

## PLANBESKRIVELSE

# DETALJREGULERINGSPLAN KUNNSKAPSPARKEN VED LUNDHAUGEN, FINNSNES Lenvik kommune

31.08.2009

Revidert av Lenvik kommune 08.10.09 i hht. vedtak i  
FSK-sak 208/09.

Vedtatt/egengodkjent av Lenvik kommunestyre i møte 25.02.  
2010 sak 8/10 - i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

<b>0.</b>	<b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>BAKGRUNN</b>	<b>3</b>
1.1	HENSIKT MED PLANEN	3
1.2	OVERSIKT OVER INNSENDT MATERIALE	3
1.3	OVERSIKT OVER BERØRTE GRUNNEIERE	4
1.4	EIENDOMSSTATUS	4
1.5	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	5
1.5	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	5
1.6	VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERING	5
<b>2.</b>	<b>OVERORDNET PLANSTATUS</b>	<b>5</b>
2.1	KOMMUNEDELPLAN FINNSNES	5
2.2	TILGRESENDE DETALJPLANER ELLER PLANER UNDER ARBEID	5
<b>3.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD STEDSANALYSE</b>	<b>6</b>
3.1	BELIGGENHET / AVGRENING PLANOMRÅDE / AREALKATEGORIER	6
3.2	LANDSKAPSANALYSE / KULTURELL VERDI / VERNEVERDIGE ELEMENTER	6
3.3	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	7
3.4	REKREASJONSOM RÅDER / BARN OG UNGES BRUK AV OMRÅDET	7
3.5	TRAFIKKFORHOLD / TRAFIKKSIKKERHET / KOLLEKTIVTILBUD	7
3.6	KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	7
<b>4.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>	<b>7</b>
4.1	PLANGREP	7
4.2	PLANELEMENTER	8
4.2.1	Bussterminal	8
4.2.2	Holdeplass for taxi	9
4.2.3	Atkomstvei til Valen. Begrenset trafikk i terminalområdet.	9
4.2.4	Fotgjengerområder.	9
4.2.5	Parkering	9
4.2.6	Midlertidig parkering	9
4.2.7	Bygningen	9
4.2.8	Naturområder	10
<b>5.</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET KONSEKVENSVURDERINGER</b>	<b>10</b>
5.1	PLANLAGT GJENNOMFØRING	10
5.2	BEBYGGELSENS OMFANG	10
5.3	ANTALL ANSATTE OG BESØKENDE	10
5.4	BILATKOMST / PARKERING / FOTGJENGERE	11
5.5	KUNNSKAPSPARKEN OG REGIONALT BYTTEPUNKT FOR KOLLEKTIVTRANSPORT - STRATEGISK OG SAMLOKALISERING.	11
5.6	SAMMENHENGENDE BYSENTRUM.	11
5.7	NATURINNGREP	11
5.8	NABOBEBYGGELSE. BYGNINGER SOM SKAL RIVES	12
5.9	FORHOLD I BYGGETIDEN	12
5.9 1	Parkering og varetransport	12
5.9.2	Riggområde	12
5.10	UNIVERSELL UTFORMING	12
5.11	BARN OG UNGES INTERESSER	12
5.12	ENERGIBRUK	13
5.13	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	13
5.14	NATUR OG MILJØ	13
5.15	KONSEKVENSER I ANLEGGSPHASEN	13
<b>6.</b>	<b>UTNYTTINGSGRAD, BEBYGGELSE, VA-ANLEGG</b>	<b>13</b>
6.1	UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØYDE	13
6.2	VANN, AVLØP OG TEKNISKE ANLEGG	13
<b>7.</b>	<b>SAMORDNING / MEDVIRKNING</b>	<b>14</b>

# PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelsen nedenfor drøfter *planens formål, hovedinnhold og virkninger*, samt *planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området iht. Pbl. § 4-2*. Det er ikke framsatt krav om konsekvensutredning iht. Pbl. § 4-2. fra Lenvik kommune, Statens vegvesen eller andre overordnede myndighetsorganer. Planbeskrivelsen vil imidlertid inneholde en *konsekvensvurdering* tilpasset planens innhold og omfang.

## 1. BAKGRUNN

### 1.1 HENSIKT MED PLANEN

Prosjekt KUNNSKAPSPARKEN skal romme lokaler for kunnskapsbaserte bedrifter og institusjoner som Studiesenteret, nytt bibliotek, pedagogisk senter mv. Denne reguleringsplan (detaljregulering) utarbeides med bakgrunn i at bygningen som skal oppføres er det prosjektet som Kunnskapsparken as valgte etter en prosjektkonkurranse vinter/vår 2009. Konkurransen gjaldt prosjekt, leiepris og lokalisering.

Hovedformålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge området for *Områder for Offentlig eller privat tjenesteyting* – Kunnskapspark med studiesenter, bibliotek, kontorer og andre arealer for utleie til kunnskapsbedrifter. Maks byggehøyde settes til k.+26,0m.

Videre er det vist formål for kombinasjon av *Offentlig eller privat tjenesteyting og parkeringsarealer*, hvor parkering er tenkt både på bakkeplan (1. etasjenivå), i etasjeplanet under søndre kontorfløys 1. etasjenivå, og som framtidig, eget parkeringshus i det regulerte områdets sørvestre del inn mot Lundhaugen. Fløy med kontorarealer (kontorfløy sør) er tenkt bygd opp i inntil 8 etasjer fra nivå dagens P-plass (2009). Maks byggehøyde settes til k.+39,5m

Dette er Plan 1 av i alt to planer for regulering av Lundhaugen med områdene rundt.

- Plan 1, omfatter tomten for det planlagte bygget for Kunnskapsparken Finnsnes. Som detaljregulering.
- Plan 2, vil omfatte den øvrige delen av lundeieendom sør og vest for plan 1, som oversiktsregulering. Planavgrensingen for plan 2 er vist som vedlegg i søknad om tillatelse til å fremme privat reguleringsplan.

