



Områdeplan

Knarvik
gnr 188 bnr m.fl

Føresegner
(jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7)

planID **1263-201002**
arkivID **19/67 og 20/5600**

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
KS		059/15	18.6.2015		14/1135
PMU		016/19	13.2.2019		19/67
APM	29.5.2020	097/20	10.6.2020		20/5600
APM	2.11.2020	033/21	10.3.2021		20/5600
KS		026/21		25.3.2021	20/5600
Delegert					





1 Generelle føresegner

1.1 Innhald i planen

Planen omfattar planskildring med konsekvensutgreiing (19.6.2017), støysonekart (29.3.2017), plankart (23.06.2015 / 2.11.2020) og føresegner (2.11.2020). Planområdet si avgrensing er på plankart i målestokk 1:1000 i arkformat A0.

Til planen er det utarbeidet desse utfyllande vedlegga:

- | | | |
|------------------------|------------|-----------|
| - Grøn overflatefaktor | 03.06.2014 | vedlegg A |
| - Grøne punkt | 03.06.2014 | vedlegg B |
| - Illustrasjonsplan | 03.06.2014 | vedlegg C |
| - Kvalitetsprogram | 03.06.2014 | vedlegg D |

1.2 Areal innan for planområdet skal nyttast til følgjande arealbruksføremål:

Bygningar og anlegg

(jf. § 12-5, nr.1)

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - Frittliggjande småhus | (BF) |
| - Blokkbusetnad | (BB) |
| - Sentrumsføremål | (BS/BAA) |
| - Offentleg/privat tenesteyting | (OPT) |
| - Offentleg/privat tenesteyting | (BIN) |
| - Offentleg/privat tenesteyting | (BOP) |
| - Komb. bustad/kontor | (B/K) |
| - Komb. bustad/kontor/sentrumsføremål | (AB) |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(jf. § 12-5, nr 2)

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| - Veg (V) | |
| - Køyreveg | (o_SKV) |
| - Fortau | (o_SF) |
| - Gatetun/Torg | (o_SGT/o_ST) |
| - Gang- og sykkelveg | (o_SGS) |
| - Gangveg/gangareal | (o_SGG) |
| - Sykkelveg/-felt | (o_SS) |
| - Annan veggrunn – tekniske anlegg | (o_VT) |
| - Anna veggrunn – grønt anlegg | (o_VG) |
| - Haldeplass/plattform | (o_HP) |
| - Parkeringshus/-anlegg | (o_P) |

Grøntstruktur

(jf. § 12-5, nr 3)

- | | |
|-------------|---------|
| - Friområde | (o_GF) |
| - Park | (o_PRK) |

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

(jf. § 12-5, nr 6)

- | | |
|------------------------------------|---------|
| - Friluftsområde i sjø og vassdrag | (o_VFV) |
|------------------------------------|---------|

Omsynssone

(jf. § 12-6)

- | | |
|-----------------------|--------|
| - Frisiktsone | (H140) |
| - Sikringssone tunnel | (H190) |
| - Detaljplan | (H910) |

Føresegningsområde

(jf. § 12-7)

- | | |
|----------------------|------------|
| - Føresegningsområde | (# 1 – 25) |
|----------------------|------------|



1.3 Tilhøvet til andre arealplanar

Områdeplan for Knarvik går foran/og:

- Kommuneplanens arealdel Lindås 2019 (delplan i Alver)
- Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2019
- Eldre reguleringsplaner innan for planavgrensinga og erstatter eldre reguleringsplaner når vedtak om sletting/erstatning er gjort i tråd med reglane i plan- og bygningslova
- viser omsynssone for detaljplan(-ar) som skal gjelde fullt ut innan for planområde
 - 1) Detaljplan for «E39 Oval rundkøyning», planID 1263-201702

1.4 Innhald i planen

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 12-6. Dei er delt i generelle føresegner, krav om rekkefølge og føresegner for arealføremål, samt sone med arealomsyn. Desse delane verkar i lag.

For å finne kva som gjeld for eit område må ein først lese den generelle føresegna i kapittel 1 og krav til rekkefølge i kapittel 2, og så føresegna som gjeld for det aktuelle området i kapittel 3. Om området i tillegg ligg i ei omsynssone eller i eit føresegnsområde (skravur i plankartet) må ein lese om den aktuelle omsynsona eller føresegnsområde i kapittel 4 og 5.

Områdeplanen sine retningslinjer supplerer føresegnene. Retningslinjene gjev ikkje heimel for vedtak i enkeltsaker, men gjev utfyllande føringar for detaljplanlegging og dispensasjonsvurderingar etter plan- og bygningslova. Retningslinjene er markert med kursiv skrift og står i ramme.

1.5 Føremål og målsetjing med planen

Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhøyrande kvalitetsprogram for delar av planområdet. Vidare er det utarbeidd gatebruks- og lysplan som ramme for detaljert utfoming av offentlege byrom.

Desse dokumenta utfyller plankart og føresegna, og skal bidra til utvikling av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

Forminga av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde skal sikrast ved utarbeiding av utanomhusplan med nausynnte vedlegg for det einskilde byggjetiltak. Uteareal og det einskilde bygg skal utformast slik at det stimulerer til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege rom. Offentlege gater, fortau og gatetun skal ha utfoming av høg kvalitet, invitere til gåande og syklande i Knarvik og leggje til rette for aktivitet/leik for barn i alle aldersgrupper.

1.5.1 Illustrasjonsplan (Vedlegg C)

Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei byggje- og føremålsgrensar som går fram av plankartet og pkt. 3.1.4 (Tab.3) i føresegna.



1.5.2 **Kvalitetsprogram** (Vedlegg D)

Kvalitetsprogram (datert 3.6.2014 og revidert 4.3.2015) utfyller illustrasjonsplanen og er eit styringsverktøy som skal bidra til ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde. Kvalitetsprogrammet skal leggast til grunn for utforming av detaljplanar, utanomhusplanar og alle tiltak i byggeområda

1.5.3 **Gatebruk- og lysplan**

Gatebruk- og lysplan gjev rammer for korleis dei offentlege uteromma (gater, leikeløype, trimtun) skal formast og meir i detalj prosjekterast. Sjå pkt. 1.9.4 og 1.9.5.

1.6 **Krav om detaljplan**

1.6.1 **Krav om utarbeiding av detaljplan gjeld for:**

- Alle område som ikkje er omfatta av illustrasjonsplanen
- Områda BS 9-12, BKB4, BKB5 og BAA innanfor illustrasjonsplanen

Detaljplanen skal omfatta feltet som tiltaket ligg i, og tilstøytande areal som kommunen finn naudsynt for å ivareta ei heilskapleg utvikling. For områda som ikkje er omfatta av detaljplankrav kan det byggast ut i samsvar med plankart og føresegner.

1.6.2 **Unntak frå krav om detaljregulering gjeld for:**

- tiltak etter pbl § 20-1 bokstav c, bokstav e-j, og bokstav m)
- mindre tiltak som er omfatta av pbl § 20-4 og § 20-5
- mindre endringar og tiltak på eksisterande bygningar / areal som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av områdeplanen
- grensejusteringar, jf. matrikkelloven § 16.

Det kan gjevast mellombels dispensasjon for tiltak med varighet over 2 år, der kommunen vurderar at tiltaka er nødvendig som eit ledd i gjennomføring av planen.

1.7 **Utbyggingsavtale**

1.7.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri krav om rekkjefølgje for å opparbeide eller sikre opparbeiding av offentleg infrastruktur (sjå pkt. 2.1).



1.8 Vedlegg til søknad om rammeløyve

1.8.1 Følgjande dokumentasjon skal følgje som vedlegg til søknad:

- Utomhusplan, sjå pkt. 1.9.6
- Dokumentasjon på krav til grøn overflatefaktor, GOF, sjå pkt. 3.1.16
- Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP, sjå pkt. 3.1.17
- Materialpalett og konsept for estetisk utforming av bygningane
- Krav til dokumentasjon av lyskjelder på fasade, på fortau/gater og uterom, jf. gatebruks- og lysplan (pkt. 1.9.4) og utforming av offentlege byrom (pkt. 1.9.5).

