



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Ole Martin Bolset
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/2347
		Klassering:

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai - 1. gongs handsaming

Rådmann legg fram to alternative vedtak. Det som skil desse vedtaka er om kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal eller ikkje.

Alternativ 1 legg til grunn at kaiområdet (o_U) ikkje skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane.

Alternativ 2 legg til grunn at kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane, sjølv om kaiområdet vil vere offentleg tilgjengeleg og ikkje støttar kvalitetskrava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alternativ 1:

«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 offentlig ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentlig ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan ikkje reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløyisinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringar må leggest ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.

- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggst ved planmaterialet.
- I føreseigna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busshaldeplass i sørgående retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.
- Det må utarbeidast, og leggst ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

Alternativ 2:

«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:

Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, plan-id 1263 201213, vist på plankart sist datert 17.12.2018, med tilhøyrande føresegner datert 17.12.2018.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert sendt ut på høyring og offentleg ettersyn:

- Plankart, planomtale og føresegner må endrast til å gjelde for Alver kommune.

Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen vert levert til 2. gongs handsaming:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal må samsvare med krava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet kan reknast med som uteopphaldsareal. Kvalitetane knytt til sjøen kompensera for 250 m². Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan.
- Parkeringsløyisinga må reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1 og Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, nede på kaiplan, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og minst 3 av 4 HC-parkeringsplassar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius.
- Det må utarbeidast ei detaljert framstilling av o_KV1-4, med korrekt breidde- og stigningsmål m.m., som gjer det mogleg å kunne gjere ei heilskapleg vurdering. Uttale til denne framstillinga frå Nordhordland brann og redning og NGIR må leggst ved planmaterialet.
- I føreseigna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Det må utgreiast om dette er gjennomførbart.
- Det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busshaldeplass i sørgående retning på fylkesveg 565, kryssing av fylkesvegen må utgreiast.

- Det må utarbeidast, og leggest ved illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.
- Rekkjefølgjekrava har til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast i samråd med kommunen.
- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Etablering av parkering i kjellar til Bs/L må inkorporerast i rekkjefølgjekrava.
- Plankartet må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget, og vidare reviderast.
- Gjennomføre ei systematisk utgreiing for naturmangfaldslova §§ 8-12, der ein mellom anna må utgreie eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne.
- Landskapsanalyse for området må utarbeidast.»

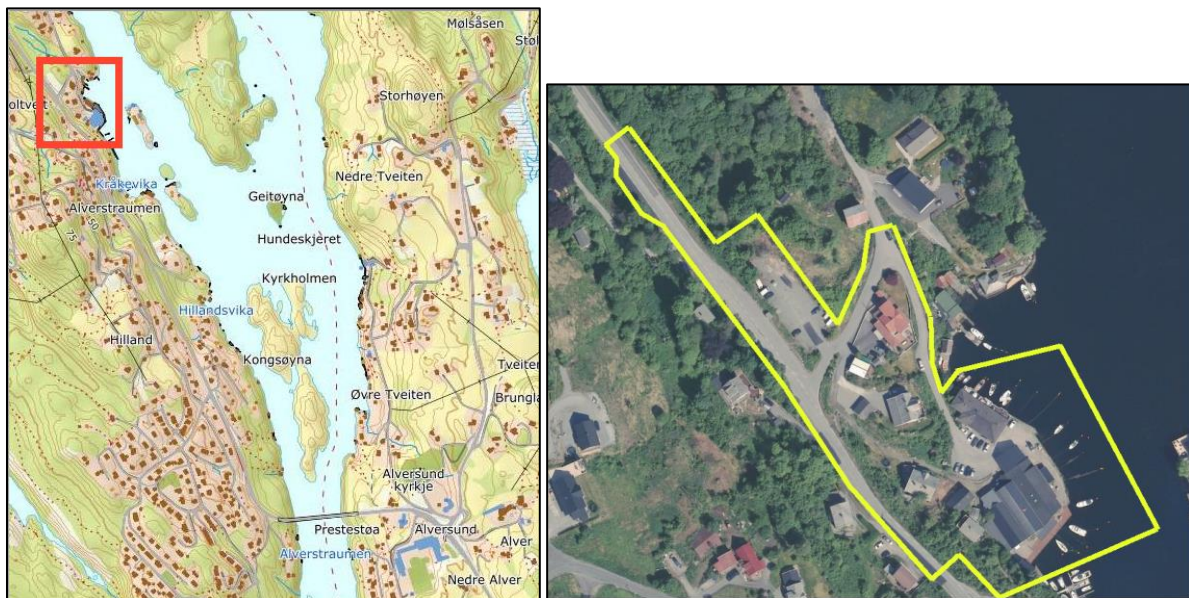
SAKSUTGREIING:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Rognaldsen Eiendom AS legg Norconsult AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai gnr/bnr 133/7. Planområdet er på om lag 18 daa og omfattar området vest for Solholmen, jamfør kartutsnitt under.

Per i dag er planområdet omfatta av ein nedlagd fabrikkbygning, ein lagerhall, fleire bustadar, nokon med tilhøyrande garasjar samt ein parkeringsplass oppe ved fylkesvegen. Planområdet ligg på vestsida av Radsundet, omlag ein kilometer nord for Alversundbrua, med sikt ut til Solholmen. Plangrensa strekk seg frå sjøen, tar med seg kaiområdet, eksisterande bustadar og tilkomsten. Plangrensa er òg utvida for å ta omsyn til fylkesvegen, med krysset inn til sjølv planområdet og busshaldeplassane som er knytt til Alverstraumen kai.



Oversiktskart over området, samt omtrentleg plangrense.

Detaljregulering for Alverstraumen kai legg til rette for oppføring av 28 bustadar i to, 4 etasjers lågblokker. Desse vert liggjande i sjøfronten på næringsområdet. Her står det no ein fabrikkbygning der drifta er lagt ned. Kaiområdet skal vere offentleg tilgjengeleg, og utvidast med trebrygge og felles flytebrygge for småbåtar. Ein del av flytebrygga vil verte offentleg, og skal kunne nyttast av korttidsbesøkjande og båtar som fraktar gjester til og frå øya Solholmen. Planen legg vidare til rette

for utbetring av fylkesvegkrysset inn i området, eksisterande busstopp og parkeringsplass for Solholmen, felles småbåtanlegg og dei nye bustadane. Noko av parkeringa til dei nye bustadane, har ein tenkt å lokalisere på kaiplan, i parkeringsanlegg. Arealet over parkeringsanlegget er tenkt nytta til leikeplass.

Sakshistorikk, planprosess og medverknad

Gjennom denne planprosessen har to ulike konsultentselskap vore involvert i denne saka. Frå 2012 til juli 2018 var Siv. Ing. Vidar Mjøs konsulent for planarbeidet. I august 2018 tok Norconsult AS over planarbeidet.

