



Arkivsaknr: 2023/10587-5
Sakshandsamar: Ingrid Raniseth
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Detaljregulering for o_BOP3- del av områdeplan Knarvik, med robuste bustader - 1. gongs handsaming

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	15.10.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

o_BOP3, Del av områdeplan for Knarvik, med robuste bustader, bnr. 188/406 mfl. Plan-id 46312020002, vist på plankart sist datert 10.04.25 , med tilhøyrande føresegner datert 10.04.25.»

Saksopplysninger:

Bakgrunn

På oppdrag frå Alver kommune legg Multiconsult fram forslag til reguleringsplan for o_BOP3, del av områdeplan Knarvik, med Robuste bustader. Planområdet er på om lag 20 daa og omfattar området o_BOP3 i områdeplanen for Knarvik jamfør kartutsnitt under.



Oversiktskart

Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er at Alver kommune planlegg å etablere omsorgsbustader for bebuarar med utfordringar knytt til rus og psykiatri. Då det er krav om felles detaljplan for heile feltet, vert det også regulert for tenesteyting, bustader og kontor.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte 23.10.2023. Planarbeidet vart varsla 03.10.2022. Det kom inn 1 privat merknader og 7 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen, sjå s. 62.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- KIM industri og miljø as vil utvikle sin eigen tomt dette området, og kan også bidra til å realisere kommunen sitt prosjekt innafor sitt areal.
- Det er fleire raudlista fugleartar i området. Konsekvensar for naturmangfaldet skal vurderast, og tiltak må ikkje vere til skade for fuglelivet.
- Det bør ikkje gjerast inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen knytt til Kvassnesstemma.
- Ved inngrep i Kvassnesstemma må konsekvensane av ålmenne interesser vurderast, og tiltak vurderast opp mot vassressurslova.
- Fare for områdeskred av kvikkleire må vurderast.
- Det må leggjast vekt på universell utforming og gode løysingar for mjuke trafikantar.

Det har vore løpande dialog og arbeidsmøte med kommunen i prosessen. Det er ikkje halde informasjonsmøte i saka, men det er halde møter med sentrale grunneigarar og personar innanfor helse- og omsorgssektoren.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 09.05.2025.

Overordna planer og retningslinjer

Områdeplan for Knarvik, vedteken 18.06.2015 og endra 25.03.2021, gjeld framfor kommunedelplan for Knarvik–Alverstraumen 2019–2031. Planområdet er regulert til offentlig eller privat tenesteyting (o_BOP 3), med føremål å leggje til rette for pleie og omsorg, helse- og sjukehusstenester eller tilrettelagd næringsutvikling. Planen stiller krav om utforming mot Kvassnesstemma, parkering innan feltet og krav om felles detaljregulering. Det er òg fastsett byggehøgder for o_BOP 3.

I tillegg er det stilt krav til minste uteopphaldsareal, grøn overflatefaktor på minimum 0,6 og minimum 10 grønne punkt (grønne tiltak for biodiversitet og identitet).