1.9 Utfyllande planar

1.9.1 **Plan for vatn og avløp**

Planområdet

Det er utarbeidd ein kommunal VA- rammeplan for heile planområde.

Detaljplan og søknad om tiltak

Ved detaljplan og søknadar om tiltak skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn, sløkkevatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode og heilskaplege løysingar.

Plan for vatn og avløp skal ma. vise hovudtrasear (kommunale og private), brannsvassdekning, løysingar for overvasshandtering, pumpestasjonar, tilhøve mellom eksisterande leidningar og VA løysingar som vert råka av detaljplan/byggjesaka.

Lokal handtering av overvatn (overvatn, takvatn, overflatevatn og dreinsvatn) skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak og gå fram av plan for vatn og avløp. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomveg. Bekkeløp og gjennomføringar skal dimensjoneras for vassføring tilsvarande 200 års nedbørsintensitet.

I anleggsfasen skal overvatn reinsast i naudsynt omfang før det vert slept ut til resipient eller leidningsnett. Det må takast omsyn til om utslepp av oppsamla overvatn utgjer ein risiko for auka flaumfare og forureining.

Tidspunkt for gjennomføring går fram av føresegn 2.3.1.

VA rammeplan og teknisk plan (prosjektert anlegg) skal vera i samsvar med den til ein kvar tid gjeldande VA norm for Alver kommune.



1.9.2 **Veganlegg**

Det skal utarbeidast detaljerte tekniske planar for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg. Planen skal ha normalprofil for veg inklusiv fortau, gaterom, plantesone m.m. Planen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise avkjørsler som bli stengt/flytta som følgje av utbygging og omlegging av tilkomstvegar til tilgrensande eigedommar/areal. Der varelevering skjer frå offentlig veg/fortau/gatetun skal vegplanen vise dette. Det same gjeld for renovasjon. Planen skal godkjennast av kommunal vegmynde.

1.9.3 **Lonsvassdraget**

Dei miljøfaglege utgreiingane som er laga for Lonsvassdraget og Kvassnesstemma skal leggjast til grunn for prosjektering og overføring av Lonsvassdraget til Kvassnesstemma og bruk av vatn som element på Almenningen.

1.9.4 **Gatebruks- og lysplan**

Det er utarbeida gatebruksplan og lysplan for offentlege vegar og byrom (datert 1.12.2016). Ei bymessig utvikling skal leia til ein levande by som inviterer til bruk av byrom, og som tilbyr eit mangfald av kvalitetar for alle. Det er til ein kvar tid gjeldande gatebruks- og lysplan som skal leggjast til grunn.

1.9.5 **Offentlege byrom**

Med grunnlag i gatebruks- og lysplan er det utarbeidd/prosjekttert detaljert utforming av dei offentlege byromma gate (o_SKV, o_SGG, o_SS, o_SF, o_VG), leikeløype (o_SGT), almenning og trimtun (o_ST).

Dei til einkvar tids gjeldande «Utforming av byrom» med tilhøyrande vedlegg som skal leggjast til grunn ved utforming og er førande for detaljplanar, utomhusplanar og utbygging.

1.9.6 **Utomhusplan**

Saman med søknad om rammeløype skal det sendast inn ein detaljert utomhusplan. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200, og vise korleis innhaldet i illustrasjonsplan, kvalitetsprogram, gatebruks- og lysplan og utforming i prosjekt for offentlege byrom er oppfylt.

Grøn overflatefaktor og grøne punkt skal leggjast til grunn for utforming av uteopphaldsareal, jf. pkt 3.1.16 og 17.

Utomhusplanen skal mellom anna vise plassering av bygg, avkjørsle, offentlege rom, materialbruk, høgdekoter, grøn overflatefaktor, grøne punkt, planting, anlegg for avfallshandtering, tilkomst, inngangar, plass for varelevering, tekniske installasjonar og bruk av ubygde areal, inkludert leike- og uteareal.



2 Krav om rekkjefølgje

2.1 Infrastruktur som må vera sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak

2.1.1 Alle areal regulert til følgjande føremål er del av offentleg infrastruktur og må være sikra opparbeida eller opparbeida før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak etter pbl § 20 – 1, 1. ledd, a, b og d:

Tab. 1 Offentleg infrastruktur i høve til planføremål

Busetnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg	o_KV	2011
Køyrevegar	o_SKV	2010/2011
Fortau	o_SF	2012
Gatetun/Torg	o_SGT / o_ST	2014
Gang-/sykkelveg	o_SGS	2015
Gangveg	o_SGG	2016
Sykkelveg/-felt (SS)	o_SS	2017
Annan veggrunn	o_VT	2018
Annan veggrunn	o_VG	2019
Grønstruktur		
Friområde	o_GF	3040
Park	o_PRK	3050

Krav om opparbeiding av offentlege vegar/køyrevegar og offentlege torg og gatetun, gjeld og tilhøyrande fortau, gangveg-/gangareal, under- og overgangar, sykkelveg/-felt, annan veggrunn, grøntareal/vegetasjon og tiltak som er naudsynt for å ivareta heilskapen.

Krav om opparbeiding av leikeplassar og grøntområde gjeld og møblering og andre tiltak som er omtalt i kvalitetsprogrammet (pkt. 1.5.2) og «Offentlege byrom (pkt. 1.9.5), og er naudsynt for å ivareta heilskapen.

2.1.2 Offentlege infrastrukturtiltak som ikkje er omfatta av krava om rekkjefølgje:

Tab. 2 Offentleg infrastruktur som ikkje treng sikrast

Busetnad og anlegg	Feltkode (i kart)	SOSI-kode (digitalt)
Veg (Ramper)	o_KV	2011
Køyrevegar (E39)	o_SKV2 og 3	2011

2.2 Opparbeida i høve til sikra opparbeida

2.2.1 Krav om rekkjefølgje der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Alver kommune og har oppfylt sine forpliktelser i utbyggingsavtalen, jf. pbl kap. 17.



2.3 Teknisk infrastruktur

2.3.1 Veg, vatn og avløp

- a) Før detaljplan kan bli vedtatt, må det ligge føre godkjent VA-rammeplan, der tidspunkt for teknisk plan vert utsett til tidspunkt for utbygging
- b) For detaljplanar og søknad om tiltak skal det utarbeidast teknisk plan for veg, vatn og avløp som skal godkjennast av kommunen før detaljplan vert godkjent/det gjeve rammeløyve i samsvar med pkt. 1.9.1 og 1.9.2

2.4 Naudsynte tiltak som skal ta i vare heilskapen i planområdet

- 2.4.1 Det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest til tiltak for inntil 30 000 m² bruksareal for nybygg før oval rundkøyring, o_SKV4_A og o_SKV6 er ferdig opparbeidd.

2.5 Private fellesareal

- 2.5.1 Før det kan gjevast midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak innanfor det einskilde feltet, skal tilhøyrande felles utomhusareal være ferdigstilt som vist i utomhusplan for tiltaket, jfr pkt. 1.9.6.

2.6 Rekkefølgekrav til byggeområde

- 2.6.1 BBB2, BBB3 og BBB4

Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest skal det vera opparbeide eit grønt belte langs o_SKV13. Den grønne sona kan inngå i uteopphaldsarealet til bustadene.

Innanfor føresegningsområde #7 vest i felt BBB4 skal det opparbeidast ein gangsti open for ålmenn ferdsel mellom Bruvegen og Strandvegen. Gangstien skal ferdigstiltast før det kan gjevast midlertidig bruksløyve/ferdigattest for nye bustader i feltet.

3 Føresegner til arealføremål

3.1. Generelle føresegner

3.1.1 Grad av utnytting

Delområda kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BRA) som er angjeve i tab. 3 i pkt. 3.1.4.

Parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittleg terreng rundt bygning er mindre enn 0,5m skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Viss kvar tomt innan eit felt vert bygt ut separat, gjeld grad av utnytting for den einskilde tomte. Om heile feltet vert detaljert/bygt ut samla reknast grad av utnytting for heile feltet.

3.1.2 Byggjehøgder og fasadelengder

Delområda kan byggjast med dei høgdene som går fram i tab. 3 i pkt. 3.1.4. Der det ikkje er fastsett kotehøgde overkant (OK) tak, vert byggjehøgde gjeve i meter over gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bygningen.



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

**3.1.3 Byggjeregner**

Byggjeregnera i planen er gjevne på tre vis:

- Hovudregelen er at byggjeregnera for dei einiskilde delområde er vist i plankartet
- Der det ikkje er vist byggjeregner, skal bygg plasserast i føremålsregner. For byggjeområda som har byggjeregner mot o_SKV6 og 7 kan bygg trekkast attende ytterlegare 5 meter frå byggjeregnera
- I tillegg er det for konkrete byggjeområde lagt inn eigne byggjeregner i tabell 3, pkt. 3.1.4

Mindre justeringar for plassering av bygningar innanfor byggeområda kan tillatast etter søknad når plasseringa er gjort for å tilpasse seg veg- og gatestruktur og ikkje er i strid med kvalitetane i områdeplanen

3.1.4 Tab. 3 – Grad av utnytting, byggjehøgder og -grenser og fasadelengder

Område / Føremål		% U BRA	Maks. byggjehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjeregner (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BFS	Bustader Frittligg. småhus	100	• 7m gesims- og 9m mønehøgde	• BG – Pkt. 3.2.3 og 4m frå nabogrense
BBB1	Bustader Blokk- bygn.	150	• K + 62 mot o_SKV3 • K + 56 mot o_SKV17	• BG – Pkt. 3.2.3 • MF 35m
BBB2	Bustader Blokk- bygn.	100	• K + 35 mot o_SKV13-14, BBB3 og gnr/bnr 188/757	• BG – Pkt. 3.2.3 • MF 35m
BBB3	Bustader Blokk- bygn.	100	• K + 40 mot o_SKV14, gnr/bnr 188/116, 335, 749, 757	• BG – Pkt. 3.2.3 • MF 35m
BBB4	Bustader Blokk- bygn.	100	• K + 33 mot o_SGG21 og o_SKV13 til og med gnr/bnr 188/757 (N) og mot gnr/bnr 188/189 og 269 i knekkpkt. (V) • K + 27 mot Strandvegen (S).	• BG – Pkt.3.2.3 • MF 50m
BS1	Sentrums- føremål	200	• K + 62 mot (N), (S), (A) og (V)	• BG – Pkt. 3.2.3 • MF 50m
BS2	Sentrums- føremål	250	• K + 62 nordre del, 4 etg. • K + 58 søre del, 4 etg. • Maks. 15% i 5 etg., K + 66/+62	• BG – Pkt. 3.2.3 og i.. • FO #1-3 er siktliner og kan ikkje bebyggast • Bygg som punktbus • MF 30m
BS3	Sentrums- føremål	400	• K + 62 mot rundkøyring • K + 54 mot nord-vest	• BG – Pkt. 3.2.3 • Bygg som punktbus MF 30m
BS4	Sentrums- føremål	300	• K + 50 mot o_SGT5 (N) • K + 54 mot o_SKV2 (S)	• BG – 3.2.3 • FO #5 og6 er siktline og allmenning og kan ikkje bebyggast
BS5	Sentrums- føremål	300	• K + 50 mot o_SGT5 (N) • K + 54 mot o_SKV2 (S)	• BG – Pkt. 3.2.3 • FO #21 er siktline og allmenning og kan ikkje bebyggast
BS6	Sentrums- føremål	500	• K + 43 sokkel, 2 etg. • K + 68 tårn, 7 etg. over sokkeletg.	• BG – Pkt. 3.2.3 • FO #21 er siktline og allmenning og kan ikkje bebyggast • MF 25 m i tårn



Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggjehøgda vist som: • Kotehøgda og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS7 Sentrumsføremål	300	<ul style="list-style-type: none">• K + 53 mot «E39» (N) (over terreng)• K + 49 mot o_SF5 (V)• K + 39 mot BS8 (S)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• FO #12 er riggområde og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS8 Sentrumsføremål	300	<ul style="list-style-type: none">• K + 43 mot o_SKV9 (N)• K + 46 mot o_SKV9 (N), men max. 30% av siste høgda• K + 38 mot o_SKV10 (S)	<ul style="list-style-type: none">• BG – pkt. 3.2.3• MF 50m
BS9 Sentrumsføremål (Rema)	250	<ul style="list-style-type: none">• K + 55 mot o_SKV2 (N)• K + 59 mot o_SKV2 (N), men max. 30% av siste høgda• K + 48 mot o_SKV7 (S)• K + 52 mot #13/BS10 (A), når fasade er trekt 5m attende	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt.3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot SKV7• FO #13 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS10 Sentrumsføremål (Langenes)	250	<ul style="list-style-type: none">• K + 59 mot o_SKV2 (N)• K + 52 mot o_SKV7 (S)• K + 55 mot o_SKV7 (S) når fasade er trekt 5m attende	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #13 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS11 Sentrumsføremål Uendra	250	<ul style="list-style-type: none">• K + 58 mot o_SKV2 (N)• K + 52 mot o_SKV7 (S)• K + 55 mot o_SKV7 (S) når fasade er trekt 5m attende	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #14 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS12 Sentrumsføremål Uendra	250	<ul style="list-style-type: none">• K + 58 mot o_SKV2 (N)• K + 62 mot o_SKV2 (N), men max 30% av siste høgda• K + 48 mot o_SKV7 (S)• K + 52 mot o_SKV7 (S) når fasade siste høgda er trekt 5m attende• Maks fasadehøgda mot o_ST2 15m	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #21 er siktline og byggjegrænse i 1.etg. mot Almenning og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS13 Sentrumsføremål (Geco)	220	<ul style="list-style-type: none">• K + 49 mot o_SKV7 (N)• K + 52 mot o_SKV7 (N), når fasade siste høgda er trekt 5m attende• K + 46 mot o_SKV11 (S)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #15 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS14 Sentrumsføremål (Geco)	230	<ul style="list-style-type: none">• K + 49 mot o_SKV7 (N)• K + 52 mot o_SKV7 (N), men max 30% av siste høgda• K + 52/56 mot o_SKV7 (N) når fasade er trekt 5m attende• K + 46 mot o_SKV11 (S) og o_SGT3 (A)• K + 50 mot o_SKV11 (S) og o_SGT3 (A), men max 30% av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #15 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS15 Sentrumsføremål	220	<ul style="list-style-type: none">• K + 48 mot o_SKV7 (N) og 13 (A)• K + 52 mot o_SKV7 (N) og 13 (A), men max 30% av siste høgda• K + 42 mot o_SKV12 (S) og o_SGT3 (V)• K + 46 mot o_SKV12 (S) og o_SGT3 (V), men max 30% av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og i føremåls- eller byggjegrænse mot o_SKV7• FO #16 er siktline og kan ikkje bebyggast• MF 50m
BS16 Sentrumsføremål	410	<ul style="list-style-type: none">• K + 42 sokkel, 2 etg.• K + 63 tårn, 6 etg. over sokkel	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• Tårn plasserast i føremåls-grænse mot o_ST3• MF 25m i tårn
BS17 Sentrumsføremål	230	<ul style="list-style-type: none">• K + 56 mot o_SKV3 (N)• K + 51 mot o_SKV17 (S)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• Inntil 2 sokkeletg. mot o_SKV17