Planprosessen i denne saka har vore lang og komplisert, ei oversikt er vist under i tabell:

Oversikt over planprosessen		
11.09.2012	Oppstartsmøte	Oppstartsmøte vart gjennomført.
31.10.2012	PMU	Premissavklarings sak i PMU. Det vart gjort følgjande vedtak: <i>«Plan- og miljøutvalet stiller seg positive til at næringsområdet på Alverstraumen Kai vert omregulert til bustadføremål og / eller næringsområde som samsvarer med plan for den indre farleia. Framtidig kai front må gjerast tilgjengeleg for ålmenta».</i>
08.01.2013	Varsel om oppstart	Oppstart av planarbeidet vart varsla.
30.10.2013	PMU	1.g bh : Planforslag avvist med ei rekke krav
19.10.2016	PMU	Orienteringssak om planteikningane til byggeprosjektet i Plan- og miljøutvalet (PMU). PMU var veldig positive til at området vert utvikla som eit attraktivt bustadområde, forutsett at parkeringa vert løyst nede på tomte og bygningsvoluma vert redusert.
06.11.2017		Ny orientering i PMU, skriftleg dokumentasjon manglar.
16.01.2018	Revidert plan	Revidert planforslag vart sendt inn.
11.05.2018	Brev	Retur planmateriale innsendt 16.01.2018 der ein ber om ei rekke endringar.
06.06.2018	Møte	Møte om revidert forslag. Fleirtalet av merknadane vist til i politisk vedtak i 2013 framleis ikkje stetta.
09.08.2018	Møte	Ny plankonsulent (Norconsult) vert engasjert. Planområdet vert utvida for å sikra nok parkeringsareal og krav frå Statens vegvesen. Avgrensa høyring vart gjennomført. VA og ROS analyse og plandokument i tråd med gjeldande krav vart forventa. Kommunen var positiv og ein såg for seg at ein snart var i mål.
27.09.2018	Utvida varsling	Det vart sendt ut ei utvida varsling om planarbeidet til nye grunneigarar.
13.11.2018	Undervegs møte	Møte mellom Norconsult og kommunen.
06.01.2019	Innlevering planforslag	Levert plandokument inneheld forslag til plankart, føresegner, planomtale, ROS analyse, VA-rammeplan og illustrasjonsplan
15.10.2019	Ny KDP vedtatt	Ny KDP vedtatt, og er no overordna plan for detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai.
Jan. 2019 – Aug. 2019	Kapasitetsmangel mtp. sakshandsaming	Fleire uheldige situasjonar førte til kapasitetsmangel hjå planforvaltninga i Lindås kommune.
Aug. 2019 – Jan. 2020	Ny sakshandsamar frå Meland.	Nye rådgjevarar vart tilsett sommaren 2019, med tanke på samanslåing til Alver. Saka fekk ny sakshandsamar 15. august. Siste skrivefrist i 2019 for plansaker, mtp konstituering av nytt kommunestyre, var tidleg i september. Sakshandsamar såg tidleg fleire manglar, og vurderte det som ikkje forsvarleg å ta saka opp med 3 veker handsamingstid. Frå september 2019 til januar 2020, vart fleire problemstillingar diskutert. Til slutt vart det einighet om å ta planforslaget opp slik det vart sendt inn i januar 2019.

Oppstart av planarbeidet vart varsla 08.01.2013. Det kom inn 2 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart. Desse, samt ny uttale frå Statens vegvesen, er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 7.

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

Dei private merknadane var positive til tiltaket, med tanke på å auke kvaliteten i området. Det var derimot innspel på mogleg tap av utsikt, og tilkomst til naust. Dei offentlege fråsegna la vekt på avgrensinga til reguleringsplanen, der det var ønskjeleg å ta med fylkesvegen, samt busshaldeplassane må sjåast i samanheng med området.

Det vart òg bedt om særleg vektlegging på tilgjenge for ålmenta, estetikk og god formgjeving av bustadprosjektet. Fylkesmannen minna om det skjerpa strandsonevernet.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen(2019-2031)(KDP)

Planområdet til Alverstraumen kai ligg i Kommunedelplan for Knarvik - Alversund med Alverstraumen(2019-2031). Området ligg i omsynssone kulturmiljø og kulturminner(H570), Indre farlei.

Området er avsett til byggjeføremål, med underføremål bustad og næring i KDP. Kaiområdet har tidlegare vore nytta som bakeri, arealet som ligg som næring er på ca. 3,1 daa.

Planprosessen med Alverstraumen kai har vore lang og arealendringa frå næring til bustad på kaiområdet er, ved ein feil, ikkje fanga opp i revisjon av kommunedelplanen i 2019. Arealendringa vart spelt inn til første gangs høyring av kommunedelplanen, men vart ikkje teke til følge fordi det ville krevje ny høyring. Vedtak av kommunedelplanen før kommunesamanslåing var høgt prioritert og gav ikkje rom for ny høyring av planen.

Det er kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen sine føresegner som er gjeldande for utarbeiding av denne detaljreguleringsplanen.

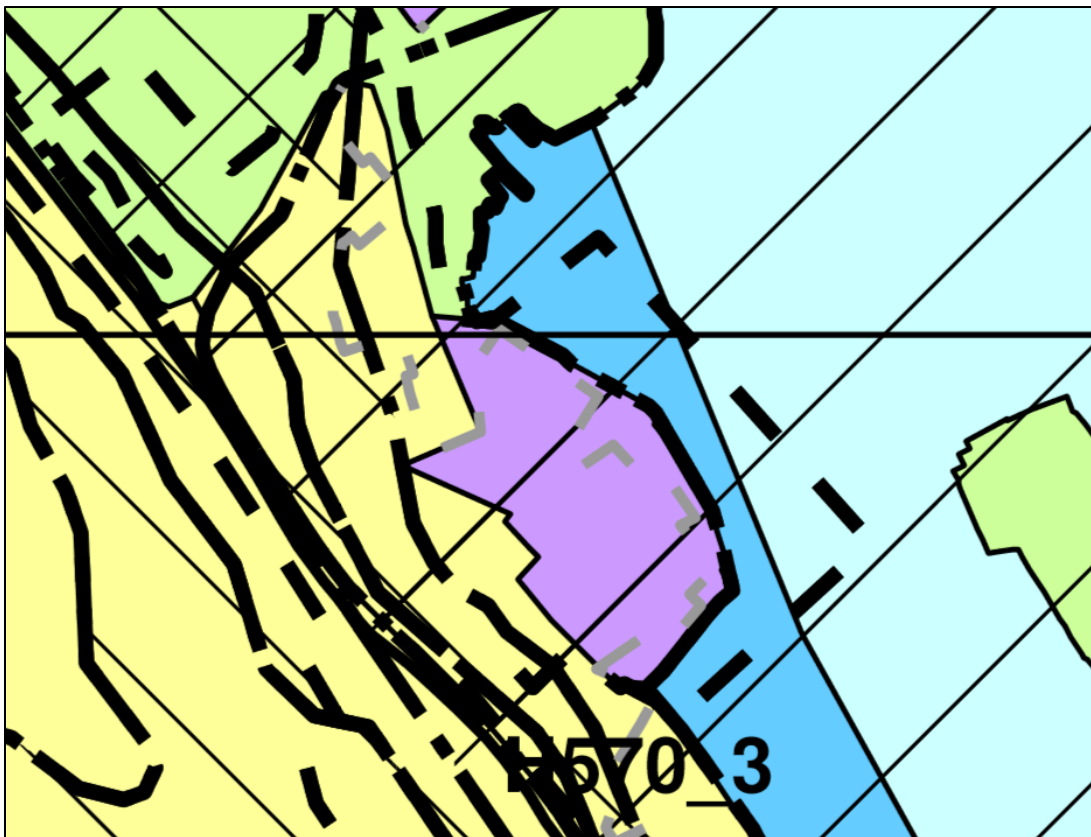
Utdrag av føresegn knytt til omsynssona (KDP), Omsynssone kulturmiljø og kulturminner(H570)

b) Den indre farleia

«Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet...».

«Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.»



Utklipp frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, over området Alverstraumen kai.