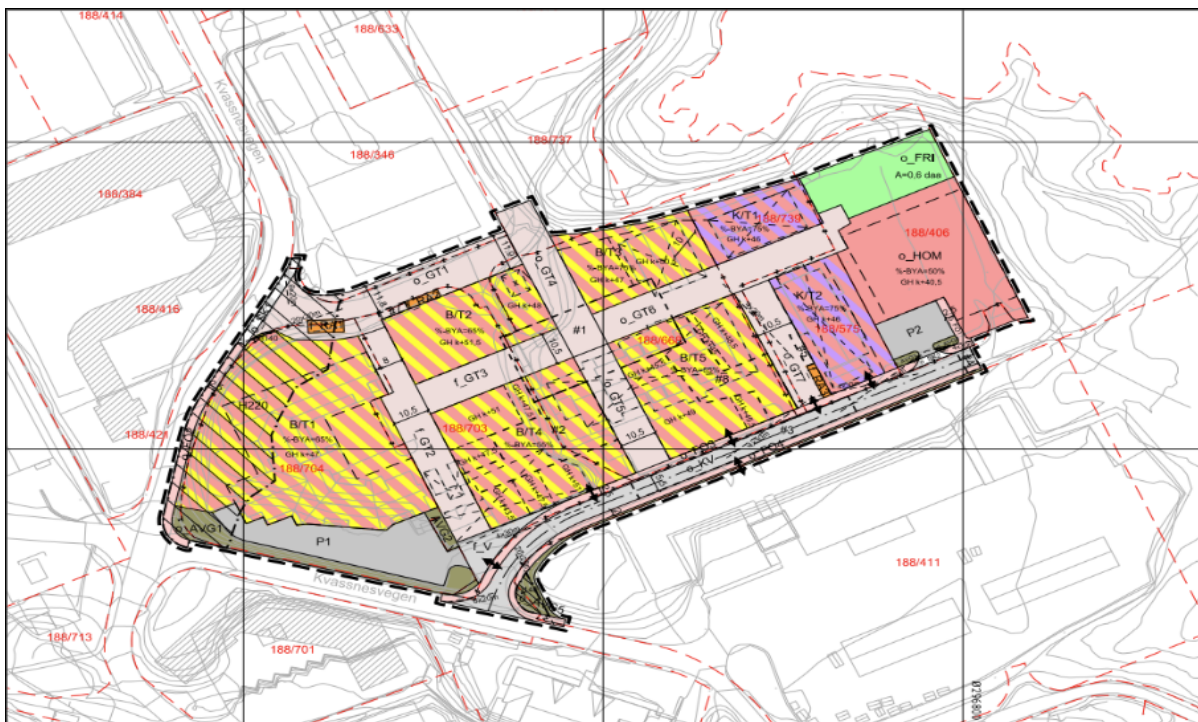
Kort om planforslaget

Planforslaget legg opp til transformasjon av eksisterande næringsområde til eit meir fleifunksjonelt område med tettare utbygging og bymessig preg. Det vert lagt til rette for bygg med tenesteyting i 1. etasje og tenesteyting og kontor eller bustad i øvrige etasjar. Aust i planområdet er det lagt til rette for bustader for rus og psykiatri.

Planområdet er strukturert med kvartalstruktur med gatetun. Gatetuna er fotgjengarprioritert, men med høve til køyring for nyttekøretøy. Parkering er lagt under bygga med innkøyring frå Kvassnesvegen eller som utandørsparkering i utkanten av planområdet. Forslaget koplar planområdet tettare på Knarvik sentrum, ved å etablere ein gang- og siktakse mellom planområdet og allmenning ved Knarvik Helsehus. Vidare er det etablert ein akse internt i planområdet – som leier mot Kvassnesstemma med ein ny sti. Gang- og siktaksen mot Helsehuset ligg i forlenging av trimtunet i områdeplanen.

Robuste bustader

I felt o_HOM vert det lagt til rette for 9 omsorgsbustadar for rus- og psykiatri, bustadane vert heildøgnsbemanna. Bustadane ligg aust i planområdet mot friområdet ved Kvassnesstemma. Området nord for o_HOM er sett av til friområde, og det er planlagt ein sti gjennom området ned til turvegen rundt Kvassnesstemma. Det er planlagt overflateparkering i felt P2 for tilsette og besøkande til omsorgsbustadane. Det meste av utearealet vert løyst i eit indre atrium som skjermar bebuarane frå omgjevnadane. Tiltaket kan byggast ut som eit første byggetrinn før transformasjon og utbygging av øvrige felt.



Plankart

Kvalitetskrava i områdeplanen for Knarvik er i hovudsak vidareført.

Arealformål

I områdeplanen for Knarvik er BOP3 regulert til arealformålet offentlig eller privat tenesteyting. Dette formålet omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenestekområda, kulturformidling, barnehage med meir. I planforslaget er det supplert med bustader og kontor som ikkje er omfatta av tenesteyting. Suppleringa gir meir blanda funksjonar, som bidreg eit meir livleg bybilet og bruk av området gjennom døgnet. Totalt er det planlagt for cirka 125 nye bustader inkludert 9 omsorgsbustader innanfor planområdet.