Område / Føremål		% U BRA	Maks. byggjehøgd vist som: • Kotehøgd og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS18	Sentrums- føremål	200	<ul style="list-style-type: none">• K + 51 mot o_SKV17 (N)• K + 47 mot o_SGG22 (S)• Sokkel på 1 etg. med K+ 40 tillastes mot o_GF4	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3 og byggjegrænse mot SKV6• FO #23
BS19	Sentrums- føremål	200	<ul style="list-style-type: none">• (nivå 1)• Inntil 2 etg. Under bakken	
BS20	Sentrums- føremål	200	<ul style="list-style-type: none">• (nivå 1)• Inntil 2 etg. Under bakken	
BAA	Sentrum/ Bensinst./ Vegservice	300	<ul style="list-style-type: none">• K + 54 mot o_SKV2 (N)• K + 58 mot o_SKV2 (N), men max 30% av siste høgda• K + 45 mot o_SKV6 (A) og 7 (S)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m mot o_SKV6• FO #21 er siktline og byggjegrænse i 1.etg. mot Allmenning og kan ikkje bebyggastFO # 25 Parkering
BKB1	Bustad/ Kontor KS	300	<ul style="list-style-type: none">• K + 45 mot (N), (S), (A) og (V)• K + 48, men max. 50 % av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MUA kan løysast med saman med BKB3• MF 50m• FO #21 er siktline og allmenning og kan ikkje bebyggast
BKB2	Bustad/ Kontor KS	200	<ul style="list-style-type: none">• K + 48 mot o_SKV12 (N) 13 (A)• K + 42 mot o_SGT3 (V) og på gnr/bnr 188/416	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• Forhagar mot o_SGT3• MF 50m
BKB3	Bustad/ Kontor KS	180	<ul style="list-style-type: none">• K + 45 mot (N), (S), (A) og (V)• K + 48, men max 50% av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MUA kan løysast med BKB1• MF 50m
BKB4	Bustad KS Kontor	100	<ul style="list-style-type: none">• K + 44 mot (N), (S), (A) og (V)• K + 48, men max 50% av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
BKB5	Bustad KS Kontor	80	<ul style="list-style-type: none">• K + 44 mot (N), (S), (A) og (V)• K + 48, men max 30% av siste høgda	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
o_BKB1	Kontor/ tenesteyting	100	<ul style="list-style-type: none">• K + 58 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
OPT1	Offentlig/ privat tenesteyting	100	<ul style="list-style-type: none">• K + 62 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
o_BIN1	Institusjon	100	<ul style="list-style-type: none">• K + 57,5 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m• o_SKV21
o_BIN2	Institusjon	100	<ul style="list-style-type: none">• K + 63 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m• o_SKV21
o_BIN3	Institusjon	80	<ul style="list-style-type: none">• K + 53,5 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
o_BIN4	Institusjon	80	<ul style="list-style-type: none">• K + 51,5 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
o_BIN5	Institusjon	140	<ul style="list-style-type: none">• K + 35 mot (N), (S), (A) og (V)	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3• MF 50m
o_BIN6	Institusjon	100	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">• BG – Pkt. 3.2.3•



Område / Føremål		% U. BRA	Maks. byggjehøgdd vist som: • Kotehøgdd og tak, K+moh • Fasaderetn. (N), (S), (A) og (V)	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (FO) (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
o_BOP1	Offentleg / privat tenesteyting (Helsehuset)	400	<ul style="list-style-type: none"> • K + 56 mot o_SKV6 (N) • K + 60 mot o_SKV6 (N), men max 50% av siste høgda • K + 51 mot o_PRK1/2 eller/o_SGT? 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 • MF 50m
o_BOP2	Offentleg / privat tenesteyting KS	200	<ul style="list-style-type: none"> • K + 48 mot o_SGT3 (N), o_SGT4 (V), o_SGT? (NA) • K + 43 mot o_PRK2/o_GF4?(S) og (SA) 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 • MF 40m
o_BOP3	Offentleg / privat tenesteyting	100	<ul style="list-style-type: none"> • K + 47 mot o_SKV13 og 14 for gnr/bnr 188/707 • K + 49 mot o_SKV13, o_SGT4, o_PRK2 og o_SKV15 for gnr/bnr 188/703 og 668 • K + 45 mot o_SKV15 (S) og o_GF4 (N) og (A), eigedom gnr/bnr 188/406 og 575 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 eller detaljplan • Byggjehøgdd trappas ned mot o_GF4 • MF 50m
o_BOP4	Offentleg / privat tenesteyting	100	<ul style="list-style-type: none"> • K + 45 mot (N), (S), (A) og (V) 	<ul style="list-style-type: none"> • BG – Pkt. 3.2.3 • MF 50m

3.1.5 Avkøyrslar

Eksisterande avkøyrslar skal stengast når det vert etablert nye avkøyrslar i samsvar med godkjent plan eller løyve.

3.1.6 Minste utomhusareal (MUA)

Minimum arealkrav til privat og felles uteareal går fram av tab. 4 i pkt. 3.1.7. Tabellen gjeld krav til uteareal til bustader. For skular og barnehagar gjeld eigne retningslinjer. Nærleikeplass inngår i «felles uteareal».

3.1.7 Tab. 4 – Minste uteoppfallsareal

Føremål	Privat ute-areal pr. bueining	Felles uteareal på eigen grunn • pr.100m ² BRA bustad • ikkje parkeringsareal • inntil 3m ² per bueining kan leggest på tak
Sentrumsføremål (BS)	7m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 25m² • Inntil 10 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o.PRK, o_GF
Bustad-Føremål (BBB)	7m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 25 m² • Inntil 10 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o.PRK, o_GF
Bustad / kontor (BKB)	7m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 25m² • Inntil 10 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o.PRK, o_GF
	25m ² for BKB4 og BKB5	<ul style="list-style-type: none"> • 50m² • Inntil 15 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o.PRK, o_GF
Frittliggande småhus (BFS)	25m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 50m² • Inntil 15 m² kan dekkast inn som ein del av dei offentlege byromma o_SGT, o.PRK, o_GF
Tenesteyting (BKB, BIN, o_BOP, OPT)	20m ² pr 100m ² BRA	<ul style="list-style-type: none"> • 10m²



3.1.8 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygg og uteareal, jf. pbl 29-3.

- Uteareal for bustader utan krav om heis skal vere universelt utforma.
- Areala skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal leggast til rette for ei oversiktleg, trafiksikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande
- Fotgjengartilkomst frå gatetuna skal skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun
- Frå allmenningen skal forgjengartilkomst til alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom skje trinnlaust med universell utforming.

3.1.9 Parkering

Plankart med vertikalnivå 1 viser parkeringshus/anlegg under bakken. All parkering knytt til dette føremålet skal skje under bakken. Planen skal vise mogelegheit for etappevis utbygging av parkeringsareal i vertikalnivå 1 og korleis tilkomst til det einskilde felt skal løysast. Det er ikkje høve til å ha nedkøyrse til parkeringsanlegg frå o_SKV7 og o_SKV6. Det kan likevel leggjast til rette for avkøyrse for ambulanse til felt o_BOP1. Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tab. 5.

Tab.5 – Parkeringsnorm Områdeplan Knarvik

Føremål / verksemd (1-5 gjeld alle føremål)	Eining	Bil	Sykkel (min)
Bustad	100 m ² BRA	1,2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	15-30	6
Kontor	1000 m ² BRA	12	7
Industri	1000 m ² BRA	8	2
Restaurant / pub/kafé	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² BRA	10	4
Hotel	Gjesterom	0,6	2
Gatekjøkken	Årsverk	5	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1,2	0,2
Sjukehus	Seng	0,6	0,1
Sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Kino / teater / forsamlingslokale	Sitjeplass	0,3	0,2

1) Min. 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal reserverast for rørslehemma
2) Min. 4% av plassane (avrunda opp til næraste heile plass) reserverast for nullutsleppbilar med ladestasjon.
3) Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar. Der det kun står 1 tal er det minimumskrav.
4) Kravet til sykkelparkering er minimumskrav.
5) Føresegnene om parkering kan fråvikast når det ligg føre parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Det kan gjevast mellombels dispensasjon til overflateparkering som leidd i transformasjonen for områdeplanen for Knarvik. Overflateparkering skal ikkje skje på areal som er regulert til o_GF, o_ST og o_PRK.