Planforslaget vart ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredninger tilbake i 2012 når oppstartsmøtet vart heldt. Det har ikkje vore gjort ei ny vurdering om det skal gjerast ei konsekvensutredning for området, sjølv om forskrift om konsekvensutredninger har vore gjennom lovendringar sidan 2012.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 28 nye bustadar i form av to, 4 etasjers lågblokker, Bb1 og Bb2. Bs1, Bs2 og Bs3 er eksisterande bustadar som er vidareført i plan. Bs/L er òg eksisterande bustad, men med lager i kjellar. Denne kjellaren er tenkt nytta til parkering i planforslaget. Sentralt på kaiområdet er det regulert f_L/P/KT, som er ein kombinasjon av leikeplass, parkering og kommunalteknisk anlegg. Det er tenkt å oppføre eit garasjeanlegg, med eigen del for boder, bossrom og teknisk rom for trafokiosk. Over garasjeanlegget skal det tilretteleggast for leikeareal. Tilkomsten inn i planområdet vil verte lik dagens situasjon, men det skal tilretteleggast for fleire parkeringsplassar oppe ved fylkesvegen.

Bb1 og Bb2:

Oppføring av lågblokkene Bb1 og Bb2 føreset riving av to mindre bustadhus og dei tidlegare bakeribygningane på kaia. Bb1 og Bb2 har eit bruksareal (BRA) på 275%, jf. tabell 3 i planomtalen, som tilsvara 3004 m² BRA. Byggjehøgda for Bb1 er kote + 17,1 og for Bb2 kote +18,2. I Bb1 er det tenkt 17 leilegheiter, og i Bb2 er det tenkt 11 leilegheiter og ei bod knytt til småbåtanlegget, sjå vedlegg 20a.

Innafor plangrensa inngår det fire eksisterande bustadhus. Bs2-3 er einebustadar. Bs1 og Bs/L er utleigebustadar.

Leike- og uteoppfallsareal:

Leikearealet i planforslaget skal som tidlegare nemnt lokaliserast på dekket over parkeringsanlegget. Området er føreslått møblert med leikeapparat, plass for balleik og sitjeplassar som vist på illustrasjonsplan, vedlegg 17. Leikearealet skal sikrast med gjerde og vil vere skjerma mot vind av terreng og kringliggjande bygningar. Storleiken er på 900 m², som vil tilseie 32 m² per nye bustadeining. Tilkomsten til leikearealet er tenkt løyst med heis frå kaiområdet, trapper, turvegen (o_TV), og gangbru frå Bb1.

Den offentlege kaia i området er tenkt nytta som uteopphaldsareal. 600 m², som tilseier 21 m² per nye bustadeining. Uteopphaldsarealet skal sjølvstendig vere bilfritt, og skal kunne møblerast med benkar, bord, blomsterkasser, vatnpostar og utelys. Installasjonar innanfor uteopphaldsarealet skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel. Kaia er vist utvida med ei trebrygge, som legg til rette for ei felles langsgåande flytebrygge. Kaifronten skal sikrast med ein kant.

Parkering:

Det er tenkt å ha ei parkeringsdekning på 1,5 bilplassar og 1 sykkelplass per bustadeining. 5% av plassane skal tilpassast rørslehemma.

Tabell 5 i planomtalen gjev ei god oversikt over korleis parkeringskravet skal løysast. For dei nye bueiningane i Bb1 og Bb2 skal 1 parkeringsplass per bueining løysast ved kaia (28 p-plassar). Det er lagt til rette for 25 parkeringsplassar i parkeringsanlegget, f_L/P/KT. 3 parkeringsplassar er tenkt plassert på kaipplan, i f_P2 og f_P3. Resterande 0,5 parkeringsplass (14 p-plassar) for Bb1 og Bb2 vert plassert i f_P1, oppe ved fylkesvegen. 3 parkeringsplassar knytt til Bs1, og 12 parkeringsplassar knytt til småbåtanlegget vert òg plassert i f_P1.

Bs/L har eit parkeringskrav på 5 parkeringsplassar, som er tenkt plassert i kjellar til bygget.

25 plassar for sykkelparkering er lagt i sykkelbod, samt 5 plassar under dekke, ved trapperommet til Bb1.

Bs2-3 dekker parkeringskravet på eigen grunn.

Tilkomst:

Når det gjeld tilkomst med køyretøy, er eksisterande kommunal veg ned til kaia tenkt vidareført utan endringar. Denne vegen har i dag ein stigning på 6,5% og er ikkje utforma etter gjeldande vegnormalar. Planforslaget legg til grunn at eksisterande veg kan nyttast slik den er, då den vil få lite trafikk, har gode møteplassar og inviterer ikkje til stor fart. Forslagsstillar tilrår ikkje å endre vegen etter gjeldande normalar, då dette vil medføre store inngrep i eigedomar og terreng. Ved kaia er det lagt til rette for å snu med liten lastebil.

For gåande og syklande legg planforslaget til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Ned til kaiområdet ligg det ein snarveg, som vert regulert som turveg, o_TV. Turvegen har ein stigning på 18,5%, som er for bratt til å kunne bli definert som gangveg. Turvegen vil verte opprusta i samband med legging av nye vatn- og avlaupsleidningar i traseen. Det er ikkje tilrettelagt for gåande langs køyrevegen ned til kaiområdet.

Tiltak i sjø:

Småbåtanlegg:

Planforslaget legg opp til at det kan etablerast flytebrygge med utliggar, i området regulert for småbåtanlegg. Ut frå ei gjennomsnittleg utrekning på 3 meter plassbreidde, vil det kunne etablerast inntil 28 båtplassar. Flytebryggja skal fylgje kaifronten og vere felles for dei som har båtar i hamna.

Offentleg flytebrygge:

Det er òg lagt inn eit område for offentlig flytebrygge mellom småbåtanlegget. Denne flytebrygga skal kunne nyttast som brygge for skyssbåt til Solholmen og som gjestehamn for korttidsbesøk. Flytebrygga skal maks vere 2,5 x 12 m.

Vurdering

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

Hovudformål:

Framlegget til reguleringsplanen er ikkje i tråd med overordna plan. Det har derimot i planprosessen vore fleire orienteringar i Plan og miljøutvalet (PMU) i tidlegare Lindås kommune, som har vore positive til ei arealformålsendring frå næring til bustad. I orienteringa 19.10.2016 er bygningsvoluma kommentert. Det vart gjeve eit styringssignal på at bygga må skalerast ned, som vil tilseie at utnyttinga på tomta må ned. Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Dette vil kunne transformere eit nedlagt næringsareal, og gjere Alverstraumen kai meir attraktiv.

- Bustadprosjektet sikrar oppgradering av kaiområdet og tilgjengelegheit for allmenta
- Området er sett av til utbyggingsføremål. Transformasjon av eit allereie utbygd område, frå nedlagt næringsverksemd til nytt bustadområde, inneberer ei oppgradering av området.

Leike- og uteopphaldsareal:

Felles leike- og uteopphaldsareal er løyst på dekket til parkeringsanlegget (f_L/P/KT) som ligg sentralt på kaiområdet. Dette arealet er på 0,9 daa.

Resterande felles leik og uteopphaldsareal baserer seg på sjøive kaia (o_U), som òg er regulert offentleg. Kombinasjonen sikrar ein mogleg bruk for ålmenta, samstundes som det blir medrekna som ein del av det felles arealkravet for bueiningane i planområdet. Dette arealet er på 0,6 daa.

Privat uteopphaldsareal er løyst på balkong, knytt til kvar nye eining, med ein storleik på 16-18 m².

Krav til leike-og uteopphaldsareal i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen

I kommunedelplanen (KDP) for Knarvik – Alversund med Alverstraumen har ein krav til uteopphaldsareal (MUA) og leikeplass. Uteopphaldsareal (MUA) vert definert som følgjande:

- «MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av privat område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde.»