### 1.2 OVERSIKT OVER INNSENDT MATERIALE

- Detaljregulering – plankart (A01)
- Bestemmelser i reguleringsplan
- Planbeskrivelse
- Risikovurderingsskjema
- Innkomne forhåndsmerknader og regulantens kommentarer til disse.
- Bilag: **A02** Skisse snuplass busser
  - A03** Skisse kjøremønster busser alt. 1 (som midlertidig løsning)
  - A04** Skisse midlertidig parkering
  - A05** 3D illustrasjon bygningsvolum og terreng
  - A06** Skisse friområde F4 i Kommunedelplan Finnsnes i forhold til reguleringsplan KP
  - A07** Situasjonsplan Kunnskapsparken
  - A08** Risikovurderingsskjema
  - A09** Bekreftelser vedr. makeskifte, kjøp og leie av tomtearealer

### 1.3 OVERSIKT OVER BERØRTE GRUNNEIERE

Reguleringsplanen fremmes som Detaljregulering iht. Pbl. § 12-3 med virkning fra 01.07.09 av A3 arkitektkontor as på vegne av Lund boligutvikling AS. Berørte aktører er eiere av fradelte og bebygde eiendommer innenfor det regulert område i tillegg til Statens Vegvesen. Deler av det regulerte området tilhører Nygård Eiendom AS og Knut Leonhardsen. For den del som berører Nygård Eiendoms arealer det under fremforhandling en avtale om felles atkomst fra Ringveien til "Meierieieiendommen" og "Kunnskapsparken Finnsnes" over eiendommene gnr./bnr. 44/6 og 44/329, i kombinasjon med et makebytte mellom de to eiendommene. En endelig avtale er forsinket pga. det pågående eierskifte på "Meierieieiendommen".

Eiendommen gnr./bnr. 44/96 er solgt fra Knut Leonhardsen til Lund boligutvikling as. Stadfestete dokumenter vedrørende dette vedlegges denne plan (se vedlegg A09)

Berørte grunneiere:

Navn	Adresse	Postnr./-sted	Gnr / Bnr
Per Bjørn Olsen	Sven Eidissens Vei 16	9300 Finnsnes	44/4
Rita Helene Olsen	Sandvikveien 78	9300 Finnsnes	44/4
Svein Harald Olsen	Sandvikveien 78	9300 Finnsnes	44/4
Terje Olsen	Storgata 103 I	8370 Leknes	44/4
Thor Olsen	Eirik Sembs Gate 18	1605 Fredrikstad	44/4
Finnsnes Havn Ans	Postboks 55	9305 Finnsnes	44/6 m.fl.
Lenvik Kommune	Rådhuset	9306 Finnsnes	44/10 m.fl.
Amfi Bygg Finnsnes As	Øravegen 4	6650 Surnadal	44/35 m.fl.
Bernh Lund As	Postboks 55	9305 Finnsnes	44/51,143,1043 m.fl.
Meieriet As C/O Nergård As	Postboks 613	9256 Tromsø	44/94 m.fl.
Knut Arne Leonhardsen	Meierigata 6	9300 Finnsnes	44/142
Jon Kyrre Johnsen	Ringveien 52	9300 Finnsnes	44/238
Mally Johanna Hagen c/o Ragnhild Hagen Pedersen	Nedre Solligården 28	9020 Tromsdalen	44/252
Anders Helge Nordgård	Nygårdsveien 10	9300 Finnsnes	44/273 m.fl.
Olav Lund	Ringveien 60	9300 Finnsnes	44/287
Peol As	Storgata 24	9300 Finnsnes	44/301
Torgunn Lillian Paulsen	Biskop Berggravs Gate 44	9011 Tromsø	44/312
Robert Johannes Helgesen	Ringveien 46	9300 Finnsnes	44/385
Gunnar Eriksen As	Postboks 132	9305 Finnsnes	44/405
Hans E Lund	Ringveien 54	9300 Finnsnes	44/575
Per Hermod Lund	Ringveien 42	9300 Finnsnes	44/667
Statens Vegvesen Reg. Nord	Dreyfushammarn 31	8002 Bodø	44/972 m.fl.
Lund Eiendom As	Postboks 55	9305 Finnsnes	44/1040
Stig Tormod Abrahamsen	Hamn	9385 Skaland	44/1086 m.fl.
Lars Haugene	Kirkeveien 34	9300 Finnsnes	44/1116
Magnus Kvitne	Ringveien 55 A	9300 Finnsnes	44/251
Geir Andre Nergård	Ringveien 55 B	9300 Finnsnes	44/251
Marianne Rønneberg	Ringveien 55 B	9300 Finnsnes	44/251
Pål Eirik Lund	Ringveien 59	9300 Finnsnes	44/1169

### 1.4 EIENDOMSSTATUS

Lund boligutvikling AS har en avtale med Bernh. Lund AS og dets datterselskaper Finnsnes Havn AS og Lund Eiendom AS om rett til erverv av de eiendommer som omfattes av planen. Finnsnes Havn AS har som eier av gnr./bnr. 44/6 gitt samtykke til at regulering av felles atkomst til "Meierieieiendommen" / "Kunnskapsparken Finnsnes" fra Ringveien. Bernh. Lund AS har som eier av gnr./bnr. 44/818 gitt tillatelse til anleggelse av parkering utenfor terminalområdet ved Ringveien.

Lund Boligutvikling AS har inngått avtale om erverv av eiendommen gnr./bnr. 44/96 fra Knut Arne Leonhardsen.

Disse rettighetene knyttet til eiendommene i planområdet er dokumentert i vedlegg A09.

Øvrige eiendommer som inngår i planområdet er:

- Statens vegvesen  
Eiendommen 44/972 m.fl. i Lenvik  
Gjelder del av Bernh. Lunds vei, langs planens nordgrense mot Valen.  
Vegvesenet medvirker i utforming av planens del om bussholdeplass/taxiholdeplass.
- Under overdragelse til ny eier.  
Eiendommen 44/329 i Lenvik  
Gjelder opparbeidelse av felles atkomst til Meieritomten og Kunnskapsparken.  
Avtale vil bli opprettet når overdragelse til ny eier er formalisert.

