein viktig kvalitet som må innarbeidast i bymiljøet. Det gjev staden identitet, utsyn over fjorden er ein del av det å opphalde seg i Knarvik.

Gatetuna skal gjera ferdsel til fots til ei positiv oppleving med ulike sanseintrykk og sesongvariasjonar. Det skal og vera kontaktsone mellom ulike område. Gode møteplassar med god kvalitet på utforming og materialbruk er viktig for gode overgangar til tilstøytande bustadområde. Det skal leggast til rette for fleirbruk.

#### Materialbruk:

Det skal brukast material i gatedekket som er solide og varige. I farge og tekstur skal det vera funksjonelt i forhold til bruken og i forhold til universell utforming. Aktuelle dekke vil vera granitt, skifer, betong eller grus i bitumen.

#### Utrustning og møblering:

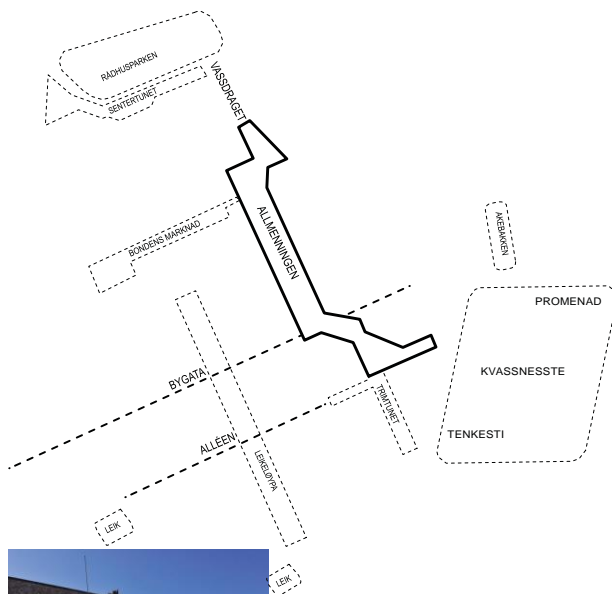
Møbleringselement skal ha høg standard som tåler å stå i offentlege utemiljø.

#### Lys

Tilstreккеleg gatelys er viktig for å sikre eit utemiljø som ein oppfatar som trygt. Vidare er god og riktig lyssetting viktig for at svaksynte skal oppfatte kontrastar som viktige for å orientereseg.

#### Plantebruk

Bruk av vegetasjon skal ein sjå i samanheng med gardsromma og tilgrensande gater, dette gjeld og val av tresort og anna vegetasjon.



Mall street, Rushwright l. arch Nicolai kultur center, Ark.K.Jensens tegnestue



Mall street, Rushwright landscape architecture



Bonn Square, Oxford, Graeme Massie Architects



## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

1. Fotgjengartilkomst frå gatetuna skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gatetun/bustadområde.
2. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar med meir)
3. Inngang til bustad er skilt frå inngang til forretningsverksemd
4. Lyssetting vert utført på ein slik måte at det ikkje oppstår blendande refleksjon i horisontale flater. Særleg viktig for vassoverflater og våte overflater.
5. For planter og tre skal ein i størst mogeleg grad velje lokale artar av mest mogeleg lokal proveniens
6. For gatetun som ligg oppå betongdekke, skal det vera lausmasselag på min 0.8 m oppå dekket.
7. Overvatn er handsama i dagen i størst mogeleg grad og inngår som ein del av utforminga og leikeareala i tunet,
8. Gatetuna har eit hovudmaterial i dekke som samlar heile rommet
9. Tilkomst til gardsromma har same dekke som gangarealet i gatetuna
10. I tunet ved Knarvik senter o\_SGT5 er det lagt tilrette for torgdrift med tilgang på vatn og straum, og forankring for telt/overbygg
11. I gatetuna som ligg med direkte kontakt til bustadområde er det lagt til rette for aktivitet og lek for alle aldrar:
  - 0 - 3 år
  - 3 - 5 år
  - 6 - 12 år
  - 12 år - >
12. Det er opparbeida sitjeplasser med benkar og bord på lune, solfylte plassar i gatetuna nær der det vert lagt til rette for leikeaktivitet for dei minste aldersgruppene.

### 3.3 ARKITEKTUR OG PRIVATE FELLESOMRÅDE

Denne delen av kvalitetsprogrammet omhandlar arkitektur/utforming av bygga og dei private fellesområda på dei privateigde tomtene.

I nokre av desse felta er det opna for å gå direkte til søknad om rammeløyve dersom planforslaget følgjer illustrasjonsplanen og kvalitetsprogrammet. Viser her til reguleringsføresegnene. Dersom ein vel å lage detaljreguleringsplan, skal likevel kvalitetsprogrammet følgjast for alle felt. Søknad om rammeløyve eller detaljreguleringsplan skal gjennom plankrava i føresegnene gjera greie for materialbruk, volum, parkering, uterom med meir. God estetisk kvalitet kombinert med høg bukvalitet vil auke området sin attraktivitet, og dermed og økonomiske verdi.

Kvalitetsprogrammet gjer greie for ønska kvalitet knytt til material, utforming, møteplassar, planting med meir for kvart område. Nokre krav er generelle og gjeld alle områda, nokre krav er spesielle for det einskilde område. Krava er oppsummert i ei sjekklister for kvart område, som vil inngå som dokumentasjon overfor kommunen i samband med søknad om rammeløyve (jfr reguleringsføresegnene).

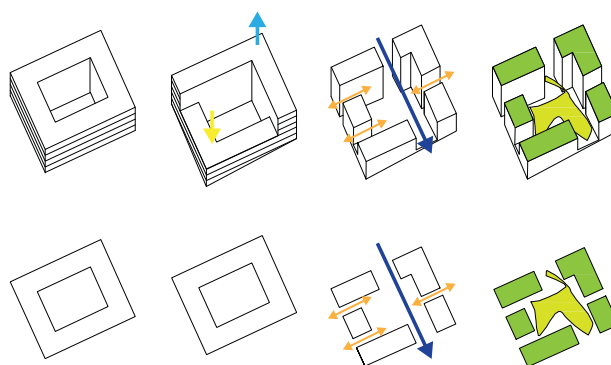
I dei felles gardsromma står ein relativt fritt i utforminga, men dei overordna måla og visjonane, som er gjennomgått i kapitel 3.1, skal leggjast til grunn for prosjekteringa. Her er det fokus på kvardagslivet og på å bygge opp under godt naboskap for nye innbyggjarar. Områdeplanen for Knarvik legg opp til høg utnytting og mange nye bueiningar i strukturar som er nye for staden. Som hjelpemiddel i utarbeiding av gode gårdsrom, som har variasjon og tilknytning til Knarvik/Lindås og ein tydeleg profil når det gjeld biologisk mangfald, har ein i dette prosjektet stilt krav til såkalla grøn overflatefaktor, GOF, og krav om å leggja 10 grønne punkt inn i prosjektet.

#### Estetisk utforming

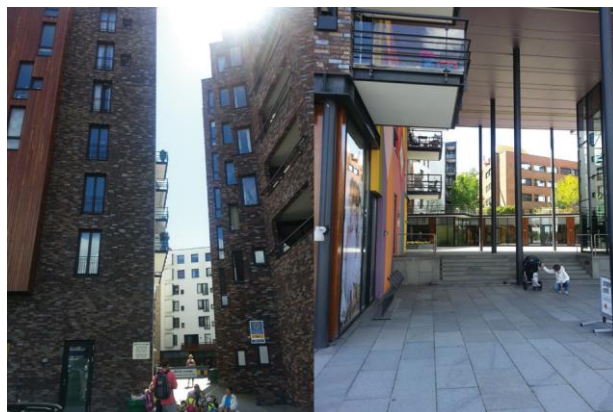
Nye bygg skal spegla samtida og representere Knarvik som eit moderne regionsenter. Høgt arkitektonisk nivå skal vektleggjast, og det vert oppmoda til opne arkitektkonkurransar for å sikra tidsriktig, nyskapande og variert arkitektur.

Ved utforming av kvartala skal ein søkje ein vertikal rytme og proporsjonar, og eit roleg heilskapleg uttrykk. Sjølv om feltet er bunden saman av felles sokkeletasjar, skal kvart bygg stå fram som ei sjølvstendig eining. Fasadar skal ikkje vere lenger enn 50 m. Dersom det vert lagt opp til så lange fasadar, skal dei brytast opp ved f eks å trekke sokkeletasjen tilbake i forhold til fasadelivet, eller ein

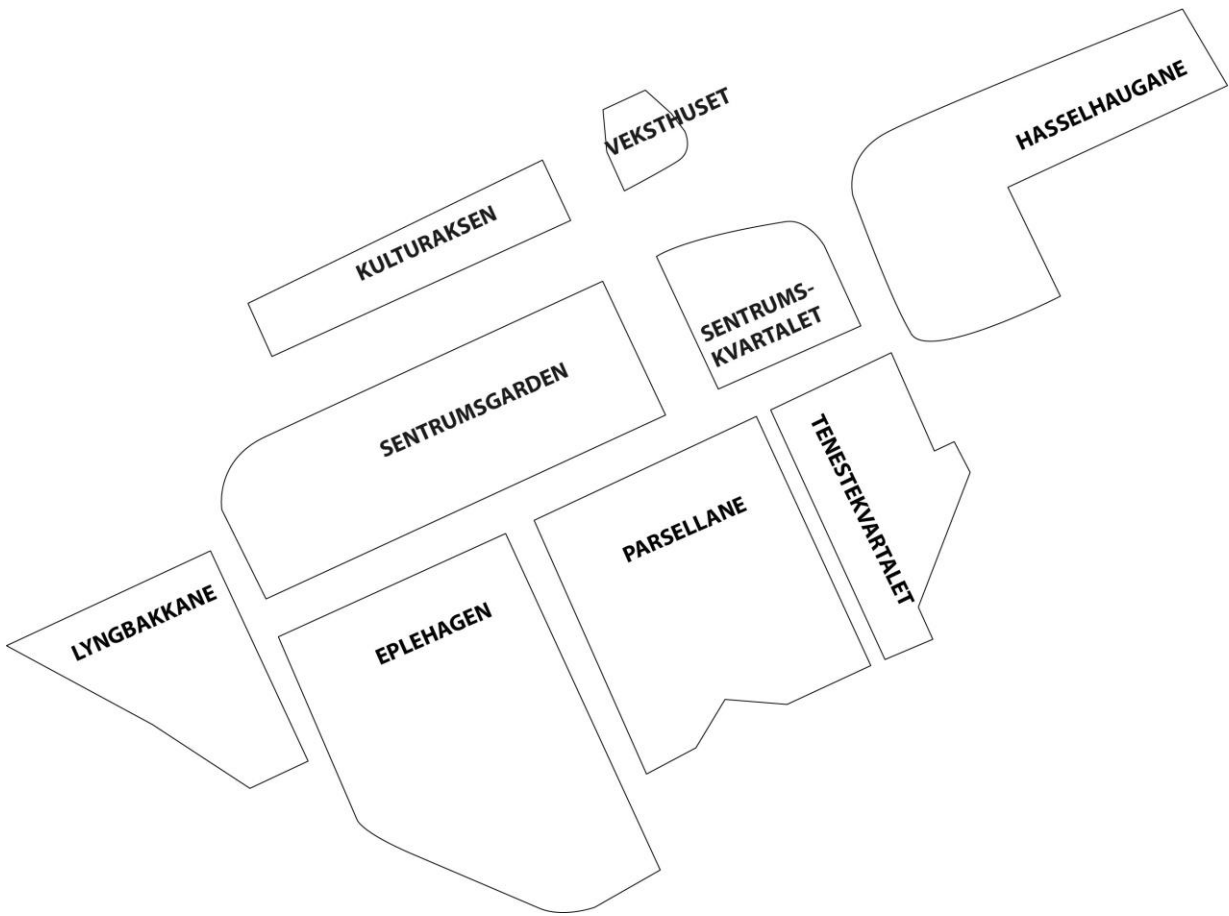
legge inn trapper som gjev tilkomst til uteområde e.l. Bygga skal ha ein klar orientering mot gateromma og harmonere med nabobygg og bygg i same gate. Dette er ikkje einstyddande med at dei skal vere like, men spele saman i rytme, volum og samansetnad. Kvart felt skal ha ei unik utforming, og skilje seg frå andre felt i området. For å oppnå ein rik og samansett busetnad, kan ein til dømes la ulike arkitektar utforma bygg i same kvartal.