Per definisjon skal ikkje offentleg uteopphaldsareal takast med i berekninga av uteopphaldsareal. I denne saka har det derimot vorte stilt krav frå kommunen om å gjere framtidig kaifront tilgjengeleg for ålmenta. Det er òg stilt kvalitets- og funksjonskrav til uteopphaldsareal og leikeplass. Eit av desse kvalitetskrava er at areal som hovudregel ikkje skal vere smalare enn 10 meter, smalare areal må ha særskilde kvalitetar, jf. punkt 2.6.4 a) i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Kaiområdet er smalare enn 10 meter.

Areal til uteopphald skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon, og i punkt 2.6.4 i føresegna til KDP for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, står det at eigna areal for barn og unge skal ha prioritet. Eit kaiområde er ikkje det best eigna arealet til dei yngste borna, men for eldre ungar og vaksne kan eit kaiområde vere eit godt uteopphaldsareal.

Vidare i punkt 2.6.4 i KDP for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er det beskreve krav til mengd uteopphaldsareal:

Tabell 2 Minste areal for uteopphald (MUA) og lek i byggjeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat lek og opphald 50 m ² per sekundærleilighet
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat lek og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles lek
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per buening for privat opphald 50 m ² per buening for felles lek Områdeleikeplass på 250 m ² per 10. buening*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

Alverstraumen kai, med 4 etasjers lågblokker, er eit område for konsentrert bustad. Samtidig er denne typen utbygging det ein i KDP kallar bymessig utbygging, med etablering av blokker over 3 etasjar. Ved slike tilfelle kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Manglande mengd leike- og uteopphaldsareal i planforslaget

Som ein ser i tabellen over, skal konsentrert bustad til saman ha 100 m² uteopphaldsareal per buening. For bymessig utbygging, med etablering av blokker over 3 etasjar, kan dette for eksempel vere 85 m² for felles lek og uteopphaldsareal, og 15 m² privat uteopphaldsareal, med balkong.

Kravet til uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai vert dermed:

Krav til MUA ved Alverstraumen kai:	
50 m ² + 50 m ² x 28 bueningar	2800 m ²
250 m ² x 2	500 m ²
Samla	3300 m ²

Alverstraumen kai har i planforslaget følgjande mengd uteopphaldsareal:

Leik- og uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai:		
	Planforslag med kai:	Planforslag utan kai:
Leikeareal:	900 m ²	900 m ²
Balkong:	18 m ² x 28 = 504 m ²	18 m ² x 28 = 504 m ²
Kai:	600 m ²	
Samla:	2004 m ²	1404 m ²

Manglande uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai vil dermed vere:

Manglande uteopphaldsareal ved Alverstraumen kai:		
Med kai:	3300 m ² – 2004 m ²	= 1296 m ²
Utan kai:	3300 m ² – 1404 m ²	= 1896 m ²

Kompensasjon av manglande MUA for nærliggjande grøntareal og nærleik til sjø

Det er store manglar når det gjeld areal for uteopphald i planforslaget til Alverstraumen kai. Nokon manglar kan forsvarast, og KDP viser til at ein i reguleringsplan kan akseptere at delar av areal for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal, der tilhøve ligg særleg til rette. Ein må difor òg

gjere ei vurdering på om ein i dette tilfellet har nærliggjande grøntareal som kan kompensere for manglande uteopphaldsareal.

Det er nokon områder med grøntareal nærme Alverstraumen kai, tilgangen til desse områda er enten langs tilkomstveg for bil, eller opp o_TV, med ein stigning på 18,5 %, og deretter må ein krysse tilkomstvegen for bil. Tilhøva legg ikkje særleg til rette for bruk av dette området.

Nærleiken til sjøen, og moglegheita for å kunne nytte sjøen til aktivitetar som kano- og kajakkpadling, bading, båtliv og fiske er ein kvalitet som få bustadområder har, og som rådmannen meiner kan kompensere for noko uteopphaldsareal.

- Rådmannen vurderer at kvalitetane knytt til sjøen vil kunne kompensere for uteopphaldsareal på 250 m², som tilsvara storleiken på ein områdeleikeplass.

Manglande uteopphaldsareal for Alverstraumen kai vil dermed vere:

Manglande uteopphaldsareal med kvalitet i nærliggjande sjø:		
Med kai:	1296 m ² – 250 m ²	= 1046 m ²
Utan kai:	1896 m ² – 250 m ²	= 1646 m ²

Kompensasjon av manglande MUA ved kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal

Forslagsstillar skriv og at kvalitetskrav til uteopphaldsarealet vil kunne kompensere for eventuelle krav om storleik. Rådmannen seier seg einig i at høge kvalitetar kan kompensere for noko manglande areal.

For å sjå kva kvalitetar som er sikra for uteopphaldsareal i detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai, må ein sjå til føresegna 3.4.1 og 3.5.

Føresegn 3.4.1 omtalar leikeplassen. Slik føresegnet er bygd opp sikrar dette kun eit leikeapparat, gangveggar, plantar og sitjeplassar. Arealet skal møblerast med tanke på gode soltilhøve og vere skjerma mot vind. Arealet skal sikrast med gjerde. Vidare er tilkomsten til området sikra i dette føresegnet.

Føresegn 3.5 omtalar uteopphaldsarealet på kaia. Dette føresegnet sikrar fast dekke eller tredekke langs sjøfronten. Arealet skal vere bilfritt, offentleg tilgjengeleg og framkomeleg for rørslehemma. Installasjonar og møblering skal ikkje hindre allmenn ferdsel og tilgjenge til flytebrygger langs kaifronten. Arealet skal ha god lyssetjing og skal sikrast med kant mot sjø og lågareliggjande flytebrygge. Innafor området skal det etablerast avfallsløysing, vasskran og uttak for sløkkjevatn.

Desse føresegna sikrar nokon kvalitetar for området, men ikkje noko meir enn forventa. Rådmannen vurderer ikkje kvalitetane knytt til leikeplass og uteopphaldsareal som høge nok til å kunne kompensere for krav om storleik.

Rådmannen vil òg påpeike at det ikkje vil vere sannsynleg å kunne kompensere så store mengder uteopphaldsareal med høge kvalitetar.

Rådmannen konkludera med at det er store manglar på mengd leik- og uteopphaldsareal i planforslaget. Mangelen er vist i tabell under

Rådmannen sin konklusjon på manglande leik- og uteopphaldsareal for Bb1 og Bb2:	
Med kai:	= 1046 m ²
Utan kai	= 1646 m ²

- Rådmannen ønskjer at Utval for areal, plan og miljø skal ta stilling til om ein i dette planforslaget kan rekne med arealformålet o_U (kaia), som uteopphaldsareal eller ikkje.

Leik- og uteopphaldsareal for eksisterande bustadar

Leik- og uteopphaldsareal for eksisterande bustadar er ikkje utgreia i planforslaget. Planforslaget må tydeleg vise korleis uteopphaldsareal er løyst/tenkt løyst for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3, i samsvar med overordna plan. Eventuelle manglar på uteopphaldsareal for Bs/L, Bs1, Bs2 og Bs3 må leggest til allereie utreda manglar av uteopphaldsareal.

- *Mangelen av uteopphaldsareal antyd at det er lagt opp til for mange bustadeiningar i dette planforslaget.*

LNFR-område som mogleg leikeareal

I tilleggssnotatet vedlagt, legg forslagsstillar eit LNFR-område fram som mogleg plass for balleik/ballbinge, og naturleik. Dette er ikkje tatt med i planforslaget. Rådmannen stiller seg skeptisk til tilkomsten til dette området, med tanke på universell utforming og trafikktryggleik. Dette er same areal som ein tidlegare i dette saksframlegger har vurdert som nærliggjande grøntområde, der vurderinga er at tilhøva ikkje legg særleg til rette for bruk.