## 1.5 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Reguleringsforespørsel datert 09.06.09 fra A3 arkitektkontor as ble behandlet i Lenvik formannskap sak 158/09 i møte 30.06.09.

## 1.6 VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERING

Varsel om oppstart reguleringsplan datert 02.07.09 iht. PBL § 12-8 sendt berørte parter, annonsert i Troms Folkeblad og gjort tilgjengelig på [www.a3a.no](http://www.a3a.no).

## 2. OVERORDNET PLANSTATUS

### RAMMER OG RETNINGSLINJER SOM GJELDER FOR OMRÅDET

#### 21 KOMMUNEDELPLAN FINNSNES

Nedenfor redegjøres for de områder i *Kommunedelplan Finnsnes av 01.11.2001* som berøres av dette forslag til detaljregulering.

#### **B11** - Byggeområde. Boliger

Deler av område B1 1 berøres slik: Endring fra *boliger* til "*Kombinert formål offentlig / privat tjenesteyting og parkeringsanlegg*". (Gjelder areal som grenser mot meieritomten og parkeringsplass Amfi varehus.) Arealet skal benyttes til bygning for kunnskapsparken, samt parkering i forlengelse av Amfi sin parkeringsplass og evt. også parkeringsskjeller. Framtidig parkeringshus i planområdets areal inn mot Lundhaugen i sør medtas som en framtidig mulighet. Deler av område B1 1 mot nord, mellom Lundligården ("Marithuset") og parkeringsplass Amfi varehus endres fra *boliger* til "*Offentlig/privat tjenesteyting*" for bygging av kunnskapsparken.

#### **F4** – Byggeområde. Friområde

*Friområde* beholdes med unntak av en mindre endring til formål *privat-/offentlig tjenesteyting*. med formål å bygge kunnskapsparken. I dette tilfelle gjelder det at en begrenset del av F4 (mot øst) kan benyttes til bygning (kunnskapsparken) og opparbeides som parkareal, kunnskapsparkens uteareal, som overgang til naturområde Lundhaugen. Se kartillustrasjon i vedlegg A06.

#### **N9** – Byggeområde. Næringsvirksomhet.

Del av område N9 mot øst/sørøst endres fra "*Næringsvirksomhet*" til "*Kombinert formål offentlig / privat tjenesteyting og parkeringsanlegg*".

#### **T1** – Byggeområde. Trafikkanlegg

Del av område T1 endres fra "*Trafikkanlegg*" til "*Kjørevei*", "*Kollektivholdeplass for buss*", "*Kollektivholdeplass for taxi*", "*Fortau*", "*Annen veggrunn – tekniske anlegg*" og "*Annen veggrunn – grøntanlegg*".

## 2.2 TILGRESENDE DETALJPLANER ELLER PLANER UNDER ARBEID

Del av kommunedelplanens område N9 er erstattet av reguleringsplan nr.299 "Kjøpesenter m/ parkeringshus i Finnsnes sentrum". Stadfestet 09.01.2007.

Reguleringsplan nr. 71 "Finnsnes sentrum"- industriområde - stadfestet 04.08.1983 gjelder for meieriområdet.

Lenvik kommune er i ferd med å utarbeide detaljplan for Valen-området og deler av sentrum.

Øvrig del av Lundeieendommen, fra grense vest plan 1 (denne plan), til Ringveien i sør og kaiområdet / Henrikstøa i vest (plan 2) har planstart når plan 1 er sendt Lenvik kommune for behandling. Plan 2 vil bli utført som Områderegulering iht. PBL § 12-2.

### **3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD, STEDSANALYSE.**

#### **3.1 BELIGGENHET / AVGRENSING PLANOMRÅDE / AREALKATEGORIER**

Planområdet ligger på nord-, øst, og sørøstsiden av Lundhaugen, mellom parkeringsplass Amfi i øst og grøntområde i Lundhaugen på østsiden av Lundhaugen, og mellom grøntområde i Lundhaugens nordside og hurtigbåtterminalen / Valen i nord.

Planavgrænsingen er i nord mot grøntområdegrense i Kommunedelplan Finnsnes. Mot sør går grensen til og med atkomstveg fra Ringveien, mot øst inntil reguleringsgrense for parkeringsanlegg Amfi og mot vest deler av område for boliger i Kommunedelplan Finnsnes, og ca. 10 meter inn i den østligste utløper av grøntområde N9 Lundhaugen.

Kommunedelplan Finnsnes inneholder, innenfor denne detaljplanens avgrænsing, Boliger (B1 1), Friområde (F4), Næringsområde (N9) og Trafikkanlegg (T1) – Se Kap. 2.1 ovenfor.

Deler av de ovenfor nevnte arealkategorier vil endres til flg. formål iht. ny PBL § 12-5 av 01.07.09:

- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert offentlig eller privat tjenesteyting og parkeringsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Holdeplass for taxi
- Kollektivholdeplass for buss.

#### **3.2 LANDSKAPSANALYSE / KULTURELL VERDI / VERNEVERDIGE ELEMENTER**

Lundhaugen er, sammen med det som kalles "Finnsneshaugen" (2-300 meter lenger øst - ovenfor Amfi kjøpesenter) to karakteristiske landskapstrekk på Finnsnes. Lundhaugen beskriver byens møte med havet, og er en kontinuerlig rekkefølge av bølgende landskapsformer fra Neverhol fjell ("Varden") via Høgda og ned til Gisundet. Det karakteristiske er at selve toppen av Lundhaugen er bevart og ikke har bygninger som bryter silhuetten.

I dag er det en 10-12 m høy fjellskjæring (stuff) på nordsiden av Lundhaugen etter masseuttak rundt 1960 da Valen ble fylt igjen. Valen var en bukt som gikk øst for RV86 og endte i et hageanlegg til Henrik Sevaldsens bolig-/forretningsbygg på "Krysset", som Sevaldsens plass het til rundt 1990.

Tidlig på 1900-tallet ble det om sommeren arrangert bl.a. åpne politiske friluftsmøter på Lundhaugen.