Kvartal	Sol og lys	Sikt og kommunikasjon	Grønt
Offentleg gaterom Privatgardsrom	Bygg trappas ned mot sør Høgare mot nord	Strukturen opnas oppoginviterer inn	Grøne areal på og mellom bygg



Lysaker brygge



Innanfor kvart felt skal bygga har ulik høgd, med ei nedtrapping mot sørvest for å sleppe inn mest mogeleg lys og sol i gardsromma. Balkongar og takterrassar skal i hovudsak vende seg mot sørvest. Der dette ikkje er mogeleg, skal det frå husværet vera tilkomst til eit felles uteområde med gode soltilhøve ikkje meir enn 30 m frå bustaden.

#### Gardsromma

Gardsromma skal utformast med klare skilje mellom private, halv-offentlege og offentlege sonar. Mange, og differensierte møteplassar og tydelege skilje mellom privat og offentlig er viktig når ein bur tett på kvarandre. Det skal leggjast til rette for små og store møteplassar som oppmodar til aktivitet og deltaking. Solrike leikeplassar, lune sitteplassar, plantebed mm.

Vegetasjonen skal i størst mogeleg grad være stadeigne artar som er hardføre nok til å ligge i klimasone 2, jfr krav til grøne punkt. Ved val av vegetasjon skal ein og ta omsyn til sesongvariasjon og sanseopplevingar: fargar, lukt, taktilitet og lyd. Uteromma skal vere robuste med tanke på bruk og vedlikehald, og vere opne for endring og deltaking frå bebuarar. Tilstrekkeleg lys er viktig for å sikre eit utemiljø som ein oppfattar som trygt. Vidare er god og riktig lyssetting viktig for at svaksynte skal oppfatte kontrastar som viktige for å orientere seg.

#### Fargebruk

I Knarvik er det ikkje nokon markante bygg eller strukturar som legg føringar for farge- og materialbruk. Det meste av det bygde miljøet er av nyare dato, og ikkje av særskild kvalitet. For å sette ein fargepalett som utgangspunkt for utforminga av nye Knarvik sentrum, har vi derfor leita i dei nære omgjevnadane, kulturlandskapet, etter inspirasjon. Den alltid omskiftelege himmelen som spenner seg over Knarvik, tilknyttinga til sjøen og lyngheilandskapet, med sine sesongvariasjonar sømkransar staden.

Ein fargeskala av materialar og blå-grøne nyansar, blanda med den varme frå tre og gjennomskineleg, eller reflekterande, glas, dannar eit roleg, heilskapleg bakteppe. Innslag av grøne veggar, og skarpe kontrastfargar kan markera inngangar eller viktige punkt og flater. Brot som vekkar interesse og skapar nye assosiasjonar, gjev fasadane liv og særpreg.



LANDSKAP



BREGNER



BØKEHEKK



KVITLYNG



BLÅLYNG



FRUKTTRE



BLODHASSEL



SUKKULENTAR



ROGN



RAMSLAUK



Privat/offentleg, Bo01 Malmø



Fordrøyningsbasseng, Bo01 Malmø

### Material

Fasadar skal utformast med eit uttrykk som har høg arkitektonisk kvalitet. Bygga skal ha eit bymessig uttrykk og vidareføre tankane frå dei grøne byromma. Bruk av grøne veggjar, solceller/solfangarar og naturnære material som støttar opp om Knarvik som den blå-grøne byen. I Kvarvik vil me skapa ein by som folk er stolte over, og glad i. Fasadane må trigge sansane, med spanande struktur og overflater, interessante samansetningar og overraskande detaljar.



Kulturlandskapet i Lindås; himmel, sjø og lyngheier

Materiala skal vere varige og uttrykke ein bymessig og miljøvenleg karakter. Det skal takast omsyn til vedlikehald og materialane si levetid ved utarbeiding av arkitektonisk uttrykk og val av material. I samband med rammesøknad skal det utarbeidast ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygget. Desse tankane er og viktige å ha med seg inn i bygget når ein utformar trappar, heishus, foajear og andre fellesareal. Det må vere ein samanheng mellom det som skjer inne i husa, og utanfor. Fellesareala skal utformast med same høge kvalitet som uteromma, med varige material og spanande romlege kvalitetar.

### Bumiljø

For å sikra eit stabilt og godt bumiljø, er det viktig at ein legg opp til varierte husvære som dekkar alle aldersgrupper i folket. Det er ein ambisjon å oppnå livsløpstandard innafor kvalitetsplanområdet - ein skal sleppe å flytte frå området når behova endrar seg. Dette krev stor fleksibilitet i bygningsmassen, både når det gjeld storleik og form på einingar, og internt i einingar. Gjennomsnittsarealet for einingar innan for kvart feltbør ikkje vere mindre enn 80 m<sup>2</sup>, og minimum 25 % av einingane skal vere over 80 m<sup>2</sup>.



TRANSPARENS



LYS/SKYGGE



SOLCELLER



TEKSTUR



GRØNE VEGGAR



SOLFANGAR



FARGE



TEGL



TRE



BETONG

Det skal byggast store einingar også på bakkeplan, gjerne over to plan. Det er ynskeleg at dei har eigen inngangsdør frå bakkeplan og kan fungere saman som rekkehus. Alle einingar på bakkeplan skal ha egne hagar på bakkeplan med direkte tilkomst frå bustaden. For einingar over 80 m<sup>2</sup> bør det skisserast moglegheiter for utviding og/eller endring.

I bygg med heis bør kvar eining ha enkel tilgang på heis og trapp, og det bør vere maksimalt fire einingar per heis i kvar etasje. Det bør ikkje vere svalgang i bygg over 3 etasjar, og svalgangen skal ikkje vende ut mot gata. Dersom ein byggar svalgangar kan det leggast til rette for sosiale møtestader på svalgangen i kvar etasje, og etablerast god kontakt ut mot gardsrommet slik at det kan fungera som eit halv- offentlig/privat fellesrom. Svalgangen skal, på same vis som balkongar og terrassar integrerast i fasaden og vere ein del av bygget sin heilskaplege utforming. Tette rekkverk er ikkje tillate på svalgangar, men unntak av glasrekkverk.

#### Dagslys

Tilgang på dagslys har innverknad på vår mentale og fysiske helse. Det har i den siste tida blitt stilt spørsmål til om nye krav til energi- og arealeffektive bygg gjer det vanskelegare å oppnå godt dagslys i bustader og andre bygg. For å leggje tilhøva best mogleg til rette for å oppnå tilstrekkeleg godt dagslys, skal minimum 50 % av leilegheitene innanfor eit felt ha lys frå to eller fleire sider. Leilegheiter som berre har lys frå ein side, bør orienterast mot sør/vest og ha romhøgde på minimum 2,7m ved vindauga og minimum 3 meter innover i rommet. Dette gjeld også leilegheiter som ligg på bakkeplan og har balkongar eller liknande som skuggar for optimale dagslystilhøve. God høgde i alle opphaldsrom anbefalast generelt.

#### Fellesskap og tilhøyrsløse

Fellesskap og tilhøyrsløse er viktig om ein ynskjer at bebuarar, så vel som besøkande, skal ta vare på det bygde miljøet/bumiljøet. Fysiske omgjevnader som byggar opp under det sosiale fellesskapet, med naturlege møteplasser og rom for aktivitet, gjer bebuarane moglegheit til å bli kjende og hjelpe kvarandre, og aukar kjensla av tilhøyrsløse. Felles anlegg skal settast av til fellesskapsløysingar

- til dømes drivhus, gjesteleilegheit, forsamlingslokale, sykkelverkstad, felles heimekontor. Moglegheitene er mange, og må tilpassast det einskilde prosjekt.



Rythmee News, London



Jatkassari low carbon development, Helsinki

Eden Bio, Lacaton Vassal



Varierte leiligheiter med god romhøgde og fleksible planløysingar, Arcgency

### 3.3.1 SENTRUMSGARDEN - FELT BS9-12

Dette området må byggjast etter ein samordna plan slik det er vist i illustrasjonsplanen. Sentrumsgarden kan byggjast ut i fire etappar. Gatetuna viser etappeinndelinga og representerer overgangen mellom etappane og fastset byggehøgder som må liggje fast. Felta må planleggjast og byggjast ut samla innan kvar etappe. Kommunen set krav om utomhusplan for heile feltet.

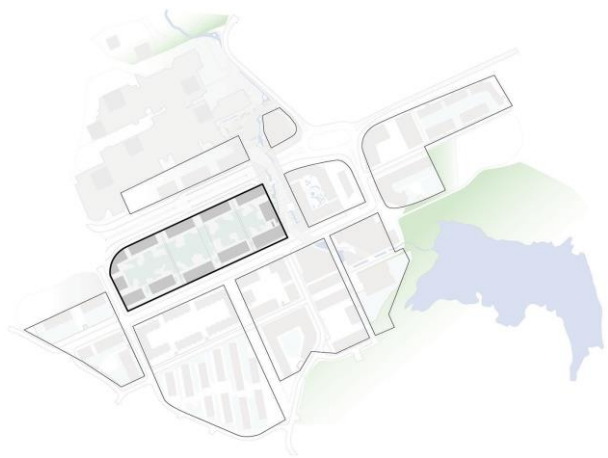
Kvart bygg skal ha eitt dominerande material som inkluderer toppetasjen, og samlar heile volumet. Sokkeletasjen skal særleg framhevast og ha ein offentleg karakter med minimum 60 % glas, samla i store flatar som eignar seg for forretningsverksemd. Det skal etablerast eit fasadeband på alle bygg ut mot Bygata og Allmenningen, som ved skifte i material, retning på kledning, farge eller relieff markerer overgangen mellom sokkel og øvre etasjar. Øvrige material som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vere av høg kvalitet og tåla bruk i samband med aktivitet i bygater, til dømes tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøyt betong.

Tilkomstane til gardsrommet skal ha ein tydelig utforming med offentleg preg og ikkje stengast av med portar o.l. Den skal vere godt opplyst og dekket skal vere av same kvalitet som fotgjengardekket i tilstøytande gate.

Av omsyn til støy frå E39, er det ikkje tilråda med bustad i dei to nederste etasjane mot vegen. Her er det tenkt kontorarbeidsplassar, og evt. einssidige leilegheiter mot gardsrommet. Bygga får felles uteområde på dekke, som skal opparbeidas med høg kvalitet på landskapleg utforming og møblering. Leilegheiter på bakkeplan får private hagar som grensar mot fellesarealet. Bygg som vert trekt 5 m tilbake frå formålsgrænse mot Bygata (jfr omtalen av Bygata) kan ha private forhagar ut mot gata, eller felles areal for serveringsstader mm.