Om dette alternativet skal vurderast, må forslagsstillar undersøke, utgreie og vise at opparbeiding av området og tilkomsten til området vil kunne utførast med krava som er stilt i TEK 17, samt KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

Forslagstillar meiner bruk av dette området kan leggjast til rette for gjennom avtale utan at ein treng ein ny og uthalande planprosess på dette.

Rådmannen vurderer ei slik løysing som svært uheldig. Det er tenkt opparbeida plass for balleik/ballbinge, og naturleik i eit LNFR-område. Dette tilseier at tiltaket er i strid med arealformålet i KDP. Kommunen vil krevje at alt av leik- og uteopphaldsareal som er knytt til bustadane skal liggje i same reguleringsplan.

Leike- og uteopphaldsareal i høve førre KDP: Kommunedelplan Alverstraumen

Forslagsstillar skriv i tilleggssnotatet, vedlegg 15, at dei har lagt til grunn krava i gjeldande planar når arbeidet vart gjennomført, i 2018. KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen vart vedtatt hausten 2019. Forslagsstillar meiner det er urimeleg at denne skal ha tilbakeverkande kraft.

Det er uheldig at detaljreguleringsplanen for Alverstraumen kai, ikkje har vorte handsama før ny kommunedelplan vart vedtatt. Samtidig skal reguleringsplan alltid ta omsyn til gjeldande overordna planar på vedtakstidspunktet. Gjeldande overordna plan på vedtakstidspunktet vil no verte KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen, og det er krava satt i denne kommunedelplanen ein må ta omsyn til.

Vidare skriv forslagsstillar at tidlegare KDP Alverstraumen (frå 2004), ikkje har krav til uteopphaldsareal. Når det gjeld byggeområder viser KDP Alverstraumen til godkjent forskrift for m.a. parkering og leikeareal.

3. Byggeområder, pbl §20-4 nr 1

3.1 Bustadområder, jfr. pbl § 20-4, 2. ledd, bokstav b

Dei nye bustadfelt skal utviklast med mindre bueiningar (TU=25-40%), og med vekt på tilgjenge for ulike grupper innbyggjarar. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle grupper. På høgdedraget over Hillandsvatnet, og framfor dei nye bustadtomtene, skal det setjast av ein grøn korridor i ein breidde på minimum 5 meter som er eigna for tilrettelegging av sti.

Ved nybygging skal det og leggjast særleg vekt på estetikk i utforminga av bygningane.

Retningslinjer:

- Kontakten mot omkringliggjande område bør sikrast ved korridorar der det kan etablerast sti.
- Det er godkjent forskrift (for m.a. parkering og leikeareal) med heimel i plan- og bygningslova § 69, 3 for Lindås kommune som gjeld generelt.

I nemnde forskrift viser vi til punkt 4.2:

4.2. Kvartalsleikeplass skal tilretteleggjast for kvar bustadgruppe med frå 25 til 200 bustadeiningar. Plassen som skal vera minst 1.5 daa skal gje rom for ballplass på 20 x 30 meter.

Dette punktet viser til at ved oppretting av bustadgruppe med frå 25 – 200 bustadeiningar, skulle ein ha ein kvartalsleikeplass på minst 1500 m². I planforslaget legg ein til rette for ein leikeplass på 900 m². Dette er ikkje lenger relevant med vedtak av ny KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen, men er tatt med for å belyse at det var manglar angående leikeområde for planforslaget sjølv ved førre KDP, kommunedelplan Alverstraumen.

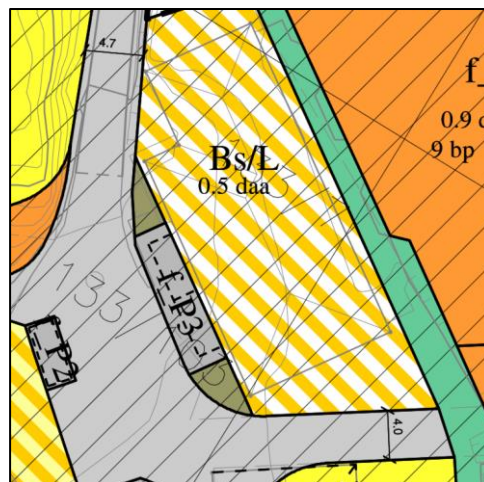
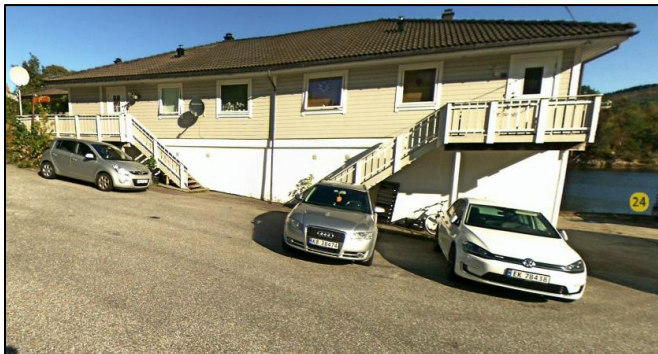
Parkering:

I planomtalen, under punkt 7.4, er det lagt fram ein oversiktleg tabell som viser parkeringskrav, tal parkeringsplassar for området, kor desse parkeringsplassane skal plasserast, og kor parkeringsplassane for rørslehemma skal plasserast.

Parkeringstalet er innafor krava som er stilt i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Fordelinga av parkeringsplassar er derimot ikkje korrekt. Bs1 er oppgjeve med to utleigehusvære og eit par hyblar. I parkeringstabellen vert Bs1 karakterisert som småhus med 2 einingar, med parkeringskrav på 1,5 pr. bustad, til saman 3 parkeringsplassar.

Rådmannen vurderer plasseringa av parkeringsplassane til Bs1 som ikkje tilrådeleg. For å kome seg til og frå bilen må bebuarar i Bs1 enten gå 100 meter, via turvegen med 18,5% stigning, eller gå 190 meter langs trafikkert tilkomstveg.

Det er i planforslaget tenkt å sikre 1 parkeringsplass pr. bueining i Bb1 og Bb2 nede på kaiplan, dette vil tilsaman verte 28 parkeringar. 25 av desse er tenkt løyst i parkeringsanlegg, medan resterande 3 parkeringsplassar skal lokaliserast utanfor parkeringsanlegget, ute på kaiplan. f_P3 sikrar to parkeringsplassar for Bb1 og Bb2, desse parkeringane er plassert på langs, rett framfor oppgangen til leilegheitene i Bs/L.



Parkeringa f_P3 er plassert mellom bilen til venstre og bilen i midten, som vil stengje for trappeoppgangen. Resterande 0,5 parkeringsplass for kvar bueining i Bb1 og Bb2, til saman 14 parkeringsplassar, er plassert på f_P1 ved fylkesvegen.

Parkeringskravet til Bs/L, er på 4.5 parkeringsplassar. Desse er tenkt løyst i underetasjen, med 5 parkeringsplassar.

5% av parkeringsplassane skal reserverast for rørslehemma. Kravet vil då verte 4 parkeringsplassar, som skal reserverast for rørslehemma. Av desse fire, er kun ein tenkt plassert nede på kaiplan, medan 3 HC-parkeringar er tenkt plassert oppe ved fylkesvegen i følgje tabell 5 i planomtalen. Å plassere 3 av 4 HC-parkeringar langt over 100 meter frå tenkt destinasjonspunkt, der ein må gå/ gå med gåstol/ køyre rullestol og liknande, enten langs trafikkert tilkomstveg, eller ned ein turveg med ein stigning på 18,5% er ikkje haldbart.