- 3.1.10 Parkeringsanlegg skal ha utgang direkte til offentlig gate, gatetun eller veg. Der terrenget skråar skal det ikkje ha fasade ut mot gangareal/gatetun. Der det teknisk let seg gjera, kan parkeringsanlegg kopløst saman under veg, gaterom m.m.
- 3.1.11 Ved etappevis utvikling av parkeringsanlegg f_PHU1 - f_PHU6 skal det sikrast at tilstøytande eigedomar over og under bakken får rett til tilkomst. Anlegget skal, når det er fullt utbygd, stå fram som eit anlegg.
- 3.1.12 **Frikjøp for parkering**
Frikjøp/leige av parkeringsplassar kan godkjennast innanfor ramma av gjeldande krav til parkeringsdekning, jf. tabell i pkt. 3.2.9. Frikjøp/leige skal dokumenterast som del av søknad om tiltak og med tinglyst avtale mellom partane. Avtalen skal ha eit punkt som seier at den ikkje kan avløyast utan Alver kommune si godkjenning.
- 3.1.13 I bustader og på arbeidsplassar skal minst 30 % av sykkelparkering kunne skje innandørs med enkel tilkomst. Minst 50% av sykkelparkeringsplassane ute skal vere under tak. Sykkelparkering skal ha ei plassering og utforming som gjev rask og enkel tilkomst til målpunkt. Sykkelparkering skal ikkje vera til hinder for fotgjengarar.
- 3.1.14 **Støy**
Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Bustader med støynivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 70dBA. For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt:
- Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
 - Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
 - Soverom må plasserast på den stille sida
- 3.1.15 **Energi**
Dersom det vert gjeve konsesjon for fjernvarme i heile eller deler av planområdet skal nye bygg i konsesjonsområdet leggast til rette for forsyning av vassboren varme, og desse bygga skal knytast til fjernvarmeanlegget, jf. pbl §27-5.
- 3.1.16 **Grøn overflatefaktor (GOF)** Vedlegg A
GOF er eit verktøy for å ivareta grøne interesser. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast ein minimumsverdi for GOF som vist i tabellen under.
- Utrekningsmetode er skildra i vedlegg «Grøn overflatefaktor» som utfyller føresegna. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. pkt. 1.9.6), og leggast ved søknad om rammeløyve. For plantar og tre skal ein i størst mogeleg grad velje lokale artar.

**Tab.6 – Grøn overflatefaktor**

Reguleringsfremål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsfremål	1130	BS1 – BS18,	0,6
Bustader - Blokker	1113	BBB1 – BBB4	0,6
Offentleg eller privat tenesteyting	1160	o_BOP1 – o_BOP4	0,6
Institusjon	1163	o_BIN1 – o_BIN5	0,6
Bustad / kontor	1804	BKB1 – BKB5	0,5
Sentrum / Bensinstasjon- / vegserviceanlegg	1900	BAA	0,3

3.1.17 Grøne punkt (GP) Vedlegg B

Grøne punkt gir lokal eigenart og identitet samstundes som det sikrar biologisk mangfald. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast eit min. Grøne punkt som vist i tabellen under. Innhaldet i dei grønne punkta skal hentast frå plukklista skildra i vedlegg. Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. pkt. 1.9.6), og leggjast ved søknad om rammeløyve.

Tab. 7 – Grøne punkt

Reguleringsfremål	SOSI-kode	Felt	GP
Bustader - blokker	1113	BBB1 – BBB4	10
Sentrumsfremål	1130	BS1 – BS18	10
Offentleg eller privat tenesteyting	1160	o_BOP1 – o_BOP4	10
Institusjon	1163	o_BIN1 – o_BIN5	10
Bustad / kontor	1804	BKB1 – BKB5	10
Kontor / tenesteyting	1831	o_BKB1	10
Sentrum / Bensinstasjon- / vegserviceanlegg	1900	BAA	10

3.1.18 Nettstasjon og andre kommunaltekniske anlegg

Nettstasjoner skal byggjast som ein integrert del av bygg. Plassering og utforming skal skje i samarbeid med anleggseigar. Alle elektriske kablar skal leggjast i grunnen.



3.2 Bygningar og anlegg

3.2.1 Generelt

Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområa BS8, BS13-15, BKS1-2, og BKB2 før byggjeløyve kan gjevast.

3.2.2 Krav til utforming

Illustrasjonsplanen, kvalitetsprogrammet og «Offentlege byrom» verkar saman med føresegnene, og skal bidra til at Knarvik vert utforma med dei kvalitetane og den bymessige strukturen som er intensjonen i områdeplanen.

Ved utforming av kvartala skal ein søkje vertikal rytme, proporsjonar, og eit roleg heilskapsuttrykk. Kvart bygg skal stå fram som ei sjølvstendig eining sjølv om sokkeletasje er bunden saman av felles sokkel. Bygga skal ha klar orientering mot gateromma og harmonera med bygg i same gate. Dei skal spele saman i rytme, volum og samansetjing.

- a) Balkong og terrassar skal i hovudsak vendast mot sørvest.
- b) Inngang til bustad skal vere skild frå inngang til forretningsverksemd.
- c) Der det er mogleg skal det ikkje være meir enn 30m frå inngangspartiet til bustaden til felles ute/leikeområde med gode soltilhøve.
- d) Skilting, banner, solskjering og solceller skal vera integrert i fasaden og ha ei heilskaplegt utforming for heile bygget.
- e) Fasade og butikkvindaug skal ikkje dekkast til med reklame, hyller m.m.
- f) Det skal være variasjon i storleiken på bustadeiningane innanfor kvart felt. Min. 25% av einingane skal vere over 80m².
- g) Gardsrom skal utformast med klare skilje mellom private, halvoffentlege og offentlege soner. Det skal leggjast til rette for små og store møteplassar som oppmodar til aktivitet og deltaking. Dei skal vere robuste og ha god lyssetting som også bidreg til tryggleik.

3.2.3 Føresegningsområde (#)

I føresegningsområde merka med # er det ikkje tillate å føre opp bygningar som er til hinder for siktsoner, eller som er i konflikt med intensjonen bak føresegningssona. Sjå kap. 5 for dei ulike føresegningsområda, og omtale under kvart utbyggingsområde for dei ulike føresegningssonene.

3.2.4 Blokker (BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4)

a) Bustadblokker (BBB1)

Delområde BBB1 med føremål bustadblokk har i detaljplan for «E39 med oval rundkjøring», planID 1263-201702, fått endra arealføremål. Delområde har føremål sentrumsområde, nemning er BS17-2 med tilhøyrande føresegn.

Feltet BBB1 ligg i gul og raud støysone og må skjermast for trafikkstøy frå E39. Plassering av bygg må saman med støyskjermar bidra til at felles og private uteareal blir skjerma for trafikkstøy, og fasadetiltak må gjennomførast tilfredsstillande i samsvar med den til kvar tid gjeldande teknisk forskrifta. Alle husvære må få ei stille side.



Form og utnytting av området må ta særleg omsyn til utsikt frå det tilstøytande bustadområdet Stallane i nord, og sol og utsikt frå omsorgsbustadene i T5. Området skal trappast ned mot eksisterande bustader i feltet BFS. Sikringssone H190 går inn på dette området i nord. Det er utarbeidd sjekklister for BBB1

b) Bustadblokker (BBB2)

Feltet kan byggjast ut med bustadblokker. Omsynssone H140 (for fri sikt) går gjennom dette området, sjå pkt. 4.2

c) Bustader – blokker (BBB3)

BBB3 er eksisterande bygning knytt til kombinert bustad og kontor. Områdeplanen stadfestar ikkje dagens bruk. Med eventuelle endringar av bygget skal det endrast til føremål bustadblokk.

d) Bustader – blokker (BBB4)

Eksisterande bekefar i BBB4 skal haldast ope og integrerast i uteområdet. Omsynssone H140 (for fri sikt) går gjennom dette området, sjå pkt. 4.2

3.2.5 Bustader – frittliggjande småhusbustad (BFS)

Felt BSF er bygd ut med eine- og tomannsbustader.