En del bygninger i området er merket som *verneverdige* i Kommunedelplan Finnsnes. Disse berøres ikke av denne detaljreguleringen. I neste plan for lundeieendommen, plan 2, reguleringsplan som *områderegulering* iht. PBL § 12-2 skal det derfor etableres samarbeid med Troms fylkeskommune, kulturetaten.

### **3.3 EKSISTERENDE BEBYGGELSE**

Innenfor planområdet er det i dag to bolighus. Ingen av dem er verneverdige iht. Kommunedelplan Finnsnes. Ett hus inkl. mindre uteboder er det inngått avtale om erverv av (se pkt.1.4 Eiendomsstatus). Det andre, et bolighus fra ca. 1950, eies av Lund eiendom as. Begge de nevnte to bolighus skal fjernes ifm. bygging av Kunnskapsparken.

### **3.4 REKREASJONSOMRÅDER / BARN OG UNGES BRUK AV OMRÅDET**

Lundhaugens øverste del har fortsatt potensial som friområde, og det har i lang tid vært et spennende lekeområde for barn. Det er derfor viktig at toppen av Lundhaugen ikke "kultiveres" i for stor grad, men bevares mest mulig intakt som naturområde med eksisterende vegetasjon.

### **3.5 TRAFIKKFORHOLD / TRAFIKKSIKKERHET / KOLLEKTIVTILBUD**

RV86 er fjerntrafikkvei som tangerer området og går østover gjennom Finnsnes sentrum via rundkjøring 25-50m øst for planområdet. Første avkjøring nordfra i rundkjøringen er Bernh. Lunds vei, mot vest, og atkomst til havneområdet og hurtigbåtterminalen. Andre avkjøring nordfra er Meierigata, mot sør, som munner ut i Ringveien. Ringveien er tangent til Lundhaugen, på sør- og vestsiden av denne. Trafikk mellom Ringveien og Bernh. Lunds vei går i dag gjennom havneterminalområdet tilhørende Bern. Lund AS. Det foreligger i dag ingen trafikkrestriksjoner i form av offentlig skilting, ut over det som følger av områdets status som havneterminalområde. RV 86 er forkjørvei.

Dagens trafikkbilde er relativt uoversiktlig i perioder. Dette gjelder i hovedsak Bernh. Lundsvei og Valenområdet omkring hurtigbåtanløp. Tuntrafikk på RV86 og denne veien som forkjørvei er ikke gunstig mht. sikkerhet og miljø i Finnsnes sentrum. Blandet og uregulert kjøremønster gjennom Bernh. Lunds vei, i begge retninger, skaper periodevis redusert sikkerhet for fotgjengere. Særlig ved hurtigbåtanløp.

Dagens kollektivtilbud i området med hurtigbåtanløp 3-4 ganger daglig, holdeplass for taxi og temporær bussoppstilling (ved båtanløp) utgjør utgangspunktet for en ny trafikkterminal klassifisert som *regionalt byttepunkt for kollektivtransport* slik denne detalj reguleringen skal legge til rette for.

### **3.6 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

Det finnes kommunalteknisk VA-anlegg i området. Trafo må etableres for bygningen.

## **4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET. PLANENS HOVEDINNHOLD.**

### **4.1 PLANGREP**

Området innenfor reguleringsbegrensingen berører mange parseller. (se pkt. 1.4. Eiendomsstatus) På østre side er det atkomst fra Meierigata til parkeringsarealer for AMFI Finnsnes og til Nygård Eiendoms uleiearealer i tidligere meieribygning.

På nordsiden av Kunnskapsparken er Statens Vegvesen eier av Bernhard Lunds vei ned til om lag planens vestre grense. Mot Valen er deler av planområdet innenfor Lenvik kommunes eiendom. Verneverdige bygninger berøres ikke av planen. Friområdet i øvre del av Lundhaugen er viktig, identitetskapende landskapsområde sett fra sjøen. Dette beholdes som naturområde der særlig silhuetten som beskrives av landskapsformen (trærne på toppen av haugen) er karakterdannende. Det smale arealet nærmest/bak Kunnskapsparken (sør og sørvest) inn mot Lundhaugen gis parkmessig behandling med definert overgang til det rene naturområdet opp mot toppen som ligger på cote 27. Et høyere bygningsvolum kan plasseres øst for Lundhaugen, i "søkket" mellom Lundhaugen og Finnsneshaugen lenger vest. Et slikt høyere, slankt bygningsvolum vil gi et formalt svar på det store volum til kjøpesenteret AMFI og boliganlegget på Finnsneshaugen. Det vil si: skape en variert rytme mellom bygninger og naturelementer.

Området nord for Lundhaugen (der Kunnskapsparken skal bygges) er i dag en fjellstuff etter tidligere masseuttak på 50- og 60-tallet. En bussterminal med parallell oppstilling av busser har vært vurdert her. Dette ville imidlertid føre til enda med dramatisk fjellstuff enn dagens, og er lite

**A3** arkitektkontor as

realistisk å gjennomføre uten at det samtidig oppføres en bygning over bussterminalen som vil skjule fjellstuppen, og et slikt byggeprosjekt oppå bussterminalen er sannsynligvis ikke realiserbart på kort sikt. Bl.a. derfor er vedlagte plan foreslått som såkalt "gateterminal" langs fortau. Dette prinsippet er bl.a. benyttet langs fortau i bykjernen i Arendal (langs kulturhusets fortau). Samme prinsipp, men i mye større målestokk, benyttes på Gardermoen lufthavn, og nå også på Bardufoss lufthavn. Se beskrivelse av *Planens elementer* nedenfor.

Kunnskapsparken – bygningen – skal sette et naturlig skille mellom det relativt tett bebygde Finnsnes sentrum og natur- og boligområdet mot sørvest.

## 4.2 PLANELEMENTER

### 4.2.1 Bussterminal

Det legges opp til kollektivholdeplass for busser, opptil 3 stk samtidig, langs sørsiden av Bernh. Lunds veg, foran Kunnskapsparken. Det skal være mulig å bygge tak som lett konstruksjon over bussterminalen, fri høyde min. 5,5m. Terminalplassene skal kun benyttes av rutegående busser for av- og påstigning av passasjerer. Parkering for busser som ikke er i rutetraffikk (pauser/lagring) skal ikke skje på terminalens oppstillingsplasser.