I tilleggsnotatet skriv forslagsstillar at det er tenkt to HC-parkeringar i parkeringsanlegget. Planomtale og tilleggsnotat samsvarar ikkje på dette punktet. Illustrasjonsplan viser heller ikkje tydeleg at det er tenkt HC-parkering i parkeringsanlegget, utanom at to parkeringsplassar ser større ut enn dei andre parkeringsplassane. Denne vurderinga legg difor vekt på planomtalen, og tabell 5 i denne, som viser korleis parkeringskravet skal dekkast.

Parkeringsanlegget er heller ikkje detaljprosjektert, og viser ikkje kor søyler og/eller master skal plasserast, eller korleis det er tenkt at konstruksjonen skal løysast, og kunne verte ståande. Det er heller ikkje satt krav til parkeringsanlegget i rekkjefølgjekrava i føresegna.

Parkeringsløysinga i dette planforslaget er uheldig, og lyt reviderast. 1 parkeringsplass per bueining for Bb1, Bb2 må plasserast i parkeringsanlegg. 1 parkeringsplass per bueining for Bs1 må plasserast lettare tilgjengeleg, og helst i parkeringsanlegg. Parkering for Bs/L kan løysast i underetasje, og *minst* 3/4 HC-parkeringar må leggst ved kaiplan, utan å hindre renovasjonsbil, brøytebil og brannbil sin aksjonsradius. Parkeringsanlegg må enten detaljprosjekterast, eller inkorporerast i rekkjefølgjekrava.

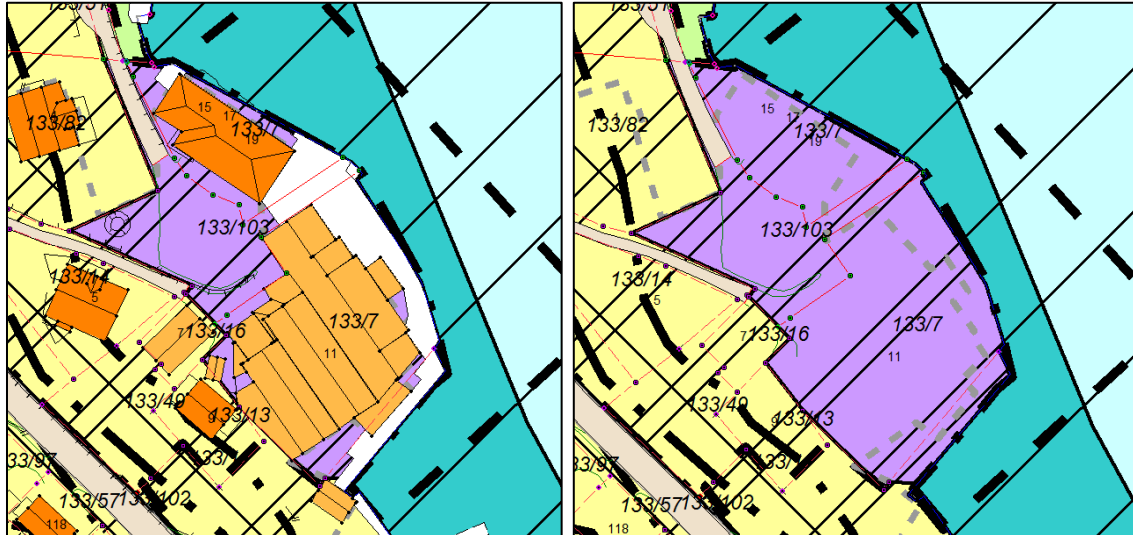
- *Utilfredsstillande parkeringsløysing antyd at det er lagt opp til for mange bustadeiningar i dette planforslaget.*

Byggjegranser:

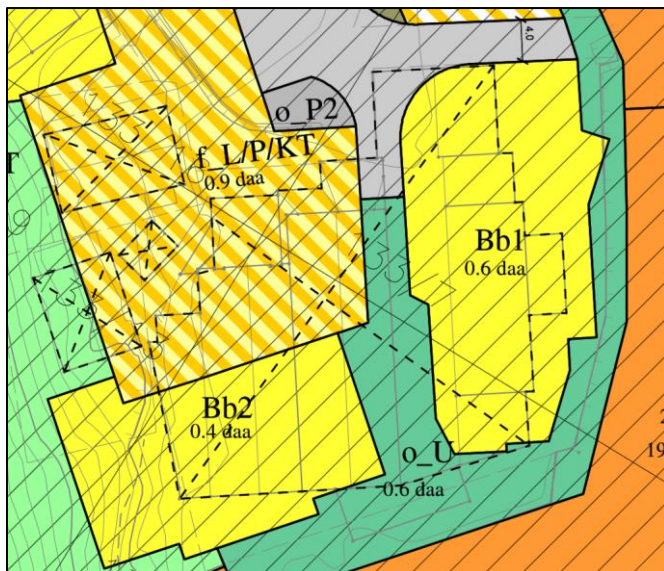
Plankartet viser ingen byggjegranser og byggjegranser er ikkje nemnt i planomtalen. Punkt 2.4 i føresegnene omhandlar byggjegranser, men kun byggjegranser for bygningane og pumpestasjon.

Byggjegrænse mot veg og sjø er ikkje nemnt i det heile i planforslaget. Jf. § 29 andre ledd i veglova, skal byggjegrænse gå i ein avstand på 50 meter frå fylkesveg. Dette er ikkje framstilt eller vurdert i planforslaget.

I KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen er det satt ei byggjegrænse langs sjø, med utgangspunkt i ei vurdering av funksjonell strandsone. Denne grensa, eller tidlegare gjeldande byggjegrænser mot sjø er ikkje framstilt eller vurdert i planforslaget.



Byggjegrænse langs sjø er hovudsakleg lagt langs vegglivet til eksisterande bygg, illustrert over. I biletet til høgre ser ein ei grå stipla line, som viser omriset til bygningen. Dette er byggjegrænsa mot sjø.



I biletet over ser ein konturane av eksisterande bygning med svart og grå stipla line. Denne konturen har ei svart stipla line kryssa over seg, dette viser at bygget skal rivast. Ein ser tydeleg at Bb1 og Bb2 går ut forbi omriset til eksisterande bygning, og er dermed i strid med byggjegrænse til sjø.

Planforslaget er i strid med både generell byggjegrænse mot fylkesveg og byggjegrænse mot sjø, som vist i KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

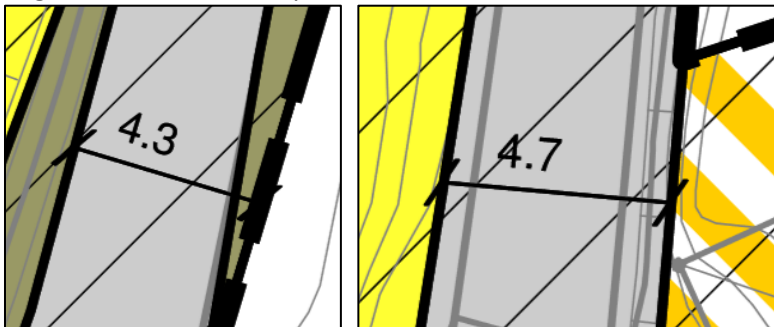
Trafikkareal:

Det er ikkje mottatt noko detaljprosjektering av trafikkarealet til planforslaget. Planomtalen nemner ikkje kva løysingar frå Statens vegvesen si handbok N100 ein har lagt til grunn for utforming av vegar og kryss innfor planområdet. Det er difor vanskeleg å vurdere om planforslaget tilfredsstiller krava til trafikkarealet.