Byggehøgder

Byggehøgden er stadvis høgare i denne planen enn områdeplanen. Områdeplanen legg opp til ein høgde på k+45, k+47 og k+49 innanfor planområdet, medan planforslaget opnar for ei høgde opp til k+51,5. Byggehøgden har tatt utgangspunkt i områdeplanen, men einskilde av delfelta er oppjustert i høgde for å sikre tilstrekkeleg etasjehøgde for dei ønskete arealformåla, samt grønne tak.

I felt o_HOM er byggehøgda sett til k+40,5 dette er 4,5 meter lågare enn i områdeplanen.



Fotomontasje

Blå-grøne strukturar

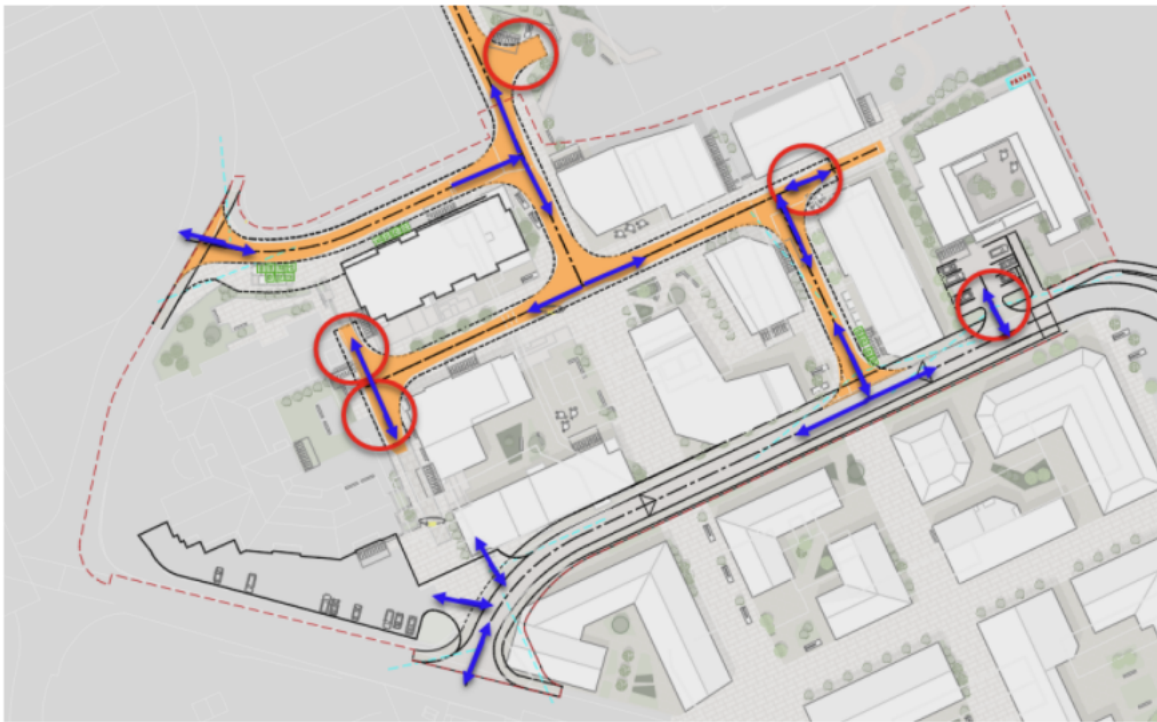
Det er stilt krav om utarbeiding av ein plan for byrom, som gjeld for gatetun, friområde og føresegningsområde #1 og #2. Planen skal sikre overordna byromskvalitetar og samanheng i heile planområdet. Dette inkluderer variert bruk av uteområda, inklusiv møteplassar, opphald, leik, samt framkomme for nyttekøyrerøy og mjuke trafikantar.