Trafikksystem med evt. snuplass for busser ligger utenfor Plan 1 men vil bli løst gjennom senere detaljplan (Plan 2) som starter august 2009.

Bussterminal, taxiholdeplass og hurtigbåtterminal er i vedlagte plan foreslått med funksjon som *Regionalt byttepunkt*. Bussterminal og taxiholdeplass etableres som *gateterminal* med mulighet for takoverbygg som delvis klimabeskyttelse. Forslag om å etablere gateterminal som vist i planen ble drøftet med Statens vegvesen og Troms fylkeskommune i møte på Fylkeshuset 13.januar 2009. Representanter for Lenvik kommune og utbyggerne, Lund boligutvikling as, var også tilstede på møtet. Reguleringsplanens terminalforslag er utformet med bakgrunn i positive signaler fra SVV og fylkeskommunen til det viste prinsipp. Detaljer skal drøftes videre med SVV og fylkeskommunen før igangsetting av prosjektering. Blant annet gjelder dette forholdet til ekstern trafikk i området, avkjørsler, snuplass evt. enveiskjøring for buss.

Busser vil få påstigning / avstigning på sørsiden av Bernh. Lunds vei. Dette betyr at busser enten må kjøre Ringvegen fra meieritomta til bussterminalen via Lundkaia, eller kjøre via rundkjøringa ved Amfi, gjennom terminalområdet i Bernh. Lunds vei, snu i en rundkjøring vest for kunnskapsparken og ankomme avstigning- / påstigningplattform fra vest. Snusituasjon for busser er ikke medtatt i denne plan, Plan1, men vil bli medtatt i Plan2 som vil ta for seg hele Lundneset. Planstart for Plan 2 er umiddelbart etter at denne plan, Plan 1, er levert Lenvik kommune for behandling.

Kjøremønsteret for busser til/fra ny busstasjon i Bernh. Lunds vei er drøftet i felles møte på Finnsnes 21.08. 2009 mellom Statens vegvesen, Troms fylkeskommune, Lenvik kommune og tiltakshaver Lund Boligutvikling. I møtet framla regulanten forslag til midlertidig løsning i form av 6m bred veg fra meieritomta, langs Ringvegen ned til Lundkaia og øst til planlagt bussterminal i Bernh. Lunds vei. Regulanten framla forslag til permanent snuplass for busser i form av rundkjøring like vest for Kunnskapsparken. Løsningene implementeres i hhv. plan 1 og 2 slik: Rundkjøring som permanent løsning, og atkomst langs Ringveien som midlertidig atkomst inntil plan 2, områdeplan, er gjort gjeldende. Se vedlegg nr. A02 og A03.

Regulanten har hatt møte med Cominor as om framtidig terminalløsning for buss i Bernh. Lunds vei. Cominor as påpeker viktigheten av å vektlegge trafikksikkerhet i den løsning som velges, og ønsker primært av-/ påstigning både på nord- og sørsiden av Bernh. Lunds vei. Dette vil i så fall medføre flytting av taxi ned på Valen. Cominor as oppgir behov for samtidig oppstilling av maksimum 6-8 busser, mens den viste løsning viser 4. Det maksimale behov er relatert til kl. 0730 og kl. 1500 i forbindelse med skolebusser der det skjer omstigning.

Statens vegvesen, Troms fylkeskommune og Lenvik kommune anbefaler en løsning der busser, ut over den viste, faste plass for 4 samtidige busser også kan benytte trafikksikker del av framtidig rundkjøring som tilleggskapasitet i forbindelse med økt behov for oppstillingsplasser iht. Cominors kapasitetsangivelse. Dette fordi det økte oppstillingsbehov er kortvarig og kun ved to tidspunkter i døgnet.

#### 4.2.2 Holdeplass for taxi

Det reguleres trafikkformål for taxiholdeplass på nordsiden av Bernhard Lunds veg langs hurtigbåtterminalen, på eksisterende holdeplass for taxi. Møtet 21.08.09 med bl.a. Statens vegvesen, Troms fylkeskommune og Lenvik kommune konkluderte med at det kan skje av/påstigning for bevegelseshemmede i samme område.

#### 4.2.3 Atkomstvei til Valen. Begrenset trafikk i terminalområdet.

Det etableres forbud mot alminnelig bilatkomst til Lundkaia fra øst gjennom terminalområdet. Skilt for dette formål settes opp ved avkjøring / atkomstvei til Valen. Alminnelig bilatkomst for publikum til Lundkaia skal skje via Ringveien, og uten gjennomkjøring. Det settes derfor opp skilt ved vestenden av godslager på Lundkaia for å hindre alminnelig bilatkomst gjennom terminalområdet også fra vest.

Flytting av eksisterende avkjøring til Valen, slik at blandet trafikk i østre terminaldel minimaliseres, vurderes i annen detaljplan som Lenvik kommune utarbeider senere.

#### 4.2.4 Fotgjengerområder.

I møtet 21.08.09 med Statens vegvesen, Troms fylkeskommune og Lenvik kommune ble det besluttet å etablere to fotgjengeroverganger i Bernh. Lunds vei i bussterminalområdet. En i planens østende (erstatte dagens fotgjengerfelt ved rundkjøringen RV86) og en mellom bussoppstillingsplass nr. 2 og 3.

Fotgjengere til kunnskapsparken benytter disse fotgjengerfeltene og fotgjengerfelt over Meierigata ved Amfi. Det vil også være fotgjengeratkomst fra kunnskapsparkens parkeringsplass (mellom meieritomten og kunnskapsparken).

#### 4.2.5 Parkering

Parkering skal skje på bakkeplan (ca. kote +7,0). Kontorfløya er løftet en etasje for å gi plass til atkomst og parkering under. I tillegg etableres det parkeringsplasser under bakkeplan (ca. kote +3,5) som kjeller under bakkeparkeringsarealet. Det vil være gangatkomst via rampe fra parkeringskjelleren og opp til bussterminalen via rullestoltilpasset rampe. Totalt ca. 70 parkeringsplasser på kunnskapsparkens tomt.