Uteareal som ligg på betongdekke skal opparbeidast som kunstig landskap med minimum 0,8 m lausmasselag, med ulike høgder, akebakkar, leiketunnel. Slik får kvart prosjekt sin "eplelund", sitt "bringeberkratt" og sin "hoppbakke".

Ein offentleg tilgjengelig gangveg utan hindringar strekker seg gjennom gardsrommet frå aust til vest. Langs gangvegen skal det opprettast "lommer" av offentlege uterom. Det skal utarbeidast ein plan for avgrensing av offentleg, halvoffentleg og halvprivate område. Sonane kan til dømes skiljast med ulik materialitet i dekke, ulike nivå eller planterekker som ikkje er for tett. Ikkje tillate med gjerder utover avgrensinga av private forhagar. I kryssinga mellom gangvegen og gatetun skal det plasserast eit nærmiljøanlegg med plass til ballspill mm. Mindre areal tilpassa alderbestemt leik skal tilrettelaggast i tilknytning



til kvar bustadblokk, helst ikkje meir enn 20 m frå inngang.

I kvalitetsprogrammet inngår paviljongar for kvart gardsrom. Dei kan vera knyta til bustadane, men kan og ha mer utadretta føremål, og vere tilknytta den offentlege gangvegen som strekker seg gjennom heile gardsrommet. Paviljongane skal stimulere til aktivitet og tilfeldige møter mellom naboar, og tilføre gardsromma eigenart, som sykkelverkstad, vaskehall, redskapsskjul, veksthus, øvingsrom, kaffekokeri, hoppeborg med meir.



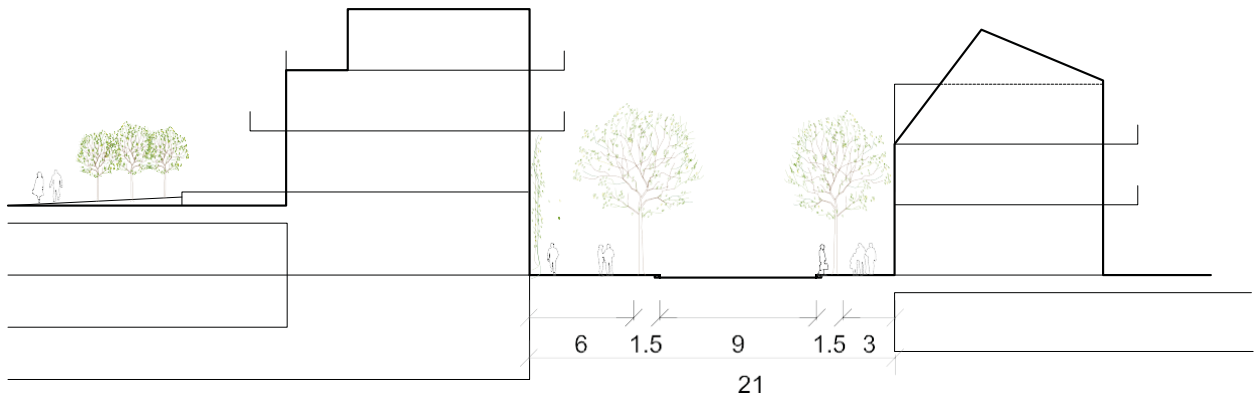
Sommerlystgrunden, Polyform arkitekter



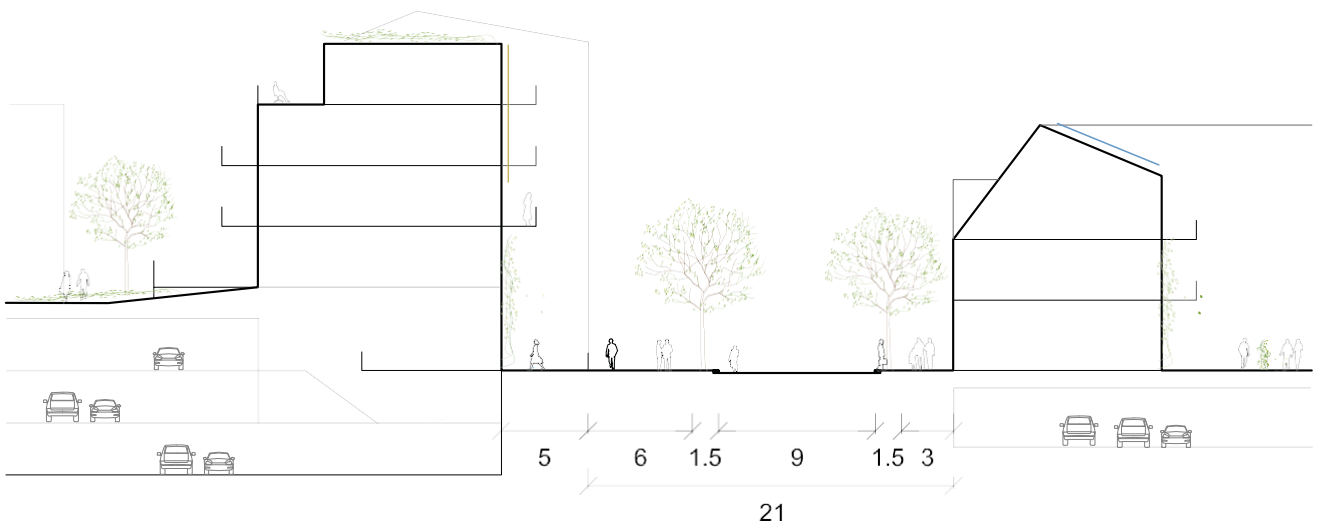
Skøyenhagen, Arcasa arkitekter

Gråbeinskvarialet

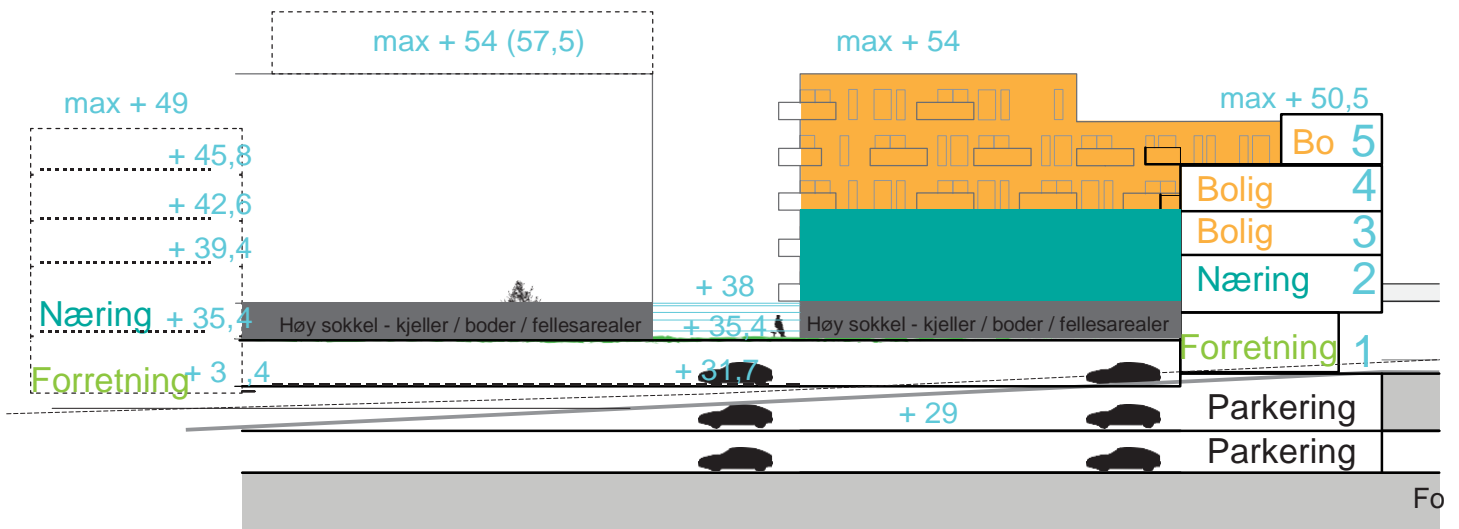




Sentrumsgarden generelt snitt

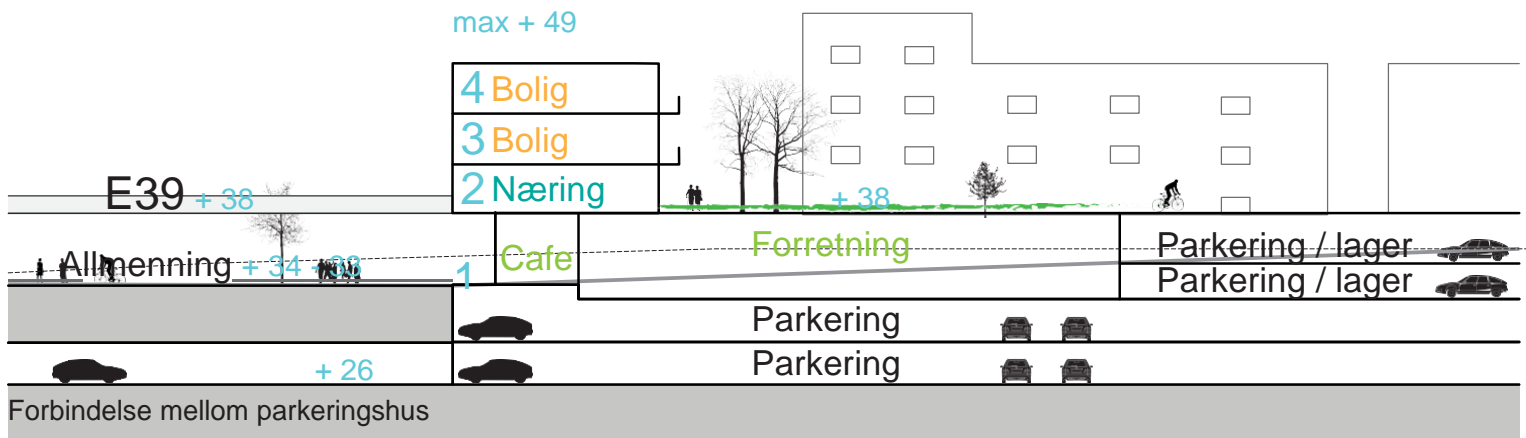


Sentrumsgarden 5 m tilbake



Ein etasje med god takhøyde mot gateplan, ein mot bakgård  
 To etasjer med parkering, forbindes i bakkant