Vidare skal planen sikre heilskapleg utforming, plantning, lyssetting, møblering, belegging og materialval. Det er ikkje regulert dedikerte areal til leikeplassar. Frå planområdet er det regulert ein sti gjennom friområdet og ned til turvegen rundt Kvassnesstemma. Delar av tomta for HOM er avsett til friområde i planen og gjev ei lita utviding av friområdet rundt Kvassnesstemma.

For byggefeltet er det satt krav om grønne punkt og grøn overflatefaktor i samsvar med krava i områdeplanen for Knarvik. Gatetuna skal ha grønt preg.

Trafikkforhold

Hovuddelen av køyrande til planområdet vil kome via Kvassnesvegen i sør. Gata vil ha ei breidde på 5,5 m, samt fortau på kvar side på 2,5 m. Det er planlagt å behalde fortau på sørsida, samt byggja eit nytt fortau på nordsida. I vest blir det innkøyring til eksisterande parkeringsplass, samt nedkøyring til parkering under bakken. Innkøyring til ROP blir i enden av gata. Avkøyrsla blir også nytta som snuhammar. Gata fortsett austover til reinseanlegget og fortauet leiar fram til sti rundt Kvassnesstemma.



Figur 6-22: Tilkømt, køyreareal og snumoglegheiter.

Innkøyring til gatetuna skjer via Kvassnesvegen i sør og i vest. Fortaua skal vera gjennomgåande, medan køyring skjer over fortau med til dømes en skrå kantstein. Det vil vera mogeleg å køyre i begge retningar for av- og påstigning, varelevering, utrykking og renovasjon. Gatetuna vil ha ei total breidde på 10,5 m, kor 5,5 m plassert i midten vil vera naudsynt areal for køyring av lastebil i begge retningar, illustrert med oransje skravur under. Det vil vera mogeleg å snu ved dei raude sirkane.

Parkering

Parkering skal i all hovudsak skje under bakken, samt innanfor P1 og P2. Garasjeanlegget er regulert i eige vertikalnivå i plankartet, og det er opna opp for garasjeanlegg i to etasjar. P2 er parkering for HOM, og er dimensjonert for 9 bilplassar.

Krav til parkeringsdekning er sikra i føresegnene, og er lik krava i områdeplan for Knarvik. Tenesteyting har ikkje eiga krav i områdeplan for Knarvik, og parkeringskravet for tenesteyting er derfor likt med nedre krav til parkering for forretning – som er samanliknbart i forhold til besøksintensitet.

Massebalanse

Det er ikkje utarbeidd eigen vurdering av massebalanse ved utbygging av området. Bakgrunnen for dette er at utbygginga truleg vil skje i fleire etappar over lang tid.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd og levert ein VA-rammeplan for planområdet, denne er godkjent av Alver kommune.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar.

VURDERING

I dette kapittelet følgjer kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Forholdet til overordna arealstrategi

Planframlegget støttar opp om utviklinga av region- og kommunesenteret i Alver, som er eitt av hovudmåla i samfunnsdelen. Det følgjer også opp fleire av strategiane som er fastsette der. Prinsipp som ligg til grunn er mellom anna fortetting og transformasjon av allereie utbygde areal, samling av tenester og tilbod, varierte bustadtypar, gode møteplassar, og tilrettelegging for mjuke trafikantar.

Planen er i tråd med intensjonane i områdeplan for Knarvik ved å leggje til rette for ei urban og attraktiv utvikling av kommunesenteret. Området er sett av til offentleg eller privat tenesteyting i områdeplanen, i detaljplanen er det opna opp for kontor og bustad i tillegg for å leggje til rette for ein større funksjonsmiks i området.

Det er gjort nokre mindre endringar når det gjeld byggehøgder, utnyttingsgrad og krav til uteareal i høve til områdeplanen. Byggehøgdene er justert for å sikre tilstrekkeleg etasjehøgde for dei ønskete arealformåla, samt grønne tak. Det er ein viktig kvalitet for området å ha tilstrekkeleg etasjehøgde på 1.etasje som er avsett til offentleg tenesteyting, samt nok høgde til å etablere grønne tak som er viktig for å løysa kravet til grøn overflatefaktor.