Planen inkluderer bygging av framtidig parkeringshus inn mot Lundhaugen, i planens område mot sør.

#### 4.2.6 Midlertidig parkering

Inntil 2. Byggetrinn realiseres (kontorfløy sør) skal tilsvarende antall parkeringsplasser (ca. 70) etableres på eiendom tilhørende Bernh. Lund AS et par hundre meter vest for Kunnskapsparken. Dette området vil ligge innenfor neste fase i reguleringsarbeidet, Plan2, som starter i september 2009, og konverteres til annet formål enn midlertidig parkering. Kontorfløy sør vil realiseres når det er inngått leieavtaler ut over det som byggetrinn 1 gir rom for. Dermed kan det planlagte parkeringsareal på og under bakkenivå på tomten etableres og midlertidig atkomst utgå. Lokalisering av midlertidig parkering, se vedlegg nr. A04

#### 4.2.7 Bygningen

Kunnskapsparken oppføres i primært 2-3 etasjer langs sørsiden av Bernh. Lunds vei, med mulig økning til gesimshøyde  $k = +26,0m$ . På andre siden av veien (gateterminalen for buss og taxi) ligger eksisterende hurtigbåtterminal. Det skal ikke være kjøreatkomst til Kunnskapsparken fra Bernh. Lunds vei. Kun fotgjengeratkomst.

På plan 1 er det felles atkomsttorg, resepsjon, bibliotek (som går over to etasjer) og auditorium, møterom osv. På plan 2 er det bibliotek, kafeteria og utleiekontorer. Plan 3 rommer Studiesenteret og andre utleiekontorer. Biblioteket anser det som positivt å ligge ved bussterminalen i og med at bibliotekets plan 1 rommer åpen publikumsdel etter den nye bibliotekmodellen iht.

Kulturdepartementets melding om bibliotek 2009.

Byggetrinn 2 (sørfløya) vil romme utleiekontorer i opptil maks. kote +39,5. Under sørfløya, på bakkeplan (kote +7,0) og i parkeringskjeller, er det parkering med atkomst fra Ringveien på sørsiden.

Bygningen berører ikke veganlegg tilhørende Statens vegvesen eller Lenvik kommune, men har avkjøring fra kommunal veg (Ringveien).

Bygningen vil ha et klart offentlig preg mht. form og materialer.

#### 4.2.8 Naturområder

Lund boligutvikling as ser det som svært viktig å ta vare på Lundhaugen som trebevokst naturområde. Bygningen er derfor holdt i 2-3 etasjer i øst- vestretningen. Tidligere planlagte boliger på nordsiden av Lundhaugen utgår. Naturområdet skal kultiveres som naturlig grøntområde. Dette vil inngå i reguleringsarbeidets neste fase, Plan2.

### 5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET KONSEKVENSVURDERINGER.

Det er besluttet av Lenvik kommune, og også av Statens vegvesen, at det ikke er nødvendig med *konsekvensanalyse* iht. PBL 2009 Kap. 14.

Imidlertid vil beskrivelsen inneholde konsekvensvurderinger mht. virkningene av reguleringsplanen.

Forhold til overordnede planer og eiendommer som blir berørt er beskrevet i *Kap. 1.3 Oversikt over berørte grunneiere, Kap. 1.4. Eiendomsstatus, Kap. 2. 1 Kommunedelplan Finnsnes og Kap. 2.2 Tilgrensende detaljplaner eller planer under arbeid.*

Det blir to hovedendringer av dagens situasjon i planområdet: Den ene er oppføring av bygningen som skal romme Kunnskapsparken Finnsnes as. Den andre er etablering av kollektivknutepunkt i form av busstasjon som gateterminal i Bernh. Lunds vei.

#### 5.1 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Framdriftsplanen forutsetter byggestart for Kunnskapsparken januar 2010 og ferdigstilling etter normal byggetid ca. 18 mnd, altså sommer/høst 2011.

Ekstra parkeringsanlegg og evt. utvidet sørfløy er ikke bestemt mht framdrift.

#### 5.2 BEBYGGELSENS OMFANG

Kunnskapsparken har iht. foreløpig romprogram fra Kunnskapsparken Finnsnes as et bruttoareal på ca. 5500m<sup>2</sup>. I tillegg kommer evt. parkeringskjeller på ca. 1400m<sup>2</sup>. Reguleringsplanen legger til rette for framtidig økt bygningsvolum og større parkeringsanlegg. Sør-blokka, mot meieriet, kan bygges i opptil 8 etasjer, tillegg på ca. 2200m<sup>2</sup>, og det gis mulighet for parkeringshus inn mot Lundhaugen, bak meieriet.

#### 5.3 ANTALL ANSATTE OG BESØKENDE

Kunnskapsparkens romprogram antyder 66 ansatte og 227 besøkende i bygningen. All erfaring tilsier at behovet vil vokse etter hvert som bygningen er tatt i bruk. Et kompetansemiljø som dette vil trekke til seg andre leietakere innenfor tilsvarende virksomheter. Det er derfor viktig å legge til rette for framtidige utvidelser. Dette blir først og fremst gjort i form av å gjøre det mulig å bygge en høyere sørfløya enn utgangspunktet, og med mulig framtidig økning fra 3 til 8 etasjer. Tanken om en "campus" tilknyttet Universitetet i Tromsø tilsier også arealberedskap, helst så nær Studiesenteret som mulig, og i alle fall innenfor det nære geografiske området. Det er foreløpig ikke konkrete tall for framtidig maksimal virksomhet og antall ansatte, men *tilrettelegging* er en av planens målsettinger. Hver ekstra etasje i sørfløya er på 440 m<sup>2</sup> brutto. Til sammen vil en utvidelse fra dagens 3 til framtidig 8 etasjer bety nye 2200m<sup>2</sup> brutto. Dette vil gi plass for 80-100 kontorarbeidsplasser. Antall studieplasser innenfor samme areal vil avhenge av virksomhetsplan og romprogram.