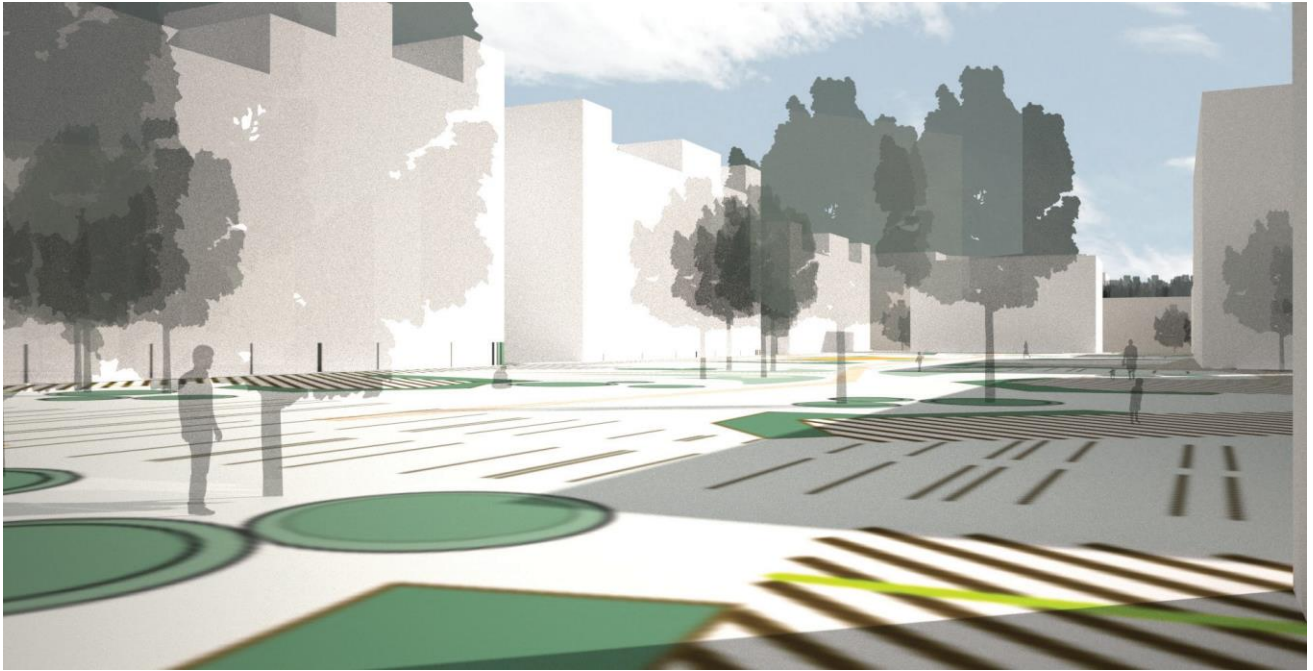
Publikumsrettet virks  
 Åpne fasader mot All



ksomhet i sokkeletasjer  
Allmenningen

Forretning får inngang fra Allmenningen  
Fasadearealene reserveres  
for publikumsrettet virksomhet

Fleksible lokaler for lager eller parkering  
over to plan delvis under bakken  
Innkjøring via Kvassnesvegen



Kvartalet vert lyst og luftig, med eit romleg midtre rom

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Sokkeletasjen, ut mot Allmenning og Bygata, har minimum 60 % glas,
2. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
3. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
4. Skilting og banner mm er integrert i fasaden Fasade og butikkvindauge skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyller mm)
5. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
6. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og har ei heilskapleg utforming for heile bygget
7. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
8. Gardsrommet har tydeleg inndeling mellom privat, halv offentlege og offentlege soner. Sonene er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekker som ikkje er for tett. Type plantervert vist på utomhusplanen.
9. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
10. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (sjå vedlegg A)
11. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (sjå vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

12. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (SKV7) og Allmenningen, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
13. Balkongar ut mot SKV7 er inntrukne i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
14. Tette rekkverk er ikkje tillate på svalgangar, men unntak av glasrekkverk.
15. Fasadeband markeresokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen
16. Tilkomst til gardsrommet har ei tydelig utforming, med offentleg preg og utan stenglar som portar o.l.
17. Tilkomsten er godt opplyst og dekket er av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata (SKV7)
18. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå inngang til kvar bustadblokk
19. Nærmiljøanlegg i tilknytning til gatetun
20. Offentleg gangveg gjennom gardsrommet med lommer av offentleg rom for min. kvar 50 m
21. Paviljongar for kvart felt, med fellesprogram for innhald.

### 3.3.2 SENTRUMSKVARTALET

Næringsareal i først etasje, god takhøgde og større vindauge mot Allmenning. Inngang direkte til butikkar frå Allmenningen. Kontor i dei to første etasjane mot E39 - evt. leilegheiter med minimum ein fasade mot gardsrommet.

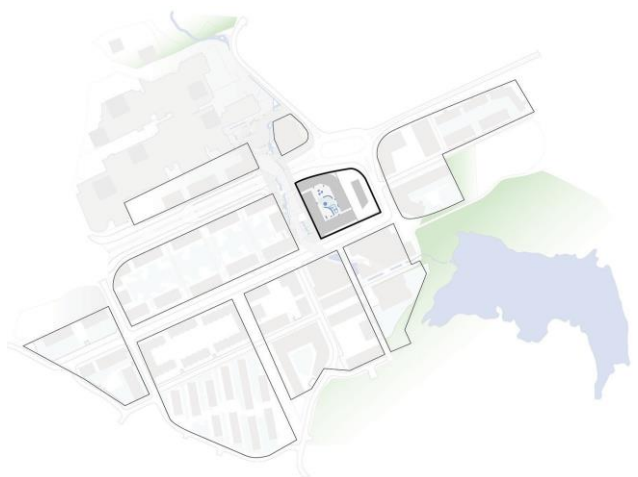
I Knarvik er ønskje om å få til ei blanding i storleik på husvære. I dette kvartalet bør ein vurdere om det kan opnast for fleire mindre bueiningar. Snittareal bør vera 65 m<sup>2</sup> - der min 60 % av bueiningane er over 45 m<sup>2</sup>.

Dette kvartalet vil eigne seg for eit prøveprosjekt for UU-hybel/studenbustader.

Dette er og eit kvartal der det vil vera aktuelt å ta inn funksjonar som fellesvaskeri/sykkelverkstad/fellesskjøkken/treningsrom mm

Bensinstasjonen kan verte liggjande på same tomt som tidlegare. Men som ei følgje av bygginga av ny rundkøyring må tankane flyttast, og avkøyringa mot aust stengast. Det vert ny avkjørsel frå sør, frå Bygata (Kvassnesvegen. Den vert felles for bensinstasjonen og for varelevering til sentrumskvartalet. Varelevering, levering av drivstoff og biloppstilling for vareleveranse og bensinstasjon må løysast ifellesskap.

Tomten ligg sentralt ved tilkomsten til Knarvik frå aust. Ein evt. bensinstasjon vil bli veldig synleg i bybiletet, og må få ei estetisk god utforming som med eigenart og eit samtidig uttrykk, som harmonerer med tilgrensande bygg.



#### Material

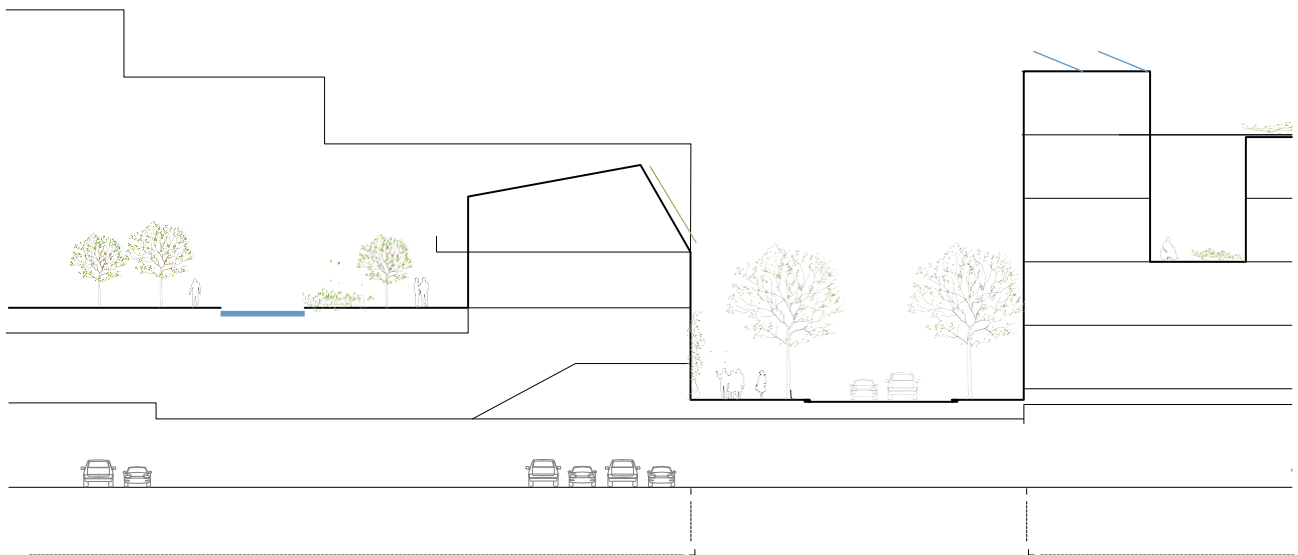
Samla fasade, eitt material i ytre fasade (mot gata). Lyst fasadematerial mot gardsrommet. Byggehøgde må trappast ned mot syd/vest for å sleppe inn mest mogeleg lys. Det vert ikkje lov med utanpåliggjande balkongar mot gata (jfr. punkta 2.2.2 Bygata og 2.2.1 Allmenningen).

#### Møblering

Fellesareal med leikeplassar og gangveggar skal ha god kontakt med bygningane. Det bør vera ei soneinndeling mellom privat og halvoffentleg sone men med god kontakt mellom. Soneinndelinga bør vera visuelt tydeleg. Gangveggar og leikeplassar må ha godt lys. Dei viktigaste leikeplassane må leggjast slik at dei ikkje sjenerer tilgrensande bustader på kveldstid.

Det kan opprettast felles kompost, plantebed – til dømes 2 m<sup>2</sup> for kvar bustad og felles veksthus på ca 12 m<sup>2</sup> på einsentral plass i feltet med gode soltilhøve. Dette kan inngå i dokumentasjonen av "Grøne punkt"

Tre og buskar skal veljast ut av stadeigne artar med lokal proveniens som toler klimasjone 2, jfr grønne punkt. Leikeplassar skal utformast med tanke på dei minste aldersgruppene og liggje nær inngangspartia, helst med maks 20 meter avstand. Utforminga skal vera heilskapleg og funksjonell og ha god kontakt med kringliggjande bygg.



Bikuben

Tverrsnitt av tomten ut mot Bygata (Kvassnesvegen) og tenestekvartalet sør for denne. Ein kan sjå det eleverte indre gardsrommet på tomten, som sikrar gode lystilhøve. Bygnaden stig mot nordøst, og danner soleis ein vegg mot E39, og store fasadar mot sør og vest som kan utnyttast til gode bustader, med flotte altanar. Dersom daglegvarebutikk framleis blir verande, vil denne kunne liggje ein halv etasje ned frå Bygata (Kvassnesvegen). Parkering skjer under dette.



Måken, White arkitekter



Green cloud project, TeMA landscapearchitecture



Ruudshagen, JM



## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Sokkeletasjen, ut mot Allmenning og Bygata, har minimum 60 % glas,
2. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
3. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
4. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
5. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
6. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og har ei heilskapleg utforming for heile bygget
7. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande Allmenning/gate/gatetun.
8. Gardsrommet har tydeleg inndeling mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonene er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekker som ikkje er for tett. Type plantervert vist på utomhusplanen.
9. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
10. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (vedlegg A)
11. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

12. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (SKV7) og Allmenningen, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
13. Balkongar ut mot SKV7 er inntrukne i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
14. Fasadebånd markerer sokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen
15. Tilkomst til gardsrommet har ei tydelig utforming, med offentleg preg og utan stenglar som portar o.l.
16. Tilkomsten er godt opplyst og dekket er av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata (SKV7)
17. Lys fasade mot gardsrommet
18. Bygga trappast ned mot sør/vest og er forma slik at dei slipp mest mogeleg lys og sol inn i gardsrommet
19. Vatn er integrert som ein del av uterommet

### 3.3.3 EPLEHAGANE - BS13-14 OG BKS4-5

”Townhouse” mot Bygata i nord, felt BS13 og BS14. I felt BKS4 og BKS 5 er det småhus og rekkehus med relativt høg tettleik orientert i nord-sør retning. Mindre private sydvestvendte hageflekkar samanbunden av felles gangvegar. Eit felles uterom med hardt permeabelt dekke binde tomten saman i aust/vest-retning.