Bustadane for rus og psykiatri har ei lågare byggehøgde enn i områdeplanen, dette bidreg til at busetnaden trappar seg fint ned mot friområdet rundt Kvassnesstemma.

Krav til minste uteareal er justert i høve til områdeplanen. Arealkrava er like, men fordelinga mellom privat/felles og lokalisering av utearealet er noko endra.

For o_HOM er krav til privat uteareal teke bort, det er berre krav til felles uteareal, dette vert løyst i ein indre, skjerma atriumhage på nesten 200 m². I tillegg er det planlagt eit ytre tun på om lag 150 m².

For dei andre bustadene er det opna opp for at ein større del av utearealet kan løysast på tak, 15m² mot 3m² i områdeplanen.

Områdeplanen har krav til % BRA på 100. Denne planen legg opp til ein maks utnytting på 115 % BRA (m² BRA / BOP3 i områdeplanen). Planområdet ligg sentralt i Knarvik, og ein høg utnytting vil gjere at fleire har tilgang til tilbod og tenester i gangavstand.

Planen byggjer vidare på kvartal- og gatetunstrukturen som ligg i områdeplanen. Det vert lagt til rette for ein miks av funksjonar og varierte bustadtypar(omsorgsbustadar,

bufellesskap og leilegheiter). Forbindelsen til friområdet rundt Kvassnesstemma vert styrka i tillegg er det lagt inn ei mindre utviding av friområdet nord for ROP - bustadane.

Parkering

Planforslaget legg opp til at parkering i hovudsak skal skje i garasjeanlegg under bakken. Tilkomst skal vere via o_KV. For omsorgsbustadane skal parkering løysast på eigen grunn. Parkeringsdekning er i samsvar med områdereguleringa.

Kommunedirektøren har ingen merknader til den føreslåtte løysinga, sjølv om ein ser at gjennomføringa vil bli kostbar. For å utvikle Knarvik vidare, både når det gjeld utnytting av området og kvalitet i gateplanet, er det naudsynt å sanere overflateparkering. Det går føre seg eit eige prosjekt der parkeringsbehovet i Knarvik vert vurdert, og det kan kome fram alternative løysingar her. Kommunen må likevel i denne planen leggje fram eit forslag som sikrar parkeringsdekning for o_BOP3.

Det er derfor rimeleg at ein felles plan for parkering under grunnen først skal leggjast fram ved byggesakshandsaming. Vi tilrår at ein i parkeringsplanen også må vise tydelege løysingar for gåande trafikk til og frå anlegget, både i tilknytning til handel og bustad.

Ny kommuneplan for Alver er nyleg lagt ut på offentleg ettersyn. Ettersom områdeplan for Knarvik vart vedtatt i 2015 og krav til parkeringsdekning er henta frå denne, vil det vere naturleg å sjå om parkeringskrava samsvarar- både med tanke på bil og sykkel og det nasjonale målet om nullvekst i persontransport.

Renovasjon og varelevering

I gatetun er det tillat med av- og påstigning, varelevering og renovasjon, samt at det er dimensjonert for oppstilling av brannbil.

Område f_RA1, f_RA2 og f_RA3 er avsatt som renovasjonsteknisk område. Det vert lagt opp til at bossbilen kan nytte gatetuna som gjennomkøyrings trasé. Det kjem ikkje fram i planforslaget korleis avfall skal handterast på o_HOM.

Frekvensen for tømning som er oppgitt i RTP, tilseier om lag 1–2 hentingar per veke. Dersom vi legg dette til grunn, vurderer vi at gjennomkøyring vil vere ei akseptabel løysing. Vi stiller likevel spørsmål ved om det burde vore innarbeidd tiltak som hindrar at området vert nytta til gjennomkøyring for ordinær trafikk. Fysiske løysingar er dei mest effektive, som bom eller pullert. Det kan òg vurderast å stille krav til at gatetuna som skal tole køyring må vere opparbeid med køyrbart grøntareal.