3.2.6 Sentrumsføremål og tenesteyting (felles føresegner)

Formålet «sentrum» omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Eventuelle unntak er presisert i føresegnene til dei einskilde områda.

Det er lagt opp til utvikling av eit sentrumsområde som er fleksibelt og elastisk. Dette inneber at bygningane skal kunne romme ulike føremål avhengig av marknaden og gi rom for å etablere handelsverksemd i alle gateløp med sentrumsstruktur.

Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsføremål.

Føremålet «tenesteyting» omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenesteområda, kulturformidling, barnehage med meir.

Nye bygg skal:

- a) ha ein bygningsstruktur og fasadar som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, og som bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan.
- b) på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. For område som ligg mot o_ST1-3 så skal ikkje 1 etasje på gateplan nyttast til bustad:



- a. lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun
- b. Fyrste etasje som vender mot offentlege gater og byrom ha fri innvendig høgde på minimum 4 meter
- c. 1. etasje i bygningar som vender mot Allmenningen og o_SKV6 og 7 nyttast til forretnings-/publikumsretta verksemd
- d. Mot o_ST1-3, o_SGT1-3, o_SGT5, o_SKV6 og 7 ha minst 60% opne vindaugsflater i 1. etg. og minst 40% vindaugsflater i dei andre etg.
- e. Balkongar ut mot o_SKV6, o_SKV7, o_SKV17 og E39 er inntrekt i fasaden og/eller innglasing er utforma som ein integrert del av fasaden.

Bygningar kan nytte ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) i samsvar med arealføremål for feltet på bakkenivå (vertikalnivå 2).

a) Sentrumsføremål BS1

Feltet kan detaljerast i saman med felt T2 og felt T12 i plan for Lonelva-Juvikvarden. Ved detaljering er det viktig å sikra ein god samanheng gjennom området mot rådhuset og dei offentlege områda i nord. Også koplinga til områda i nord må ivareta slik at romma mellom bygg vert av god kvalitet og får gode fasadeveggar.

Feltet må planleggjast med aktive fasadar med inngangar og innsyn til 1. etasje slik at gatetunet vert eit trygt og positivt bidrag til Knarvik sentrum, jf krav i pkt. 1.6.2.

b) Sentrumsføremål (BS2-BS5)

Feltet BS2 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, bustader, kontor og bevertning med grøntareal til bygningane. Det interne gatenettet i feltet skal vidareutviklast ved nybygging. Spesielt viktig er eit godt samband mellom nord og sør, og mot vest. I feltet BS2 er det ikkje tillate å byggja innan føresegningsområda #1, #2 og #3, jf. pkt.5.2.

Desse føresegningsområda utgjer siktliner mot sjø, det er difor forbod mot å byggje over bakkeplan i desse områda. Ved ei vidareutvikling av området BS2, skal bygningane bidra med bymessig mangfald mot offentlege gater og byrom. Fram til detaljplan for område BS2 vert godkjent, kan eksisterande løysing for varelevering oppretthaldast. Når detaljplan vert utarbeidd må det etablerast eit felles anlegg for vareleveranse for heile felt BS2.

I eller langs med BS2/BS3 skal det leggjast til rette for planfri kryssing mot framtidig Skysstasjon, jr. føresegnea til plan "FV57 Knarvik – Isdalstø", planID 1263-201201, pkt 5.2, siste setning. Koplinga må løysast på ein god, open og universell måte.

I BS2 mot o_ST1 skal utgang frå parkeringsanlegg under bakkeplan integrerast i bygningskropp og ha direkte utgang til offentlig rom.



Felta BS3-BS5 kan nyttast til forretningar, tenesteyting, kontor og bevertning, her under nødvendige grøntareal til bygningane. Bygningsareala som vender mot gatetunet skal nyttast til publikumsretta verksemd.

I feltet BS3 skal form og fasadar markerast mot o_SKV2 og rundkøyinga som ein viktig vegg i by rommet. Det skal særleg vektleggjast arkitektoniske kvalitetar som markerer inngangen til Knarvik sentrum. Dagens bruk av bygget kan vidareførast.

I feltet BS4 skal fasadeliv ligge i føremålsgrrensa mot tilstøytande gang- og sykkelveg i sør. I BS4 skal det leggjast til rette for kontor mot o_SKV2 og forretning mot o_SGT5. I BS4 er det ikkje tillate å byggja over bakkeplan innan føresegningsområda #5 og #6, jf. pkt. 5.2.

BS4 og BS5 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39. I felt BS5 skal det sikrast oppkøyring frå parkeringskjellar som vist i vertikalnivå 1. Bygningane i BS4 og BS5 skal vende seg både mot E39 og gatetunet o_SGT5, og det bør vere inngang frå begge sidene.

c) Sentrumsføremål (BS6)

Feltet skal nyttast til hotell/overnatting, kultur, tenesteyting og bevertning, eller ein kombinasjon av to eller fleire av desse. Bygget skal stå fram som hovudmarkør av Knarvik sentrum mot o_SKV2 og o_ST1. Det skal vektleggjast høg arkitektonisk kvalitet i utforming av bygget. Utforming av bygget skal bestemast gjennom konkurranse.

Sokkelen på det nye bygget må sikre universell tilgjenge frå allmenning og inn på gatetuna. Tilrettelegginga av og bruken av 1. etg. er viktig for å skapa kontakt mellom livet på allmenningen og det som skjer innandørs. Det er mogleg å etablere eit større scenerom under bakken, sjå felt BS20 plannivå 1.

BS6 kan nyttast mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

d) Sentrumsføremål (BS7-BS8)

Dei to felta kan koplast saman under bakken som vist i reguleringsplanen, vertikalnivå 1. Områda kan ha tilkomst til eigen parkering frå o_SKV9 og o_SKV10, alternativt kan parkering løysast gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.

Føresegningsområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sideveggar. Når anleggs-arbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføremål. Føresegnene om midlertidig anleggs- og riggområde ender når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphøyr av den midlertidige reguleringa.

Forretningar skal ha inngang frå o_SKV9 og o_SKV8. Det skal ikkje vera samanhengande fasade mot o_SF5.



e) Sentrumsføremål (BS9-BS12)

Byggjeområdet for felta BS9-BS12 er med på å definere viktige nye byrom og gateløp. For felt BS9 til BS12 skal detaljplan og utomhusplanen ta med heile gardsrommet for å sikra m.a. at dette fellesrommet får same høgdesetting, og at dei gjennomgåande strukturane får ein samanheng. Feltet, inklusiv det felles gardsrommet, kan byggjast ut i etappar. Planen kan tilpassast i samband med denne etappevise utbygginga.

Fasade mot o_SKV8 og o_ST2 skal utformast slik at det er mogeleg for ålmenta å ferdast i kvartalet gjennom føresegningsområde # 8. Det er ikkje tillate å byggja innan #8, # 13 og #14.

Mindre bygg eller konstruksjonar som fremjar funksjon og føremålet til gardsrommet (#8) kan likevel byggjast i samband med utforming av gardsrommet. Desse føresegningsområda utgjør fellesareala for den nye bygningsmassen. Offentleg tilgjengelege gangårer skal etablerast i føresegningsområda, og dei er ein del av siktaksane mot sjø.

Eventuelle balkongar skal leggast inn mot det indre gardsrommet (#8). Areal under gardsrommet kan i tillegg til parkering, nyttast til handel m.m.

Areal innanfor føresegningsområde #22 kan nyttast til mellombels tilkomstveg til parkeringshus for felta BS9, BS10, BS11 og BS12. Del av arealet innanfor felta kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

I felt BS12 skal første høgda vera trekt tilbake frå byggelivet i ei breidde på min. 3 meter (#21) slik at arealet vert overdekt mot allmenningen (o_ST2). Dekket på golvet i dette arealet skal utgjere ein samanheng med Almenningen, jf. kvalitetsprogrammet og utforming av offentlege byrom pkt.1.9.5.