#### 5.4 BILATKOMST / PARKERING / FOTGJENGERE

Romprogrammets 60-70 ansatte og i overkant av 200 besøkende vil generer trafikk ut over det som er i området i dag. Det samme vil busstasjonen gjøre. Nøyaktige tall for fotgjengere og personbiler til busstasjon er ikke tilgjengelig på dette tidspunkt.

Korttidsparkering for dette formål kan etableres på Valen. Det er kun langtidsparkering på Valen i dag. Parkeringsareal på Kunnskapsparkens areal kan også benyttes. All personbiltrafikk stenges ut for gjennomkjøring av bussterminalen. Personbiltrafikk til parkeringsanlegget og varetransport til Kunnskapsparken skal skje fra Ringveien, sør for meieriet. Trafikkforholdene i Bernh. Lunds vei ved terminalen vil etter dette kunne bli kraftig forbedret.

Fotgjengeratkomst til Kunnskapsparken og busstasjonen fra sentrum øst for Meierigata og dagens rundkjøring skal følge fortau og fotgjengeroverganger langs og over RV86 og Meierigata. Mellom bussholdeplass / Kunnskapsparken og hurtigbåtterminal / parkering Valen følger fotgjengertrafikk to fotgjengerfelt over gateterminalen. Dette er en løsning som er drøftet med og anbefalt av Statens vegvesen.

#### 5.5 KUNNSKAPSPARKEN OG REGIONALT BYTTEPUNKT FOR KOLLEKTIVTRANSPORT. STRATEGISK OG SAMLOKALISERING.

Området vil få en annen betydning både for byområdet og regionen. At en institusjon som Kunnskapsparken, med bl.a. sentralt bibliotek, så å si samlokaliseres med hurtigbåtterminal og busstasjon har samfunnsmessige fordeler. Det er praktisk og ressursbesparende å komme med båt eller buss "fram til døren" til Biblioteket og Studiesenteret, de to som har størst besøksfrekvens av nåværende aktuelle leietakere. Dette kan generere økt tilstrømning til begge institusjonene, og dermed ha betydning for kunnskapsmiljøet. Samlokalisering med kollektivknutepunkt øker Kunnskapsparkens tilgjengelighet for samarbeidende virksomheter også utenfor regionen. Innleid / samarbeidende kompetanse fra for eksempel kunnskapsinstitusjoner i Tromsø og Harstad vil ha kort reisetid til/fra Kunnskapsparken og evt. framtidig "universitetscampus" i dette området.

#### 5.6 SAMMENHENGENDE BYSENTRUM.

Det kompakte bysentrum på Finnsnes stopper mot vest ved linjen Amfi – Coop. Derfra er det en "pause" i bebyggelsen ned til havneområdet. Rundkjøringen ved Valen skaper ytterligere avstand. Fjellstuppen på nordsiden av Lundhaugen bidrar ikke til en meningsfull "pause" mellom sentrum og havneområde. Området preges av å være tilfeldig parkeringsareal og forlatt anleggsområde etter fjellsprenging/masseuttak.

Kunnskapsparken vil gi sammenheng i sentrumsbebyggelsen og visuelt / funksjonelt skape en bedre totalopplevelse.

En sammenhengende akse Rådhuset/Finnsnesvannet – Kunnskapsparken/Trafikkterminal har sterke byplanmessige kvaliteter.

Når framtidig trafikkløsning med RV86 i tunnel realiseres, kan rundkjøringen fjernes og det etableres normal kryssordning med formspråk som tilhører bysentrum.

#### 5.7 NATURINNGREP.

På nordsiden av Lundhaugen, mot hurtigbåtterminalen, vil det ikke bli gjort inngrep i det som i Kommunedelplan Finnsnes er vist som *friområde* (F4). Inngrepet på denne siden av Lundhaugen vil bestå i å erstatte den tilfeldig utsprengte fjellstuppen (ca. 1960) med bygning i 2 og 3 etasjer for Kunnskapsparken. 2 etasjer lengst mot vest, og 3 etasjer mot øst (mot Amfi). På østsiden av Lundhaugen vil en mindre del av friområde F4 berøres av en del av bygningen og bygningens uteareal/parkareal (se kartillustrasjon vedlegg nr. A06). Det meste av bygningen plasseres også her innenfor areal som i kommuneplan

Finnsnes er gitt formål *boligområder og næringsvirksområder*.

Framtidig parkeringsanlegg/parkeringshus vil ikke berøre kommunedelplanens friområde i Lundhaugen. Også parkeringsanlegg vil være endret arealanvendelse innenfor kommunedelplanens nåværende *boligområder og næringsområder* på Lundhaugens sørøst side, bak gamle Finnsnes meieri.

Utomhusareal mot Lundhaugen vil få parkmessig behandling som overgang til kommunedelplanens *friområde*.

## **5.8 NABOBEBYGGELSE. BYGNINGER SOM SKAL RIVES**

Det er gjort detaljert rede for disse forhold i Kap. 1.3.OVERSIKT OVER BERØRTE GRUNNEIERE.. Det er gjort avtale om kjøp av en eldre bolig på østsiden av Lundhaugen. Gjennom avtaleforholdet med Bernh. Lund AS, og dets datterselskaper, har Lund Boligutvikling AS selv eiermessig tilgang til et ubebodd hus fra 1950-tallet på nordsiden av Lundhaugen. Begge skal rives.

Det er kommet merknader fra en nabo som eier et bolighus på vestsiden av Lundhaugen. Denne boligen er ikke innenfor denne reguleringsplan, plan 1, men eiendommen vil inngå i områderegulering, plan 2 senere. Det samme gjelder en nabo på sørsiden av planområdet.

## **5.9 FORHOLD I BYGGETIDEN**

Det er på dette stadium usikkert om både hovedfløyen langs Bernh. Lunds vei og sørblokk skal oppføres samtidig, eller om bare hovedfløyen bygges først. Dette avhenger av leietakertilgangen i startfasen.

### **5.9.1 Parkering og varetransport**

Midlertidig parkering og parkering i byggetiden kan skje på parkeringsareal tilhørende Finnsnes Havn as på Lundneset. Det er inngått avtale om dette med Lund boligutvikling as. Avtalen er vedlagt saken.