Kommunedirektøren meiner det er uheldig at utomhusplanen ikkje stiller krav om å avklare plassering for varelevering, noko som òg er i strid med områdeplanen for Knarvik. Dersom heile gatetunet kan nyttast til varelevering, risikerer ein uheldig blanding av nyttetraffikk og mjuke trafikantar. For å sikre eit godt byrom bør varelevering strukturerast og eventuelt samordnast mellom dei ulike felta. Eit krav om dette i utomhusplan kan fange opp denne problemstillinga.

Barn og unges interesser

Planen legg til rette for transformasjon og utvikling av eit område som i dag er lite brukt av barn og unge. Gatetunet bidreg til å styrka gangårene gjennom sentrum og forbindelsen ut til friområdet rundt Kvassnesstemma, noko som er positivt for barn og unge. Samtidig kan det oppstå uønskte hendingar mellom barn og bebuarar frå dei robuste bustadene.

Folkehelse

Planen legg opp til blanda bustadstruktur med tenesteyting, bustader, kontor og kommunale omsorgsbustader. Området skal transformerast slik at Knarvik sentrum kan utviklast med urbane kvalitetar. Gatetuna skal sikrast opparbeidd med møteplassar, leik og grønne punkt med fokus på naturmangfald og lokal identitet. Gangaksane styrker tilgangen til Kvassnesstemma, og det at Knarvik ligg nær sjø og natur.

Planen fremjar aktivitet, fellesskap og nærleik til natur, og vil slik kunne bidra til betre fysisk og psykisk helse i befolkninga.

Universell utforming

Universell tilgjenge i planområdet vert betre enn i dag. Hovudaksane og nokre av dei andre gatetuna har universelle stigningsforhold. Gatetun GT2, nord-sør langs Helsetunet, og stien gjennom friområdet vil ikkje ha universell stigning. Det er satt krav til lyssetting og at ved val av planter skal det tas omsyn til astmatikarar og allergikarar. Elles vil TEK17 sikre universell tilgjenge.

Interessekonfliktar

Bustader for rus og psykiatri kan auke opplevinga av utryggheit for allmenta og dei som arbeider hos KIM. Bebuarane i rus- og psykiatribustadene kan oppleve utryggheit av gangtrafikk og tett vegetasjon tett på bustadane. I begge tilfella vil lokaliseringa av rus- og psykiatribustadene i utkanten av planområdet redusere ulempene. Nabofelta til bustadane for rus og psykiatri er sett av til offentleg tenesteyting/kontor, ikkje bustad. Dette skapar ein buffer mellom nye bustadar i området og bustadane for rus og psykiatri.

Naturmangfald

Det er i planarbeidet gjort ei vurdering av Naturmangfaldlova §§ 8-12 saman med eige naturmangfaldsnotat datert 16.10.2024 (vedlegg 6).

Planområdet består av sterkt endra naturtypar prega av menneskeleg aktivitet og nedbygging. Dei vegeterte områda er i hovudsak hageplantar blanda med vanlege stadeigne artar som furu, selje, bjørk, rogn og røsslyng. Det er ikkje registrert raudlista artar, men området har ein høg andel framande artar, fleire i risikokategori høg og svært høg.

Under synfaring 21.05.2024 vart det registrert 21 fugleartar, inkludert seks raudlista og to ansvarsartar. Tre av dei raudlista (fiskemåke, stær og gråspurv) hekkar i eller på bygningane.

Sør-aust for, og delvis overlappande med planområdet, vart det i 2024 utført kartlegging etter M-2209. Det vart ikkje funne naturtypar innanfor planområdet, men kystlynghei vart registrert i grøntareala ved Kvassnesstemma. Planområdet grensar til stemma i aust, som er registrert som ein vassførekomst med potensial for god økologisk tilstand og fleire artar av stor forvaltningsinteresse.