Typologi: Fleksible familiebusnader med mogelegheit for utleige/utviding. Store einingar over to plan og på bakkeplan. Det vert opna opp for parkering på eigen tomt, knytt til det enkelte rekkehus. Parkering skal då integrerast i bygningsmassen som carport, eller garasje inn under bustaden. Gang vegar må dimensjonrast og verta tilpassa motorisert ferdsel. Køyreveggar inne på området skal avgrensast til eit minimum og berre som tilkomst til bustader.

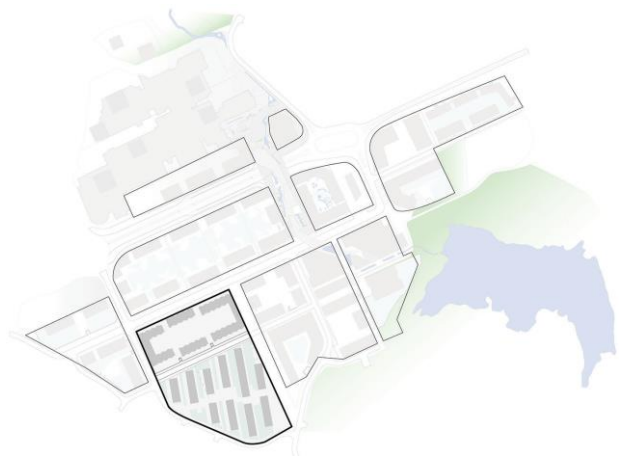
Material: Variasjon over eit tema. Det skal veljast ut to til tre hovudmaterial som det varierast mellom. Innan for hovudmateriala kan ein velje ein fargeskala som gir ytterlegare variasjon. Felles takmaterial, same takvinkel. Rekkehusa skal framstå som sjølvstendige bustader, noko som kan framhevast med variasjon i høgde og takform. Husrekka skal bindast saman av ei felles løysing/uttrykk/storleik og plassering på vindauge/altanar/ingangar. Alle bustader skal ha eigen inngang direkte frå utsida frå bakkeplan eller via trapp. For bustader som har direkte tilkomst til hage på bakkeplan kan det visast mogelegheit for vinterhage tilpassa fasadeutforminga/som ein del av fasade uttrykket og planløysninga.

Bueiningar på bakkeplan skal ha takhøgde på min 2,7 m og bør ha høge vindauge (dagslys).

Fellesareal med leikeplassar og gangvegar skal ha god kontakt med bygningane. Det bør vera ei soneinndeling mellom privat og halvoffentleg sone, men med god kontakt mellom. Soneinndelinga skal vera tydeleg visuelt. Gangvegar og leikeplassar må ha godt lys. Dei viktigaste leikeplassane må leggjast slik at dei ikkje sjenerer tilgrensande bustader på kveldstid.

Det kan opprettast felles kompost, plantebed - 2 m<sup>2</sup> for kvar bustad og felles veksthus på ca 12 m<sup>2</sup> på ein sentral plass i feltet med gode soltilhøve. Dette kan inngå i dokumentasjonen av ”Grøne punkt”

Tre og buskar skal veljast ut av stadeigne artar med lokal proveniens innfor klimasone 2, jfr grønne punkt. Leikeplassar skal utformast med tanke på dei minste aldersgruppene og liggje nær inngangspartia, helst med maks 20 meter avstand. Utforminga skal vera heilskapleg og funksjonell og ha god kontakt med kringliggjande bygg.

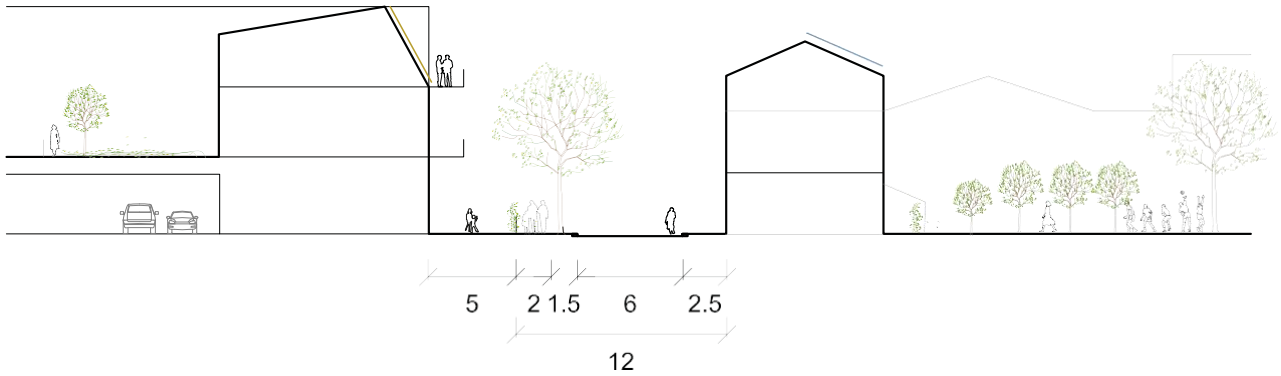


Eden Bio, Lacaton Vassal



Eden Bio, Lacaton Vassal

Over ser ein døme frå Paris. Lange slankerekker med trehus med grønne mellomrom. Dette er gode døme for hagebyen i dei sørlige delane



Over ser ein snitt gjennom indre gata gjennom området. Under ser ein døme på townhouse frå Helsinki (arkitektkonkurranse). Dette er eit døme på urbane bustadprosjekter, med høg tettleik (utan høg byggehøgde).





Vestra Hamnen, Malmø

Over ser ein døme frå Vestra Hamn. Det store gardrommet er eit flott døme for fleire områdar i planen, mellom anna for dei store gatetune nord - syd gjennom planen.

## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Bygg ligg i føremålsgrrensa eller byggegrensa ut mot veg (gjeld ikkje BKB 4 og deler av BKB 5)
2. Fasadelengde er kortare enn 50 meter
3. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd (gjeld BS13 og BS14)
4. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
5. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
6. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
7. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
8. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
9. Gardsrommet har klare avgrensingar mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonane er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekkar som ikkje er for tett (typeplante vert vist i utomhusplanen)
10. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
11. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (vedlegg A)
12. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (vedlegg B)
- 13.

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

14. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (o\_SKV7) med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
15. Uteromma er godt belyst utan blanding
16. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå kvar bustad(blokk)
17. Nærmiljøanlegg i tilknytning til gatetun
18. Køyrbare gangveggar gjennom BKS2 for tilkomst til bustader
19. Alle einingar på BKS2 har inngang frå utside frå gateplan eller via trapp
20. Einingar på bakkeplan har min. takhøgde 2,7 m min 3m inn i rommet og direkte adkomst til eigen hageflekk
21. Dekker i fellesareal er permeable - også køyrbare vegareal
22. Det er utarbeida estetisk konsept med 2-3 hovudmaterial, fargepalett, felles takmaterial og takvinkel, som det varierast mellom

### 3.3.4 LYNGBAKKANE - FELT BS7 G BS8

Desse felte ligg heilt vest i planområdet og har sentrumsformål og bustad som reguleringsføre mål. Her skal ein vidareføre ideane/tankane frå Sentrumsgarden og bygge opp under /vidareføre Bygata (Kvassnesvegen)

Kvart bygg skal ha eitt dominerande material som inkluderer toppetasjen, og samlar heile volumet. Sokkeletasjen skal særleg framheva og ha ein offentleg karakter med minimum 70 % glas, samla i store flatar som eignar seg for forretningsverksemd. Det skal etablerast eit fasadebånd på alle bygg i alle fall ut mot Bygata (Kvassnesvegen) o SKV9 og o SKV8. Detskalveraskifte i material, retning på kledning, farge eller relieff mellom sokkel og øvre etasjar,

Øvrige material som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vera av høg kvalitet, til dømes tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøpt betong.

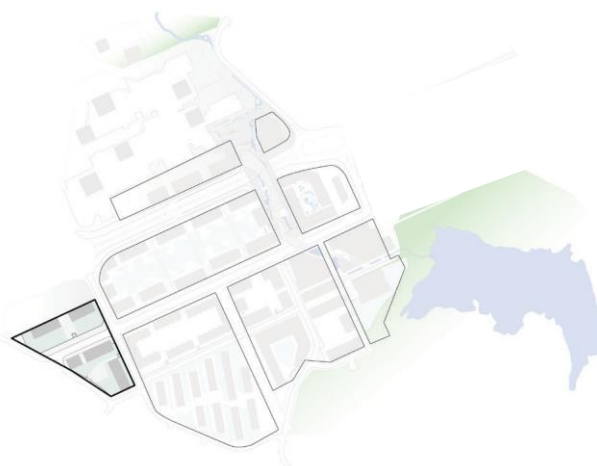
Tilkomst til gardsromma i felt BS7 og BS8 skal ha ei tydelig utforming med offentleg preg og identitetsskapande element og ikkje stengast av med portar o.l. Tilkomsten skal vera godt opplyst og dekket skal vera av same kvalitet som fotgjengardekket i o-SKV9.

Det er mogleg med kontor i dei to første etasjane mot E39 (av omsyn til støy). Evt. bueningar med fasade og mot gardsrommet. Felles uteområde på dekke skal ha høg kvalitet, slik at det må dimensjonast for et lausmasselag på min 80 cm.

Private hagar for husvære på bakkeplan. kor er det plass til uteareal på bakkeplan?

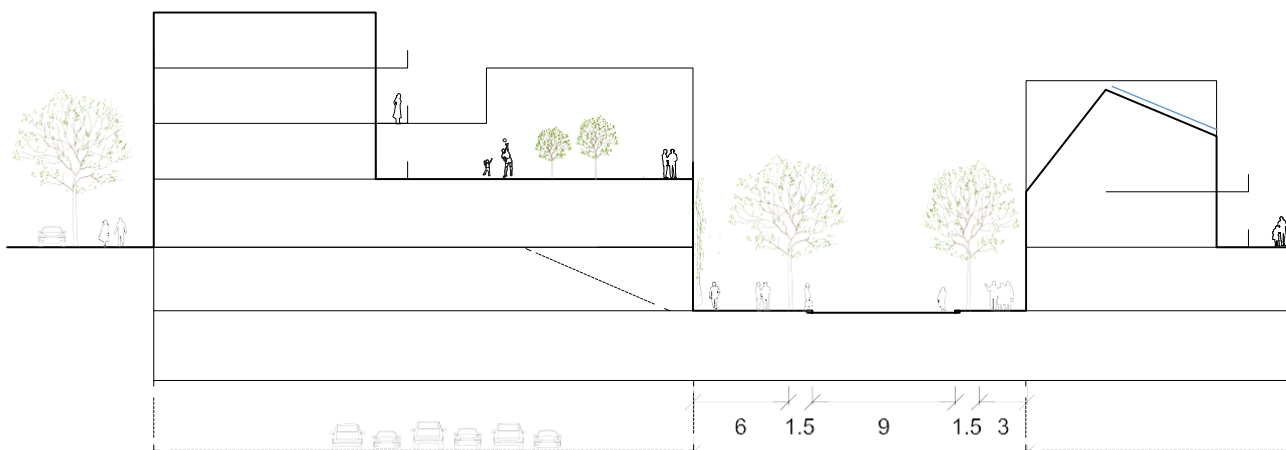
Bygg som vert trekt 5 m tilbake frå formålsgrænse mot Bygata kan få ein ekstra etasje.

I forlenging av Bygata, SKV9, kan ein ha private forhagar ut mot gata, eller felles areal/uteservering for serveringsstader etc.