I BS9 mot o_SKV7 og BS12 mot o_ST2 skal utgang frå parkeringsanlegg under bakkeplan integrerast i bygningskropp og ha direkte utgang til offentleg rom.

f) Sentrumsføremål (BS13 - BS16)

Desse byggeområda definerer nye kvartal, gateløp og byrom. Tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal skje frå o_SKV11, o_SKV12 eller o_SKV13.

Det er ikkje tillate å byggja innan føresegningsområda # 15 og #16. Desse føresegningsområda er ein del av ein siktaksane mot sjø, og offentleg tilgjengelege gangårer skal etablerast i desse felta.

Områda BS13-BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området saman i aust-vest retning.

BS16 er eit av to område innanfor planområde som kan føre opp høghus. I planlegginga av bygget må det leggast vekt på høg arkitektonisk kvalitet.



g) Sentrumsføremål (BS17 og BS18)

1.etasje mot o_SKV6 og o_SKV16 og o_SKV17 skal nyttast til forretning og-/ eller tenesteyting. Felles tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 skal for begge felt skje frå o_SKV17.

h) Sentrumsføremål (BS 19 og 20) – vertikalnivå 1

Området BS19 må sjåast i samanheng med byggeområda BS7 og BS8. BS19 tydeleggjer ein moglegheit til å knyte saman BS7 og BS8 under bakken. Område BS20 må sjåast i samanheng med BS6, og er ein moglegheit for å etablera eit større scenerom under bakken.

i) Sentrum/bensinstasjon/vegserviceanlegg (BAA)

Bygningsareala som vender mot allmenningen skal nyttast til publikumsretta verksemd. All parkering skal lokaliserast til f_PHU1-f_PHU4, o_PHU5, o_PHU16 eller f_PHU6. I føresegsområde #25 kan det etablerast parkeringsareal under bakken (som utviding av f_PHU1) dersom arealbruk over bakken ikkje er til hinder for det. Det er ikkje tillate med varelevering frå o_SGG14.

I felt BAA skal første høgda vera trekt tilbake frå byggelivet i ei breidde på min. 3m (#21) slik at arealet vert overdekt mot allmenningen o_ST2. Dekket på golvet i dette arealet skal utgjere ein samanheng med Almenningen, jf. kvalitetsprogrammet utforming av offentlege byrom pkt.1.9.5.

Bygg skal trappast ned mot sør/vest og vera utforma slik at dei slepp inn mest mogeleg lys og sol inn i gardsrommet.

o_SK19 er tilkomst til eksisterande bensinstasjon og tilkomst for varelevering for heile BAA. Ved nedlegging av bensinstasjon skal tilkomsten nyttast berre til vareleveranse for heile BAA.

j) Offentleg Tenesteyting (o_BIN1 – o_BIN6, o_BKB1, o_BOP1 - o_BOP4) (OPT)

Fellesføresega for sentrumsområde og område for tenesteyting er fastsett i pkt. 3.2.6. Området OPT skal sjåast i samanheng med og utviklast saman med tilgrensande areal i områdeplan for Lonelva – Juvikvarden.

Parkering i felt for tenesteyting kan løysast på eller under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg. Dette gjeld og ved utviding av eksisterande bygningsmasse. Innanfor o_BOP1 og o_BOP2 kan vertikalnivå 1 nyttast til parkering og/eller til anna føremål.

Tilkomsten til bygningane skal ha ei tydeleg utforming med offentlig preg. Utforming av uteareal skal stimulere til fysisk aktivitet, sanseinstrykk og ha stille opphaldssoner for sosialt samvær.

Omsorgsbustad

o_BKB1 skal nyttast til omsorgsbustader og-/ eller kontor innanfor eksisterande utnytting/bygg. Parkering kan løysast i feltet T13 i vedtatt områdeplan for "Lonelva – Juvikvarden", plan ID 1263-200904.



Alderbustad

o_BIN1 er i dag nytta til aldersbustader. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.

Sjukeheim

o_BIN2 er i dag nytta til sjukeheim. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen. **Føresegningsområde #4** viser til område for mogleg anlegg for felles parkering i fjell, jf. pkt. 5.2. Dette må takast omsyn til ved planlegging av tiltak i område **o_BIN2**.

o_BIN3 er i dag nytta til tenesteyting innanfor pleie- og omsorg. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.

o_BIN4 er i dag nytta til tenesteyting innanfor pleie- og omsorg, Såtabu aldersheim. Utvikling kan gjennomførast innanfor rammene i planen.

o_BIN5 skal nyttast til omsorgsbustader og eller institusjon. I utomhusplan og utforming av uteareal skal ein leggja vekt på gode overgangar mellom bustadane og **o_GF4**. Private uteplassar skal skjermast for sjenerande innsyn. Overgangen mellom privat og offentleg areal skal utformast slik at ein hindrar privatisering av **o_GF4**.

o_BIN6 er i dag delvis nytta til parkering for **o_BIN2**. Eventuell utvikling må sjåast i samanheng med områda **o_BIN 1** og/eller **o_BIN2**.

o_BOP1 er Regionalt helsehus. Utforminga av bygg må vere av særleg høg kvalitet. **Føresegningsområde #17** viser planlagt innkøyring til felles parkeringsanlegg for fleire eigedomar. I planlegginga av **o_BOP1** må dette innarbeidast.

o_BOP2 ligg nær Allmenningen og Kvasnesstemma, to viktige område i Knarvik sentrum. Utforming av bygga vert svært viktig og bruk av arkitektkonkurranse ved utforming vert tilrådd.

o_BOP3 skal gje rom for vidareutvikling av tenester innan felta pleie- og omsorg, helse- og sjukehussektoren, eller lettare næringsutvikling for tilrettelagde arbeidsplassar.

o_BOP4 kan sikra eit framtidig behov for vidareutvikling av tenesteyting innan helse- og sjukeheimssektoren, eller andre offentlege føremål innan sosial infrastruktur. Gjennom **o_BOP4** skal det sikrast gangveg mellom **o_SKV14** og **o_SKV15**.

k) Bustad og kontor (BKB 1-5)

Parkering i felt BKB2 skal løysast i vertikalnivå 1 innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp/leige av parkeringsplassar i fellesanlegg.

Parkering i felt BKB3, BKB4 og BKB5 kan løysast på eller under bakken innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp/leige av parkeringsplassar i fellesanlegg.



BKB1 - Området kan utviklast som bustad og kontor. Feltet kan utviklast saman med BS16 og BKS3. Parkering i felt BKB1 skal løysast gjennom frikjøp/leige av parkeringsplassar.

BKB2 - Området kan utviklast som bustad, og kontor. Eventuelle kontor må leggjast mot aust og nord. Det skal etablerast forhagar mot område o_SGT3.

BKB3 - Området kan utviklast som bustad og kontor.

BKB4 - Området kan utviklast som bustad (småhus og rekkehus), eventuelt i kombinasjon med kontor. Bustadane må leggjast sør- og vestvendt.

BKB5 - Området kan utviklast som bustad (småhus og rekkehus), eventuelt i kombinasjon med kontor. Bustadane må leggjast sør og vest vendt.

l) Allmenning

Kommunen skal utarbeida ein detaljert utomhusplan for allmenningen i målestokk 1:200. Allmenningen skal utformast i samsvar med kvalitetsprogram og landskapsplan og krav til utforming i prosjekt for offentlege byrom.

Mindre tilpassingar av høgder og utforming er tillate, men kravet til universell utforming, jf. pkt. 3.1.8, skal vera stetta.

I arbeidet med utomhusplanen må sol-, skugge - og vindvurderingar leggjast til grunn for plassering og utforming av opphalds- og aktivitetssoner tilrettelagt for ulike alders- og brukargrupper. Allmenningen skal utformast med ei tydeleg gjennomgåande gangåre frå Kvassnesstemma til idrettsområdet i nord. Vasskanalen skal sikrast, dette arealet kan i ein fyrste fase nyttast til eit mellombels byrom. Det skal leggjast til rette for mellombels varelevering over o_ST1.