Tilkomstveg; o_KV2 og o_KV3:

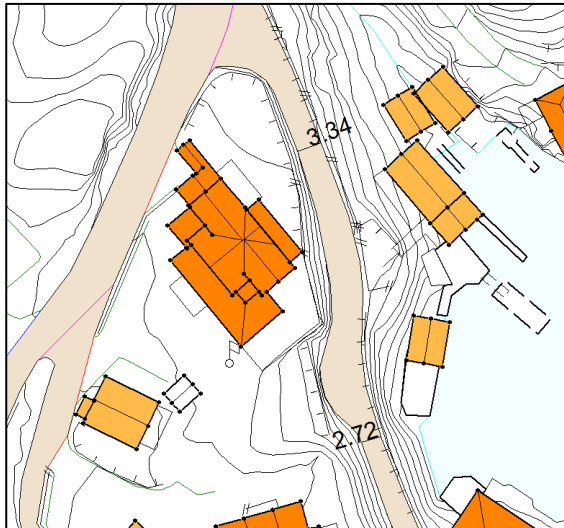
I dette området er det tenkeleg at ein legg til rette for øvrige lokalvegar i handbok n100. Dette er veger som betener grender og områder med spredt bebyggelse, og knyt desse inn mot meir overordna veg. Tverrprofilen til desse vegane burde byggast med ei bredde på 3,5 – 4,5 m inklusive skuldre. Nordhordland brann og redning har òg definert krav til atkomst. Dei har satt krav om minste køyrebreidde på 3 meter.

Vegbreidda er markert i plankartet, men er fleire stadar markert feil.



På biletet som viser ei vegbreidde på 4.3 m, ser ein at breidda er målt frå vegkant til plangrense. På biletet som viser ei vegbreidde på 4.7 m, ser ein at vegen er teikna utanfor eksisterande veg.

Planforslaget legg til grunn at eksisterande veg kan nyttast slik den er.



Ved ei måling av to punkt som kunne sjå smale ut på o_KV3, ser ein at eksisterande tilkomstveg ikkje oppfyller krava i handbok n100, og nokon stadar ikkje krava til Nordhordland brann og redning.

Planforslaget vurderer endringar av vegen etter gjeldande normalar som ikkje tilrådeleg, då det vil medføre for store inngrep i eigedommar og terreng. Samtidig oppsummera ROS-analysa at planområdet må utviklast i tråd med retningslinjer og føringar for framkommelighet for brannvesenet gjeve av Lindås og Meland Brannvern.

For å kunne gjere ei heilskapleg vurdering på tilkomstvegen, må breidde- og stigningsmål visast, planforslaget må tydeleg vise kva manglar ein har på tilkomstveg etter gjeldande normalar og ein må

i større grad utgreie kvifor det ikkje er tilrådeleg å utbetre vegen. Ein må òg få ei uttale frå Nordhordland brann og redning om eksisterande tilkomstveg, og inkludere dette i planmaterialet.

o GS2:

Gangvegen sør for krysset til fylkesvegen er plassert i bratt terreng, utan å vise til detaljprosjektering. I føresegna punkt 4.2 står følgjande: «Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.» Rådmannen meiner at det må utgreiast om dette er gjennomførbart.

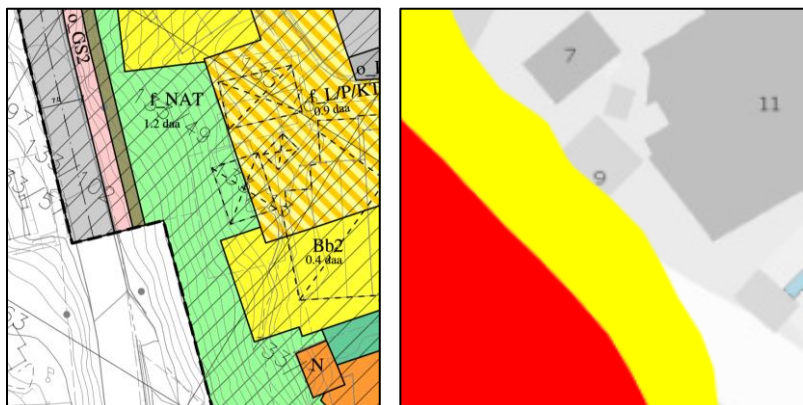
Busshaldeplass:

I vedtaket frå 2013 vart det stilt krav om at det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busstopp i sørgåande retning på Radøyvegen. Forslagsstillar meiner dette er følgd opp ved at planområdet er utvida og busshaldeplass er utforma etter gjeldande normer. Det er ikkje skildra nokon trafikkisikringstiltak mot busshaldeplassen. Det er lagt til rette for gang- og sykkelveg som knyt seg til busshaldeplassen i nordgåande retning, men ikkje noko trafikkisikringstiltak for å krysse vegen. Dette må utgreiast vidare.

Støy:

Ytterste fasaden til Bb2 ser ut til å vere i konflikt med gul støysone i støysonekartet for riks- og fylkesvegar, utarbeida av Statens vegvesen.

Om ein nyttar bygget som skal rivast, som ligg nærmast fylkesvegen, som referansepunkt, kan ein sjå at Bb2 strekk seg nærmare vegen. Ser ein på biletet til høgre under, ser ein at gul støysone vil komme i konflikt med den ytterste delen av Bb2.



Dette vil ikkje nødvendigvis verte eit stort problem. Det er knytt rekkjefølgjekrav til støyvurdering før rammeløyve for Bb1 og Bb2.

Estetikk:

I KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen er det krav om at ein ved regulering/søknad innanfor omsynssona til den indre farleia, skal det innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad. Dette er ikkje lagt ved i innsendinga, og må utarbeidast og leggjast ved til innsending til 2. gongs handsaming.

Utnyttingsgrad/byggjehøgde:

Utnyttingsgrad og byggjehøgde går fram av føresegna, punkt 3.3.

Felt	Maks %BYA	Maks %BRA	Maks mønehøgde
Bb1	100%	275%	Kote 17,1
Bb2	100%	275%	Kote 18,2

Prosjektet ligg i sjøkanten langs Indre farlei, ei lokalisering som stiller særskilte krav til utforming av anlegget. Planframlegget opnar opp for høg utnytting, snittet viser at bygningane har ei mønehøgde på +17.1 m og +18.2 m på det høgaste. Bygningsvoluma som er vist verkar høge og kompakte på kaifronten, ei nedskalering av prosjektet vil harmonere betre med omgjevnadane og gje opnare og større uteopphaldsareal.

Utnyttinga vart òg kommentert i PMU tilbake i 2016. PMU var positive til at området vert utvikla som eit attraktivt bustadområde, forutsett at parkeringa vert løyst nede på tomta og bygningvoluma vert redusert. Slik rådmannen vurderer det er det ikkje gjort endringar i utnyttingsgrad og utforming av bygga etter at denne tilbakemeldinga vart gjeven.

Fleire faktorar i dette saksframlegget antyd at talet bustadeiningar er for høgt i planforslaget.

Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagde byggjehøgder og utnytting.

Rekkjefølgjekrav:

Førsegna burde ha ei utforming som er meir oversiktleg.

Rekkjefølgjekrava har ein til dels uklar ordlyd, og må tydeleggjerast.