Varetransport til Kunnskapsparken skal skje over egen eiendom. Atkomst vil være fra Ringveien og innenfor reguleringsområdet.

### **5.9.2 Riggområde**

Riggområde skal være på hhv. egen tomt, på avtalt område i havneområdet og i deler av meieribygningen. Det vil bli inngått avtaler om dette. Saken er tatt opp med utleiere av disse riggarealene.

## **5.10 UNIVERSELL UTFORMING**

Bygningen og atkomstforhold til bygningen skal følge byggeregler om *Universell utforming*. Byggereglene ivaretar kvalitetskrav for bevegelseshemmede, synshemmede, hørselshemmede mv.

## **5.11 BARN OG UNGES INTERESSER**

Reguleringsplanen medfører ingen direkte inngrep ift. barn og unge. Lekeareal / friområde i Lundhaugen berøres ikke eller i liten grad. Friområdet kan gjøres aktivt tilgjengelig.

Biblioteket vil være et aktivum også for denne gruppen. I og med at biblioteket også skal ha en regionl funksjon iht. bibliotekmeldingen, er lokaliseringen tilknyttet busstasjon gunstig.

## 5.12 ENERGIBRUK

Bygningen skal ha vannbåren varme og forberedes for fjernvarmetilførsel.

## 5.13 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

I den videre prosess skal kostnadsfordeling og andre forhold tilknyttet etablering av bussterminal for kollektivtransport og trafikkanlegg tilknyttet dette avklares i en opparbeidelsesavtale mellom respektive grunneiere, Lenvik kommune og Troms Fylkeskommune som kollektivtransportansvarlig. På grunnlag av foreliggende/vedtatte "Forskrift om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Lenvik kommune" (Pbl. § 64a) skal det forhandles fram en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver/utbygger, Lund boligutvikling AS og kommunen.

## 5.14 NATUR OG MILJØ

Økt støy- og luftforurensing begrenser seg i hovedsak til det som genereres av kollektivtrafikk / busstasjon.

Planen medfører ingen inngrep som berører biologisk mangfold, verdifull vegetasjon mv. Landskapsinngrep er beskrevet i *Kap. 5.7*.

## 5.15 KONSEKVENSER I ANLEGGSPROSESSEN

Det vil være støy og trafikkbelastning som normalt under en byggeprosess. Fjellsprenging i begynnelsen av byggeperioden vil imidlertid kreve økt oppmerksomhet på sikkerhet fra tiltakshavers side. Det samme gjelder mht. tunge kjøretøyer i denne fasen av byggearbeidene.

## 6. UTNYTTINGSGRAD, BEBYGGELSE, VA-ANLEGG

Eiendommen som skal bebygges ligger til rette for en utnyttelse som foreskrevet. Det er tatt hensyn til avstand til nabohus og nabogrenser i tillegg til avstand senterlinje eksisterende og framtidig vegtraséer.

Planen er utarbeidet etter vurderinger og påpekninger i saksframlegg fra Lenvik kommune vedrørende reguleringsforespørsel juni 2009.

### 6.1 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØYDE

Tomtens utnyttelsesgrad er beregnet ut fra bruksarealet, BRA.

$$\frac{\text{Bygningens bruksareal} \times 100}{\text{Tomteareal}} = \% \text{-BRA}$$

Utnyttingsgrad og gesimshøyder er påfør detaljplankartet og varierer fra 300% BRA / gesimshøyde 26,0m langs Bernh. Lunds vei og 400% BRA / gesimshøyde 39,5 og 22,0 mot sør-øst.

### 6.2 VANN, AVLØP OG TEKNISKE ANLEGG

Foreløpig er ikke vann- og avløpsforholdene vurdert spesielt. Tilknytning til offentlig VA-anlegg. Bygningen forberedes for framtidig fjernvarme. Dette utarbeides ifm. søknad om byggetillatelse.

## 7. SAMORDNING / MEDVIRKNING

Søknad om planoppstart ble behandlet i Lenvik Formannskap 30. juni 2009 – sak: 158/09.

Oppdragsgiver Lund boligutvikling as og A3 arkitektkontor as har vært i møter med administrasjonen i Lenvik kommune for avklaring av forhold vedrørende utarbeidelse og detaljering av planen.

Det var orienterende møte 13.01.09 i Tromsø mellom Statens vegvesen, Troms fylkeskommune, Lenvik kommune, Lund boligutvikling as og A3 arkitektkontor as om den løsning som er vist i reguleringsplanen vedrørende bussterminal (regionalt byttepunkt / gateterminal). Det ble på møtet fremlagt et forslag til gateterminal som er lagt til grunn i Lenvik boligutvikling as sitt forslag i konseptkonkurransen om Kunnskapsparken og som, med visse endringer, fremmes som detaljregulering i denne plan.

A3 arkitektkontor as har hatt møte med Cominor as på Finnsnes 20.08.09 om forslag til bussterminalløsning. Dette møtet er ikke å betrakte som formelt innspill i planprosessen fra Cominor as, men som gjensidig orientering om behov. Cominor as sitt behov for maksimum antall bussoppstillingsplasser (6-8) er gjort kjent for LK og SVV i møte om bl.a. samme tema 21.08.09 (se neste avsnitt)

Det er holdt felles møte på Finnsnes mellom Troms fylkeskommune, Statens vegvesen, Lenvik kommune, Lund boligutvikling as og A3 arkitektkontor as 21.08.09 hvor man ble enig om prinsipløsning for busstasjon, taxiholdeplass, antall bussholdeplasser (4 med utvidelse til 5-6 langs fortau i rundkjøring i enkelte samtidighetssituasjoner). Videre ble det drøftet framtidig kjøremønster for buss, taxi, trafikk til Lundkaia, begrenset personbiltrafikk i terminalområdet og fotgjengerfelt i terminalområdet mv.

Lund boligutvikling har hatt møter og avklaringer med grunneiere innenfor planområdet som blir direkte berørt (se *Kap.) 1.4 Eiendomsstatus*).

Finnsnes, 31.08.2009  
**A3** arkitektkontor as

Viggo Ditlevsen  
sivilarkitekt MNAL