Nord for Bygata, i felt BS7, blir det tillate med næringsareal over to etasjar ut mot vegen på inntil 50% av arealet. Resterande 50% kan ha næringsareal i 1 etasje for å sikra kontakt mellom uteareal på dekke og bakkenivå. Husvære trekt tilbake på sokkel, med felles syd-vest vendt uteareal på dekke Syd for vegen næringsareal i sokkeletasje (BS8). Dei to bygga kan koplant saman til eit felles anlegg med ein etasje kjøpesenter under bakken.

Tre og buskar skal veljast ut av stadeigne artar med lokal proveniens innafor klimasone 2, jfr grønne punkt. Leikeplassar skal utformast med tanke på dei minste aldersgruppene og liggje nær inngangspartia, helst med maks 20 meter avstand. Utforminga skal vera heilskapleg og funksjonell og ha god kontakt med kringliggande bygg.



## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
3. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
4. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
5. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
6. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
7. Gardsrommet har klare avgrensingar mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonane er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekar som ikkje er for tett
8. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
9. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (sjå vedlegg A)
10. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (sjå vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

11. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (SKV7) og Allmenningen, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
12. Balkongar ut mot SKV7 er inntrukne i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
13. Fasadebånd markere sokkeletasjen på nordsida av Bygata (SKV7)
14. Adkomst til gardsromma er godt belyst og her ein tydelig utforming med offentleg preg og er ikkje stengt av med portar o.l.
15. Gardsromma på BS7 og BS8 har adkomst frå Bygata med dekke av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata SKV2
16. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå kvar bustadblokk
17. Nærmiljøanlegg på friområde innanfor 100 m frå alle bustadar
18. Paviljongar med fellesprogram i gardsrom (eitt tiltak per 30 einingar)

### 3.3.5 HASSELHAUGANE - FELT BS17, BS18 OG BBB1

Desse felt ligg heilt i den austre dele av områdeplanen. Felt BS17 og BS18 har sentrumsformål og felt BBB1 har bustadføremål. I den austre delen er det og tenkt å vidareføre ideane/tankane frå Sentrumsgarden og bygge opp under/vidareføre Bygata (Kvassnesvegen).

Kvart bygg skal ha eitt dominerande material som inkluderer toppetasjen, og samlar heile volumet.

Sokkeletasjen i felt BS17 og 18 skal særleg framhevast og ha ein offentleg karakter med minimum 70 % glas, samla i store flater som eignar seg for forretningsverksemd. Det skal etablerast eit fasadeband på alle bygg i desse kvartala som vender ut mot E39, mot SKV6 og SKV 17.

Det skal vera skifte i material, retning på kledning, farge eller relieff mellom sokkel og øvre etasjar.

Øvrige material som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vera av høg kvalitet, til dømes tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøyt betong.

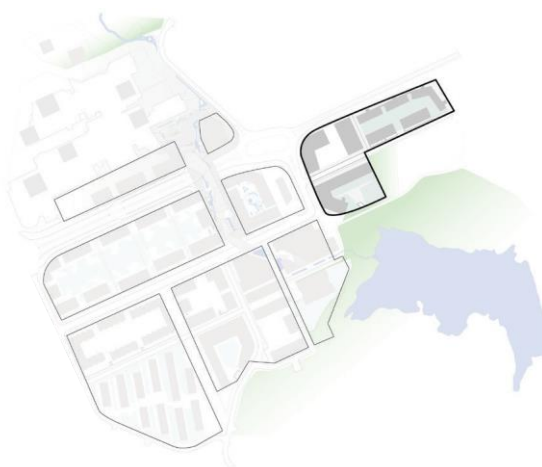
Tilkomst til gardsromma i felt BS17, BS18 og BBB1 skal ha ei tydelig utforming med offentleg preg og identitetsskapande element og ikkje stengast av med portar o.l. Tilkomsten skal vera godt opplyst og dekket skal vera av same kvalitet som fotgjengardekket i o\_SKV6 og o\_SKV17.

Det er mogleg med kontor i dei to første etasjane mot E39 (av omsyn til støy).Evt. bueiningar med fasade og mot gardsrommet. Takterassar vil det vera lov å etablere. Felles uteområde på dekke skal ha høg kvalitet, slik at det må dimensjonast for eit lausmasselag på min 80 cm. Private hagar for husvære på bakkeplan.

I felt BS17 er det lov med næringsareal over to etasjar ut mot veg SKV17 på inntil 50% av arealet. I felt BS18 er det lov med næringsareal i 1 sokkel etasje ut mot veg SKV17 på inntil 50% av arealet.

Resterande 50 % kan ha næringsareal i 1 etasje for å sikra kontakt mellom uteareal på dekke og bakkenivå/gatenivå.

Tre og buskar skal veljast ut av stadeigne artar med lokal proveniens innafor klimasone 2, jfr grøne punkt. Leikeplassar skal utformast med tanke på dei minste aldersgruppene og liggje nær inngangspartia, helst med maks 20 meter avstand. Utforminga skal vera heilskapleg og funksjonell og ha god kontakt med kringliggande bygg.





## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
3. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
4. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
5. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
6. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
7. Gardsrommet har klare avgrensingar mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonane er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekker som ikkje er for tette, vist på utomhusplanen.
8. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
9. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (vedlegg A)
10. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

11. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs E39, SKV6 og SKV17 for felt BS17 og BS18, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
12. Balkongar ut mot E39, SKV6 og SKV17 er inntrukne i fasaden og/ eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
13. Fasadebånd markerer sokkeletasjen langs E39, SKV6 og SKV17 for felt BS17 og BS18
14. Tilkomst til gardsromma er godt opplyst og her ein tydelig utforming med offentlig preg og er ikkje stengt av med portar o.l.
15. Gardsromma på BS7 og BS8 har tilkomst frå Bygata med dekke av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata SKV7
16. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå kvar bustadblokk
17. Nærmiljøanlegg på friområde innanfor 100 m frå alle bustader
18. Paviljongar med fellesprogram i gardsrom (eitt tiltak per 30 einingar)

### 3.3.6 PARSELLANE

Dette er eit område som har fire kvartal som er relativt ulike i utforming. Dei to kvartala som ligg til Bygata har i hovudsak sentrumsføremål. Dei to kvartala som ligg i sør har bustad og kontor som føremål. Kvartala har ulik topografi og ligg i ein noko ulik posisjon i forhold til det framtidige sentrum av Knarvik. Dei sørlege kvartala representerer overgangen til bustadområda. Medan dei nordlige kvartala er overgangen til dei framtidige sentrale strøka i Knarvik. Kvartalet som grensar til Allmenningen er det som skil seg mest ut i utforming og plassering. Vi har likevel valt å omtale dei under eitt, fordi dei ligg til dei viktige felles gatetuna Leikeløypa og Alleen.

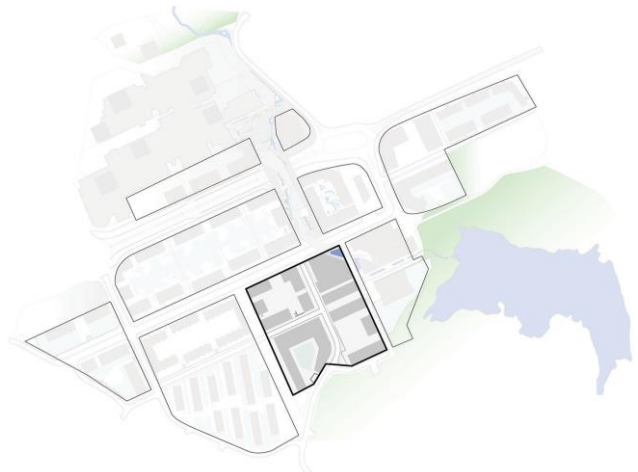
I desse kvartal skal ideane frå Sentrumsgarden vidareførast og tilpassast. Kvartala skal knyte seg direkte til Bygata og bygge opp under denne som den sentrale gata i Knarvik.

Kvart bygg skal ha eitt dominerande material som inkluderer toppetasjen, og samlar heile volumet. Sokkeletasjen for kvartalet som vender ut mot Allmenningen, skal særleg framhevast og ha ein offentleg karakter med minimum 70 % glas, samla i store flatar som eignar seg for forretningsverksemd. Av same grunn skal sokkeletasjen langs Bygata ha minimum 50 % glas, samla i store flatar. Fasadane som vender mot leikeløypa og Alleen skal ha ein meir privat karakter, sidan bustaddelen vil dominere langs disse ferdseårene.

Det skal etablerast eit fasadebånd som markerer sokkeletasjen på alle bygg langs Bygata (Kvassnesvegen o\_ SKV 2). Skifte i material, retning på kledning, farge eller relieff mellom sokkel og øvre etasjar.

Øvrige material som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vera av høg kvalitet og tåla lokalt klimapåverknad. Eksempel på materialbruk: tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøyp betong.

Tilkomst til gardsromma skal vera minst mogeleg avstengde og privatiserande, men i staden opne opp for kontakt med Leikeløypa og Alleen slik at desse kan fungere saman som større felles område.

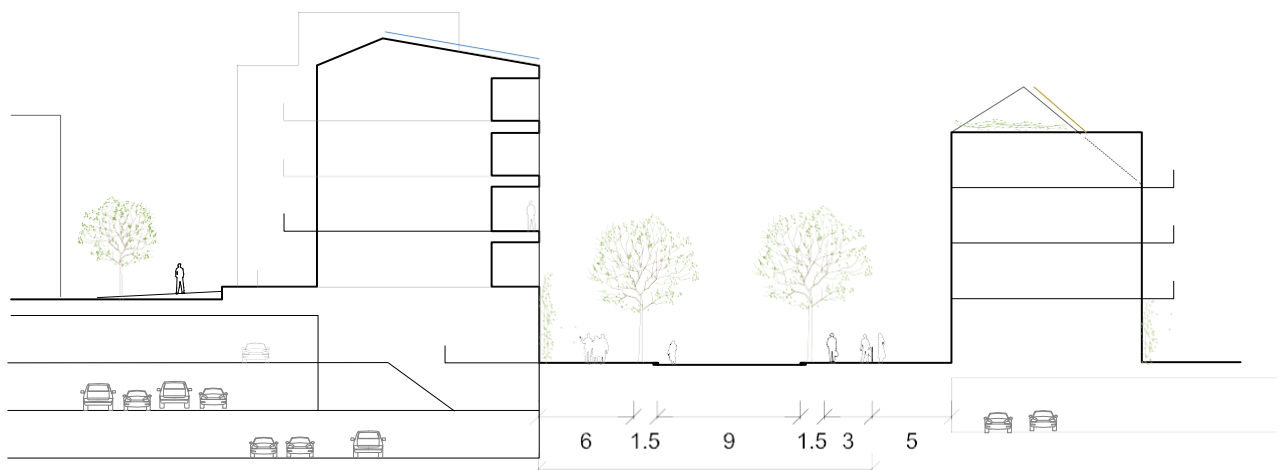


Tilkomsten skal vere godt opplyst og skal ha ei utforming som gjev eit lokalt særpreg. Det skal vera tilstrekkeleg overdekkte plasser for sykkelparkering.

Tre og buskar skal veljast ut av stadeigne artar med lokal proveniens for klimasjone 2, jfr grønne punkt. Leikeplassar skal utformast med tanke på dei minste aldersgruppene og liggje nær inngangspartia, helst med maks 20 meter avstand. Utforminga skal vera heilskapleg og funksjonell og ha god kontakt med kringliggende bygg.