For å ivareta funn gjort i kartleggingane er det i føresegnene sett krav om følgjande:

- Framande artar og forureina massar skal fjernast på ein forskriftsmessig og forsvarleg måte, og som hindrar spreiding til omgjevnadane. Framande artar skal ikkje tilførast i samband med tilføring av massar.
- Tilførsle av steinstøv og sprengstoffrestar til bekkeløp nedstraums for planområdet skal forhindrast.
- Av omsyn til dyreliv skal friområdet (o_FRI) og Kvassnesstemma skjermast for lysforureining.
- I K/T1, K/T2 og HOM skal det setjast opp eit fuglehotell på taket av kvart bygg for å tilby ny hekkelokalitet for stær og gråspurv.
- Av omsyn til raudlista fuglar, skal sanering av bygningar og spesielt støyande anleggsarbeid (som sprenging) utførast utanom hekkesesongen for fugl (april-juli).
- Areal med eksisterande vegetasjon skal ikkje nyttast til rigg- og anleggsplass.
- Ved utforming av bygg skal det, for å ivareta hekkelokaliteter for fiskemåke, vurderast å etablere grønne tak med pollineringsvenlege plantar på heile eller delar av bygga.
- o_FRI skal plantast med tre, planter og vegetasjon som er karakteristisk for grøntområdet rundt Kvassnesstemma.

Tiltaka samsvarar med dei avbøtande tiltaka som er føreslått i naturmangfaldsnotatet. Kommunedirektøren vurderer at desse grepa bidreg til å redusere den negative påverknaden utbygginga kan ha på naturmangfaldet.

Økonomi

Planframlegget inneheld fleire tiltak som kommunen vil måtte koste. Bustadane for Rus- og psykiatri skal byggast av kommunen, men med statlege tilskot.

Det er rekkefølgjekrav til infrastruktur i planen og planen opnar opp for at det kan utarbeidast utbyggingsavtaler for fordeling av kostnader.

Massehandtering

Etablering av eit parkeringsanlegg under bakken vil innebere eit omfattande terrenginngrep, med behov for både uttak og handtering av massar. Fram mot 2. gongs handsaming må eit krav om plan for massehandtering i byggesaka, arbeidast inn i føresegnene og tilpassast ei trinnvis utbygging.

ROS- analyse

I samband med ny kommuneplan vedtok Alver kommune 19.06.2025 nye grenseverdiar for risiko- og sårbarheitsanalysar. Den nye risikomatrissa er strengare enn den tidlegare, og fram mot 2. gongs handsaming må det avklarast om dette får konsekvensar som bør innarbeidast i planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendast på høyring og offentleg ettersyn.

Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

Før 2. gongs handsaming av planforslaget blir desse forholda vurderte nærare:

- Parkeringskrav
- Krav knytt til utomhusplan
- Plan for massehandtering
- Vurdere behovet for krav til Plan for byrom i samband med utbygging av robuste bustader
- Vurdere behov for oppdatert risikomatrise i ROS-analysen

Vedlegg

- 1 Plankart, datert 10.4.2025
- 2 Føresegner, datert 10.4.2025
- 3 Planomtale, datert 09.5.2025
- 4 Innkomne merknader ved oppstart
- 5 ROS-analyse

6	6 Naturmangfaldsnotat, datert 16.6.2024
7	7 Illustrasjonsplan
8	8 Fotomontasje
9	9 Sol- skugge illustrasjonar
10	10 Oppriss_datert 5.3.2025
11	11 Utviklingsstudie BOP_3
12	12 Robuste bustader prinsipp
13	13 Renovasjonsteknisk plan RTP, datert 06.03.2025
14	13 S001_sporing renovasjon Lengde- og tverrprofilar veg
15	13 S002_renovasjonspunkt Lengde- og tverrprofilar veg
16	14 VA-rammeplan med vedlegg, datert 31.10.2024
17	15 C001 Lengde- og tverrprofilar veg
18	15 C002 Lengde- og tverrprofilar veg
19	15 C003 Lengde- og tverrprofilar veg
20	15 C004 Lengde- og tverrprofilar veg
21	15 C005 Lengde- og tverrprofilar veg
22	15 C006 Lengde- og tverrprofilar veg
23	16 F001 Lengde- og tverrprofilar veg
24	16 F002 Lengde- og tverrprofilar veg