3.3 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

3.3.1 Føresegningsområdene # 9,10,11 er knytt til gangforbindelsar under E39. Føresegningsområde #20 i o_SKV6 skal opparbeidast slik at det framstår som ein integrert del av allmenningen, m.a. med same høgde som allmenningen, anna kantstein enn veg 6 og 7 og eit dekke som samspelar med dekke på allmenningen.

3.3.2 Gatetun (SGT)

Dei offentlege gatetuna er ein viktig del av grønstrukturen og den samanhengande strukturen for gåande og syklende i sentrumsområdet, i tillegg til at dei skaper ei ramme for møteplassar. Gatetuna skal utformast i samsvar med kvalitetsprogrammet og «offentlege byrom» (pkt.1.9.5). Del av o_ST1 og o_ST2 kan nyttas mellombels til trafikkområde i samband med utviding av E39.

I gatetun som ligg med direkte kontakt med bustadområde skal det bli lagt til rette for aktivitet og leik for alle aldrar. Gatetuna skal ha sitjeplassar med benkar og bord på lune, solfylte plassar der det vert lagt til rette for leik og aktivitet for dei minste aldersgruppene. Sjå pkt. 1.9.5.



3.3.3 Føresegningsområde (#)

Føresegningsområde #1 i vertikalnivå 1 skal sikre naudsynt tilkomst til eksisterande parkeringshus i Knarvik senter.

Føresegningsområde #2 i vertikalnivå 2 skal nyttast til kommunalteknisk infrastruktur og parkering/areal for samanbinding av parkeringsanlegg under bakken. Bruk av ulike nivå går fram av parkeringsplanen med tilhøyrande teikningar (og vil avhenge litt med kva løysing som vert valt, med eller utan E39 i tunnel etc.)

3.4 Grønstruktur

3.4.1 Friområde (o_GF1 – o_GF6)

o_GF1 skal sjåast i samanheng med tilstøytande friområde i områdeplan for "Lonelva – Juvikvarden", plan ID 1263-200904 og opparbeidast med stiar, aktivitetsanlegg og sitjeplassar som er tilpassa naturgitte tilhøve med omsyn til topografi og vegetasjon.

o_GF2 skal nyttast til leik og opphald. Det skal formast slik at det saman med o_SGT1 og tilstøytande byggeområde utgjer ein heilskap.

o_GF3 skal opparbeidast med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat. Det kan etablerast sti eller trapp ned mot o_SGG22. Terrenget kan justerast for å betre tilkomsten til o_GF4.

o_GF4 skal vidareførast som natur- og friluftsområde med turveggar, rasteplassar og badeplass. Utforming skal skje i samsvar med landskapsplan i prosjekt for offentlege byrom. Normal skjøtsel og tilrettelegging for friluftsliv er tillate. **Føresegningsområde #18** er etablert bru på gangveg o_SGG22.

o_GF5 og o_GF6 skal opparbeidast som park med sitjeplassar og leikeapparat. o_GF6 inngår i den grønne aksen mellom sentrum og sjø.

3.4.2 Parkar (o_PRK1 og o_PRK2)

For o_PRK1 og o_PRK2 skal det utarbeidast ein utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennast av planmynde.

o_PRK1 og o_PRK2 skal utformast som ein overgang mellom søre del av allmenningen og grøntarealet o_GF4. Det skal etablerast ein god akse mellom søre del av allmenningen o_ST3 og stien som er etablert rundt Kvassnesstemma utforma i tråd med krav til universell utforming.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Bruk av VFV skal sjåast i samanheng med o_GF4 mfl.



4 Omsynssoner jf., pbl §12-6

4.1 Sikringszone H190 i vertikalnivå 1, - under grunnen

- 4.1.1 Område merka med H190 er omsynssone for aktuell tunneltrase for ny E39 med tilhørende sikringszone.
- 4.1.2 Sprenging eller oppføring av bygg vert ikkje tillate nærare planlagde tunnelar enn 8 m over og 10 m til side for tunellane i forhold til teoretisk tunnelprofil (12 m mellom løpa).
- 4.1.3 Bygging i sona 8 – 15 m over tunellane og innanfor 10 m til kvar side for tunnelane krev særskilt forsiktig sprenging og forsterkning av sålen. Tiltak i denne sona skal planleggjast i samarbeid med, og godkjennast av Statens Vegvesen før løyve til igangsetting blir gitt.
- 4.1.4 Når tunellane skal sprengast må P-anlegga stengast mellombels og vederlagsfritt for Statens vegvesen.
- 4.1.5 Bygg må dimensjonerast for ristingar i h.h.t. ei kvar tid gjeldande NS 8141.

4.2 Sikringszone H140 i vertikalnivå 2

- 4.1.1 Innan omsynssoner for fri sikt (H140) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i høgde 0,5m over tilstøytande veger sitt plan.

4.3 Sikringszone H910 i vertikalnivå

- 4.3.1 Detaljplan Oval rundkøyring, planID 1263-201702 (H910)



5 Føresegnsområde jf., pbl §12-6

5.1 Føresegnsområder for vertikalnivå 1 og 2 i plankartet

Plankartet har for vertikalnivå 1 og 2 føresegnsområde som må leggjast til grunn for planlegging av tiltak i den godkjende arealbruken

5.1.1 Tab.k – Føresegnsområde vertikalnivå 1

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Emne-område	Føremål (Nemning)	Område plankart	Føresgn punkt	Heimel PBL
#1	Kommunal infrastruktur og parakering	f_PHU16		§12-7, nr 2
#2	Kommunal infrastruktur og parakering	f_PHU1-4		§12-7, nr 2

5.1.2 Tab.l – Føresegnsområde vertikalnivå 2

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

Emne-område	Føremål	Område plankart	Føresgn punkt	Heimel PBL
#1	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#2	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#3	Siktline mot sjø	BS2		§12-7, nr 2
#4	(ledig)			
#5	Siktline mot sjø	BS4		§12-7, nr 2
#6	Siktline mot sjø	BS4		§12-7, nr 2
#7	Gangveg mellom Bru- og Strandvegen	BBB4		§12-7, nr 2
#8	Felles gardsrom	BS9-12		§12-7, nr 2
#9	Undergang E39	BS3-9 o_GG (V1)		§12-7, nr 7
#10	Undergang E39 Almenningen	o_ST1-2		§12-7, nr 7
#11	Undergang E39 Stallane?	BBB1		§12-7, nr 7
#12	Anlegg- og riggområde	BS7		§12-7, nr 1
#13	Siktline mot sjø	BS9-10		§12-7, nr 1
#14	Siktline mot sjø	BS11-12		§12-7, nr 1
#15	Siktline mot sjø	BS13-14		§12-7, nr 2
#16	Siktline mot sjø	BS15		§12-7, nr 2
#17	Tilkost til felles parkeringsanlegg	o_BOP1		§12-7, nr 7
#18	Gangbru (V3)	o_SGG22		§12-7, nr 2
#19	Felles parkeringsanlegg mulig	o_BIN2		§12-7, nr 2
#20	Veg er integrert del av Almenning	o_SKV6		§12-7, nr 2
#21	Almenningen (o_ST1, 2 og 3) Utforming	o_ST1-3		§12-7, nr 1
#22	Mellombels tilkomstveg	BS10		§12-7, nr 7
#23	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelse	o_SKV17		§12-7, nr 7
#24	Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelse	o_SKV10, 11, 12 del av 6 og 13		§12-7, nr 7
#25	Parkeringsareal under bakken mulig	BAA		§12-7, nr 7



5.1.3 Tab.k – Føresegningsområde vertikalnivå 3

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Emne-område	Føremål (Nemning)	Område plankart	Føresgn punkt	Heimel PBL
#18	Gangbru	o_SGG22		§12-7, nr 2
				§12-7, nr 2