Bustadgate, Bo01 Malmö



## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
3. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
4. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
5. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
6. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
7. Gardsrommet har klare avgrensingar mellom privat, halv offentlege og offentlege sonar. Sonane er avskilt med forskjellige material i dekke, forskjellige nivå eller planterekkar som ikkje er for tette, vist på utomhusplanen.
8. Min. 50 % av einingane har dagslys frå to eller fleire sider
9. Prinsippa for Grøn overflatefaktor (GOF) er lagt til grunn for utforminga av uteområda (vedlegg A)
10. Uteområda oppfyller krava til Grøne punkt (vedlegg B)

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

11. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd med inngang frå gateplan langs heile Bygata (SKV7) og Allmenningen, med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
12. Balkongar ut mot SKV7 er inntrukne i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.
13. Fasadebånd markere sokkeletasjen på nordsida av Bygata (SKV7)
14. Adkomst til gardsromma er godt belyst og her ein tydelig utforming med offentleg preg og er ikkje stengt av med portar o.l.
15. Gardsrommet på BS15 har tilkomst frå Bygata med dekke av same kvalitet som fotgjengardekket i Bygata SKV7
16. Leikeplass ikkje meir enn 20 m frå kvar bustadblokk
17. Nærmiljøanlegg i tilknytning til gatetun SGT3
18. Offentleg gangveg gjennom gardsrommet med lommar av offentleg rom for min. kvar 50 m
19. Paviljongar med fellesprogram i gardsrom (eitt tiltak per 30 einingar)

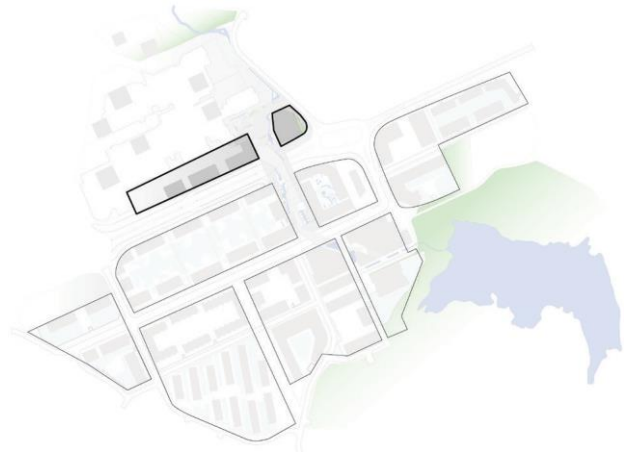
### 3.3.7 KULTURAKSEN OG VEKSTHUSET

Kulturaksen er ei ny bygningsrekke langs E39. Utforming av bygningsrekka er styrt av siktaksane i planen. I kulturaksen skal det leggjast til rette for næringsaktivitet i sokkeletasjen - god takhøgde og store glasflater ut mot gatetunet.

Kulturaksen ligg langs gatetunet, SGT5; på nordsida og må utformast i saman med og i samanheng med dette.

Bygget som ligg med austfasade mot allmenningen, skal romma utkøyring frå vestleg del av felles parkeringsanlegg. Denne vil ligge heilt ut i fasaden mot Allmenningen, og vil bli ein sentral fondvegg i plassrommet. Fasaden skal opne seg mot og ha eit innhald og utforming som er knytt til og vender seg mot Allmenningen.

Aust for Allmenningen ligg "Veksthuset" (BS6) - eit kulturbygg og sentralt punkt for heile regionen. Bygget har ein sokkel over to høge etasjar som binder saman øvre og nedre del av Allmenningen. Hovudinngangen blir frå bygget si nordside på øvre del av Allmenningen. Ein stor foaje utvidar plassrommet inn i bygget. Store glasflater

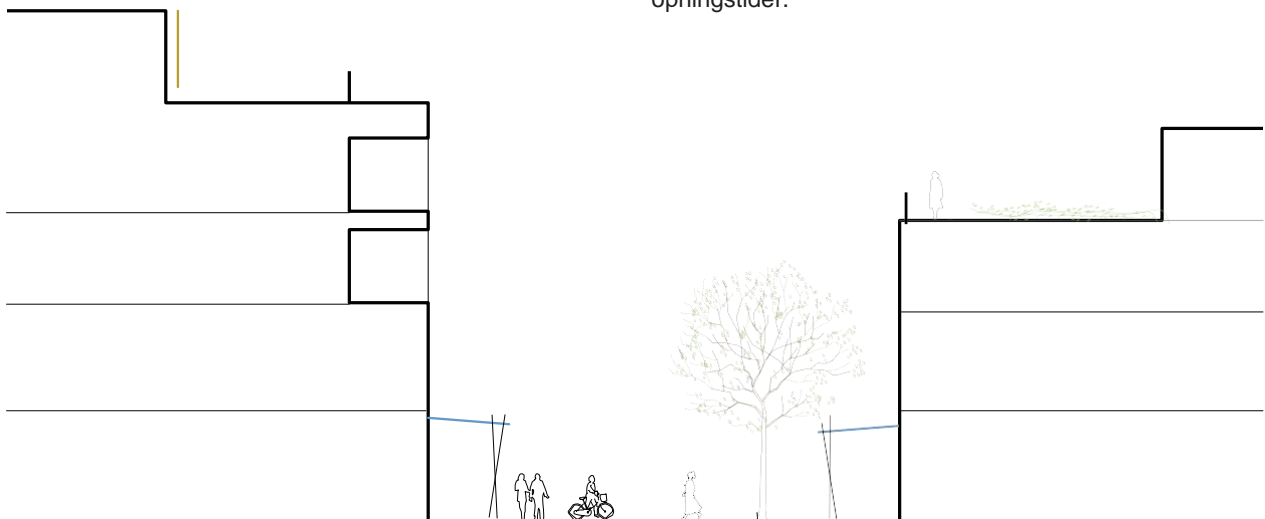


formidlar aktiviteten frå innsida ut til forbi-passerande og dei som oppheld seg på Allmenningen.

Veksthuset kan til dømes romme ei stor scene - ein "black box" - som rommar forskjellige typar kulturuttrykk, øvingsrom, kulturkontor, mindre kulturscenar, turistinformasjon, kontorfellesskap for organisasjonar og frivillige.

På tomte er det opna for relativt høg byggehøgde, men med avgrensing i fasadelengde. Tanken er å få til eit tårn som markerer inngangen til Knarvik. Bygget ligg sentral i bystrukturen, midt på Allmenningen og blir eit orienteringspunkt frå store delar av sentrum. Tårnet er tenkt som hotell, i etasjane over kultur"foten".

Tårnet får sitt uteområde som takterasse oppå kulturbygget. Uteområdet skal koples saman med Allmenningen og er tilgjengeleg for allmenta, og dermed utvida funksjonen til "Veksthuset" utover bygget sine opningstider.



Gatetun ved senteret Snitt. Ein kansjå gatetunet, bygg mot E39 til høgre, og eit mogleg transformert Knarvik Senter til venstre.

## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Inngang til bustad er skild frå inngang til forretningsverksemd
2. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
3. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden. Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkjast til (med reklame, hyllar mm)
4. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
5. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og har fått ein heilskapleg utforming for heile bygget
6. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

7. Det er lagt tilrette for forretningsverksemd og/eller kulturretta føremål med inngang frå gateplan langs heile gatetunet SGT5 og Allmenningen ST1 med etasjehøgde på min. 4 m og store glasfelt i fasade
8. Fondvegg og fasadar mot Allmenningen er særleg framheva/forseggjort.
9. Fasadebånd markere sokkeletasjen mot gatetunet SGT5
10. Veksthuset (BS6) har hovudinngang mot øvre del av Allmenningen ST1 vis a vis Knarvik senter
11. Uteareal på takterassar har fleire lune opphaldssonar
12. Utkjøring frå felles parkeringsanlegg vest frå bygg (BS5) i plan med E39. Rampa er ikkje synleg frå gatetunet eller Allmenningen for å redusere støyulemp, men fasaden skal ha tilstrekkeleg opning for å sikre tilstrekkeleg sikt for utkjøring til E39

### 3.3.8 TENESTEKVARTALET - BOP1 OG BOP2

Tenestekvartalet ligg langs del 2 av Allmenningen med nordfasade til Bygata. Bygget vil ligge sentralt i Knarvik og vil få viktige offentlege fasadar på tre sider. Desse tre fasadane skal opne seg mot byromma med glass på min 50 % av fasaden i sokkel. Kvartalet kan nyttast til helsehus.

Materialbruk som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vera av høg kvalitet og tåla lokal klimapåverknad. Eksempel på materialbruk: tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøyp betong.

Tenestekvartalet må få god tilkomst med universell utforming og god kontakt til kollektiv transport. Kontakten mellom bygget og uteanlegget skal vera god og ha universell utforming.

Uteanlegget skal vera helsefremjande ved at det appellerer til fysisk aktivitet, har sosiale møtepunkt og stimulerer sansane både i forhold til lukt, syn og hørsel.

#### Lonelva - overvatn

Vatn skal vera eit hovudelement og på denne del av allmenningen. Formingsprinsippa som er omtalt for allmenningen skal vidareførast. Handtering av overvatn skal skje ved ei open løysing der vatnet vert eit formingsselement og eit sanseelement i utanlegget.

#### Materialbruk

Lys granitt er tenkt på heile allmenningen, så det vert det dominerande materialet på denne delen av allmenningen og. Dette materialet vert og nytta i trapper og kantar. Dette blir derfor meir ein overgangssone mot Kvassnesstemma og naturområda her. Utrustning og møblering av området må legge til rette for både helsebringande aktivitet og stille sanseopplevingar.

#### Utrustning/møblering

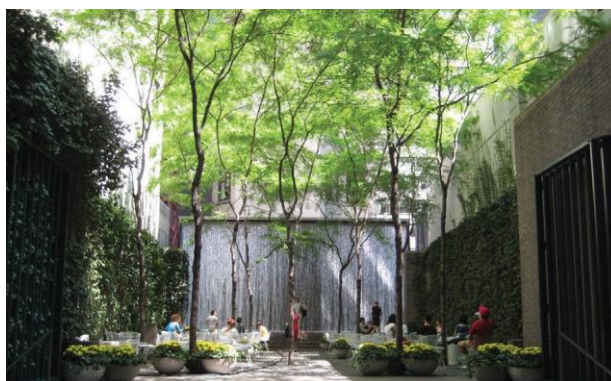
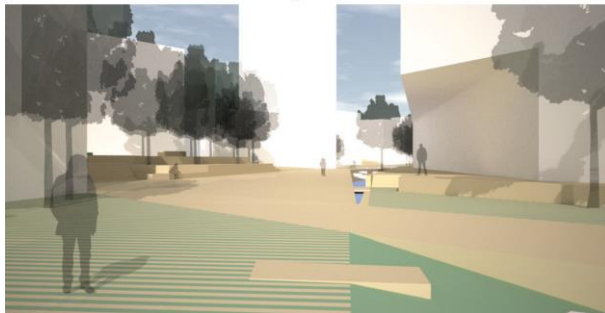
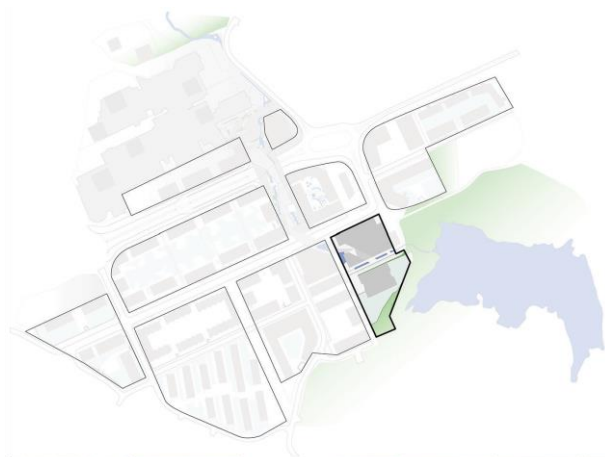
Denne delen av allmenning vil og ha ein viktig funksjon som gangstrøk og opphaldsareal, men dette vert nok ein meir roleg del, mindre prega av handelsverksemd enn den delen som ligg nord for Bygata. Dette blir derfor meir ein overgangssone mot Kvassnesstemma og naturområda her. Utrustning og møblering av området må legge til rette for både helsebringande aktivitet og stille sanseopplevingar.

#### Lys

Tilstreккеleg lys er viktig for orientering og ferdsel. Området må vidare ha ei lyssetting som tek omsyn til overgangen til Kvassnesstemma. Spillys må ikkje øydelegge opplevinga av naturområdet frå del 2 av Allmenningen og området rundt tenestekvartalet.

#### Plantebruk

Hovudideen for plantebruk i heile Knarvik er artssamansetning som tar utgangspunkt i kystlandskapet og dei naturlege artane vi finn her. I tillegg vil dette bli offentlege byrom med mykje og tøff bruk av området. Dette set krav til tolesterk plantingar og at artar som ikkje toler for mykje slitasje for nødvendig vern. Når det gjeld artar og plantebruk så gjeld det same som for resten av Allmenningen.



Paley park, Zion and Breen



Bikuben, aart

Green cloud project, TeMAI.arc

## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
2. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden
3. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
4. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
5. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
6. Utforming av uteanlegget skal stimulere til fysisk aktivitet, sanseintrykk og ha stille opphaldssonar for sosialt samvær.
7. Materialbruk og plantebruk som tilfredstiller krav til univर्सellutforming.

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

8. Sokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen har etasjehøgde på min. 4 m og store glASFelt i fasaden.
9. Fasadebånd markerer sokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen
10. Tilkomst til bygget skal ha ei tydelig utforming med offentleg preg.
11. Tilkomsten er godt opplyst og dekket er av same kvalitet som fotgjengardekket på Allmenningen.
12. Lys fasade mot gardsrommet
13. Vatn er integrert som ein del av uterommet

### 3.3.9 OFFENTLEGE BYGG OG ANLEGG

Offentlege bygg og anlegg i felt BOP3, BOP4 og BIN5 skal inngå som ein integrert del av sentrumsområdet i Knarvik. Bygg med viktige fasadar sentralt i Knarvik skal opnast mot offentlege byrom med glasfasadar e l.

Materialbruk som vert nytta i sokkel og i overgangen mellom yttervegg og grunn, skal vera av høg kvalitet og tåla lokal klimapåverknad. Eksempel på materialbruk: tegl, naturstein, pussa mur eller plassstøpt betong.

Offentlege bygg må få god tilkomst med universell utforming og god kontakt til kollektiv transport. Kontakten mellom bygget og uteanlegget skal vera god og ha universell utforming.

Uteanlegget skal vera helsefremjande ved at det appellerer til fysisk aktivitet, har sosiale møtepunkt og stimulerer sansane både i forhold til lukt, syn og hørsel.

#### Materialbruk

Offentlege anlegg skal ha materialbruk med høg kvalitet som toler stor slitasje. Det er og viktig at materialbruken er i tråd med krava til kontrast ved universell utforming av anlegga.

#### Utrustning/møblering

Uteanlegga skal ha utrustning og møblering som tener føremålet for anlegget og som gjer det mogeleg å opne for bruk for allmenta utanfor opningstid. Utrustning og møblering må legge til rette for både helsebringande aktivitet og stille sanseopplevingar.

#### Lys

Tilstrekkeleg lys er viktig for å orientering og trygg ferdsel for alle. Det er viktig å unngå at område vert oppfatta som utrygge / farlege på kveldstid.

#### Plantebbruk

Det er viktig at plantebruken følgjer opp hovudideen med artar frå vestnorsk kystlandskap. Jfr grønne punkt. I tillegg må plantebruken vera i tråd med artar som ikkje er til sjenanse for allergikarar eller som er svartelista av mattilsynet.



Vatn kan vere eit estetisk element over alt.



## KRAV TIL UTFORMING

Ivareteke  
(Dok-nr)

## GENERELLE KVALITETSKRAV:

1. Bygg ligg ut mot veg/gate der det grenser til offentleg byggate eller offentlege byrom
2. Fasadelengde er kortare enn 50 meter
3. Det er utarbeida ein materialpalett og eit heilskapleg estetisk konsept for bygningane
4. Skilting og bannarar mm er integrert i fasaden
5. Evt. solcellepaneler/solfangere er integrert i fasaden
6. Solskjerming er integrert som ein del av fasadeutforminga, og gis ein heilskapleg utforming for heile bygget
7. Fotgjengartilkomst skal kunne skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun.
8. Utforming av uteanlegget skal stimulere til fysisk aktivitet, sanseintrykk og ha stille opphaldssonar for sosialt samvær.
9. Materialbruk og plantebruk som tilfredsstillar krav til universellutforming.

## SPESIELLE KVALITETSKRAV:

10. Sokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen, skal ha etasjehøgde på min 4 m og store glasfelt i fasaden.
11. Fasadebånd markerer sokkeletasjen mot Bygata (SKV7) og Allmenningen
12. Tilkomst til bygget skal ha ei tydelig utforming med offentleg preg.
13. Tilkomsten er godt opplyst og dekket er av same kvalitet som tilstøytande offentlege gate
14. Lys fasade mot gardsrommet
15. Vatn er integrert som ein del av uterommet

## 4. TILHØVET TIL FØRESEGNENE

### OM PLANKRAV

I reguleringsføresegnene § 2, er det stilt krav om detaljplanar. Føremålet med desse planane er at dei skal dokumentere at føresegner og kvalitetsprogram er fulgt opp. Det gjeld utomhusplan, vegplan og VA-plan.

Med utarbeiding av desse planane skal utbyggjar vise at krava er oppfylgt opp og at den viste løysinga tek tilstrekkeleg omsyn til nabotomt, fellesareal og offentlege område. Knarvik er eit komplekst område som krev at alle sørger for tilpassing til tilgrensande anlegg. For dei tre planane omfattar dette hovudpunkta:

#### Utomhusplan.

Vise at krava til areal, høgder, universell utforming, sykkelparkering mm i føresegnene vert oppfylt.

Vise løysingar som er oppfyller krav til GOF-faktor (grøn overflate faktor) og 10 grønne punkt. Jfr vedlegg til føresegnene.

Vise at sjekklisterpunkta i kvalitetsprogrammet vert fulgt opp.

#### VA-plan

Planen skal vise at løysingane lokalt er i tråd med den overordna VA-rammeplanen for Knarvik, og skal gje grunnlag for at ansvarleg etat kan gje uttale til planen.

#### Vegplanar

Planen skal dokumentere at tekniske standardkrav til veg/ gate vert oppfylt, og planen skal skaffe godkjenning hos vegstyresmaktene

Reguleringsplanen opnar for, i deler av planområdet, at dersom kvalitetsprogram og illustrasjonsplan er fulgt, kan ein gå rett på byggesak utan detaljregulering.

## 4.2 KOSTNADER OG STRATEGI FOR GJENNOMFØRING

Kostnader for gjennomføring av planen er utrekna gjennom bruk av anslagsmetoden. Det er gjennomført to anslagsprosessar.

1. For E39 og kostnader som er knytt til Statens vegvesen sitt anlegg for denne vegen.

2. Lokal anslagsprosess som omfattar tiltak som må gjennomførast i lokal regi, dvs kommunen. Dette vil vera reine kommunale anlegg som vert bygd ut som fellesanlegg som del av utvikling av områdeplanen for Knarvik. Det vil då sei det som kan inngå i utbyggingsavtale med utbyggerane.

For å få realisert utbygging av Knarvik må E39 byggjast ut med fire felt slik den er vist i reguleringsplanen.

Dei lokale tiltaka som må til for å realisere planen må dekkast gjennom to hovudfinansiering kjelder:

1. Kommunale midlar
2. Utbyggingsavtalar med utbyggerane

Kostnadstala vil vise om desse finansieringsmåtane er tilstrekkelege til å realisere planen. Her vil finansiering og bygging av E39 vera ein nøkkelfaktor. Dette har innverknad på diskusjonen om Nordhordlandspakken og om finansiering av E39 gjennom denne. Viser her til rapport utarbeidd av Sivil ing Helge Hopen.

## 4. GJENNOMFØRING AV PLANEN

Dette kapitlet handlar om gjennomføring av planen, med utgangspunkt i rekkjefølgjekrava i reguleringsføresegnene. Områdeplanen for Knarvik skal gjennomførast slik den er vist på plankartet og i reguleringsføresegnene med vedlegg. Plan og føresegner set rammene for kva som kan byggjast innanfor areal avsett til ulike byggjeformål. Plankart, føresegner, illustrasjonsplan og kvalitetsprogram skal sikre at omtalt kvalitet vert oppnådd i det som skal byggjast.

Områdeplanen for Knarvik er blitt kompleks og har mange involverte aktørar. Dette gjer gjennomføring komplisert. Hovudpunkta som er grunnlag for planen er at:

- Planen skal ha fleksibilitet i forhold til gjennomføring, med løysingar som gjer at dagens bruk av eigedomar og kan fungere inn i framtida.
- Grøne interesser vert bygd inn i planen for å få på plass attraktive fellesområde.
- Kvalitetskrav frå føresegner og kvalitetsprogram vert følgt opp i alle utbyggingstiltak, slik at det framtidige Knarvik har dei kvalitetane som gjer området attraktivt for eksisterande og nye verksemder og innbyggjarar.
- Planen skal gjennomførast over tid, innanfor økonomisk berekraftige rammer

Foreslåtte rekkjefølgjekrav og tidspunkt for gjennomføring

Gjennom utforming av reguleringsføresegnene set kommunen, som planmynde, krav til dei tiltak som skal realiserast innanfor planområdet. Desse krava kan m.a. komme som vilkår som skal være til stades før tiltaket kan få naudsyndte løyve.

I områdeplanen er det lagt vekt på at tiltak som lettar trafikkavviklinga og etablerer gode utområde må komme tidleg på plass, enten ved at dei vert opparbeida fysisk, eller at dei gjennom bruk av utbyggingsavtalar, eller på annan måte vert sikra opparbeidd. Inkludert i dei omtalte tiltak må og det etablerast annan kommunalteknisk infrastruktur, mellom anna for vatn og avlaup.

Det er mykje som talar for at hovudgrepet for ei ny trafikkøysing er det som først må på plass i Knarvik av offentlege anlegg. Dette betyr følgjande hovudetappar for dei offentlege fellesanlegga i Knarvik:

1: Utbygging av E39 til 4 felt med tilhøyrande samferdsleanlegg og kommunalteknisk infrastruktur.

2: Etablering av "Bygata" med tilhøyrande samferdsleanlegg og kommunalteknisk infrastruktur.

3: Etablering av Allmenningen. Kan skje dels saman med 1 og 2, dels etter desse.

4: Etablering av grøntområde og gatetun. Kan skje dels saman med 1, 2 og 3, dels saman med tiltak på einskilde felt.

Rekkjefølgjekrava til kommunalteknisk infrastruktur, og samanhengen mellom dei vist detaljert i føresegnene kapittel 3.

Samstundes med utbygging av overordna offentlig infrastruktur kan tiltak innanfor det einskilde felt starte dersom vilkåra som går fram av plan og føresegner er tilstades. Det medfører at fleire prosessar kan skje parallelt, slik at omforming og utvikling kjem raskt i gang dersom dei økonomisk og tekniske føresetnadene er tilstades.