I førsegna punkt 8.3 ser ein kva som skal vere opparbeidd før bruksløyve på Bb1 og Bb2:

8.3 Før nokon av bygningane Bb1 - 2, blir teken i bruk skal fylgjande vera opparbeidd:

- Leikeareal over garasjeanlegg, f_L/P/KT, med dekke, leikeapparat og overdekket sykkelparkering for 28 sykklar
- Uteopphaldsareal o_U på kai med fast dekke og/eller tredekke, kant mot sjøen, reketrapp, møblering, lyssetjing, miljøstasjon for avfall, vasskran og uttak for sløkkjevatn
- Parkeringsplassane i f_P1-3 og o_P2
- Turveg o_TV med lyssetjing

Summert opp, er følgjande ikkje sikra opparbeidd før bruksløyve for Bb1 og Bb2:

- Parkeringsanlegg, med boder og teknisk anlegg.
- Småbåtanlegget, både felles og offentleg.
- Gang- og sykkelveg.
- Eventuell omarbeiding i kjellar til Bs/L til parkeringsareal.

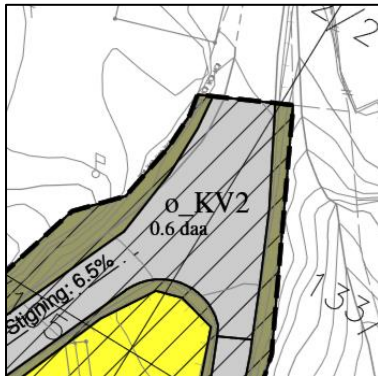
Parkeringsanlegg med boder og teknisk anlegg må inkorporerast i rekkjefølgjekrav. Det må òg utgreiast nærare korleis overgangen med parkering for Bs/L, frå ute på kaiplan til inne i kjellar skal gjennomførast og eventuelt opparbeidast.

Plankart:

Plankartet har fleire mindre feil og manglar som treng retting.

- Vegareal er unøyaktig teikna i plankartet.
- Kombinert bustad og lager må endrast til kombinert bustad og parkering.
- Manglar avkøyrsløper.
- Førsegn 3.4.2: «Tilkomsten til parkeringskjellar skal vera som vist på plankartet.» Tilkomsten til parkeringsanlegget er ikkje vist i plankartet.

- Manglar byggegrense til sjø og veg.
- Manglar grad av utnytting og byggehøgder.
- Manglar eigedomsgrenser.
- Manglar eigedomsgrense som skal opphevast.
- Manglar regulert tomtegrense.
- Manglar vannmerke «Planforslag».
- Manglar stigningsprosent på o_KV3.
- Manglar fleire vesentlege svingradiusar.
- Manglar frisktlinje og frisksone i krysset ned mot kaia:

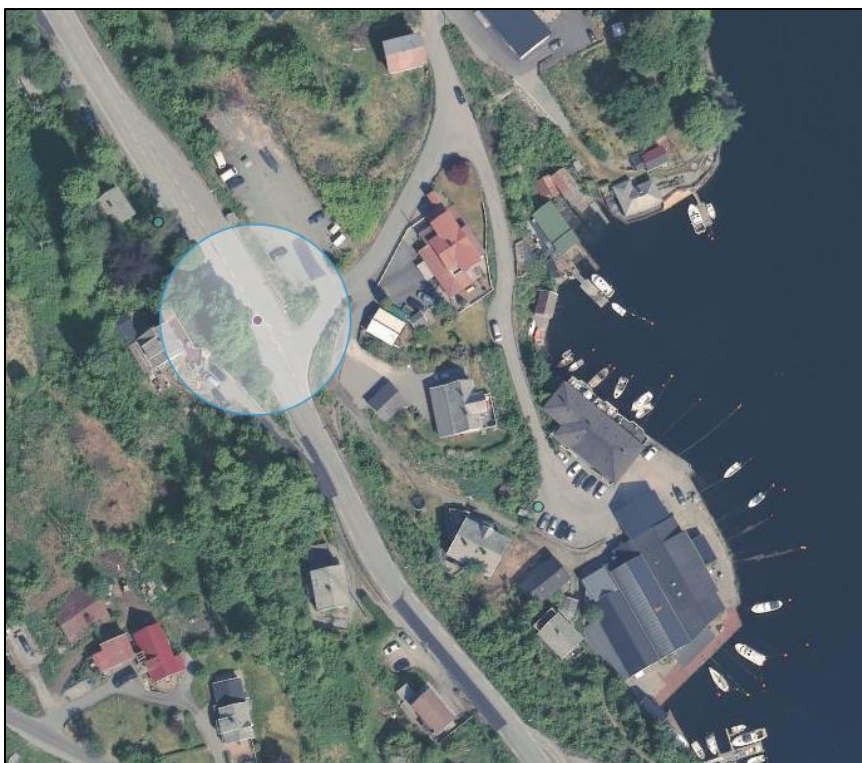


Feil og manglar lista opp ovanfor må rettast. Det er svært omfattande å finne alle feil og manglar i eit plankart av denne kvaliteten. Rådmannen ønskjer difor å påpeike at lista av feil og manglar til plankartet ikkje nødvendigvis er dekkande. Rådmannen ønskjer at forslagsstillar, i tillegg til å rette opp i nemnde feil og manglar, sjølv skal ta ei revidering av plankartet.

Naturmangfald:

Planomtalen viser til at det ved søk i aktuelle informasjonskjelder ikkje er avdekka konfliktar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift.

Rådmannen ser at det er observert parkslirekne innanfor planområdet, registrert i artsdatabanken sitt artskart. Parkslirekne er ein svartelista plante. Registreringa er punktsatt ved fylkesvegen, i kryssområdet inn i planområdet.



Punktet er satt med 25m koordinatpresisjon. Parkslirekne er registrert innanfor sirkelen i 2017.

Tiltak for å hindre spredning av parkslirekne må utgreiast.

I møtoreferat frå 06.06.2018 står det at landskapsanalyse må inngå i planmaterialet. Dette er ikkje mottatt ved innlevering av planforslaget.

I møtoreferat frå 09.08.2018 er det nemnt at alle tema innafor naturmangfaldslova og biologisk mangfald skal sjekkast ut og inkluderast i planmaterialet. Eit avsnitt i planomtalen som ikkje avdekkjer nokon konflikthar, og skriv at endringane er vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt er ikkje ein god systematisk gjennomgang. I Alver kommune er det opparbeidd ei sjekklister for naturmangfaldslova §§ 8-12. Denne må fyllast ut.

Parkeringsplassen oppe ved fylkesvegen er utvida inn i LNF-område.

Universell utforming:

Planen sikrar universell utforming ved opparbeiding av felles leikeplass og offentleg uteopphaldsareal. Parkeringsanlegget skal vere universelt tilgjengeleg. Føresegna skriv at 70% av bustadane i Bs 1-2 skal ha universell utforming. Rådmannen tolkar dette som ein skrivefeil, og at det er meint at 70% av bustadane i Bb1 og Bb2 skal ha universell utforming. Tilkomsten ned til kaiplan har ikkje universell utforming.

Massehandsaming:

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen vert for utbygginga av området. Men i føresegna, punkt 8.1, er det satt krav om at det skal utarbeidast ein plan for massehandsaming før rammeløyve.

Born og unge:

Området nede ved kaia er per dags dato ikkje brukt av born og unge. Ved opparbeiding av tiltak som offentleg uteopphaldsareal og leikeplass, vil området vere meir attraktivt. Tiltaka vil òg gjere sjøområdet meir tilgjengeleg, og invitere til fritidsaktivitetar knytt til sjøen i større grad enn området

gjer i dag. Det er derimot forventa, og krevd i KDP, at arealet for leik- og uteopphaldsareal skal vere større enn denne reguleringsplanen legg til grunn. Reguleringsplanen forbedra situasjonen på Alverstraumen kai for born og unge, men det er krav om ein endå betre situasjon.

Folkehelse:

Som ved born og unge vil opparbeiding av tiltaka vist i reguleringsplanen gjere området meir attraktivt, og invitere til større bruk av området. Opparbeiding av Bb1 og Bb2 vil derimot auke trafikken i området, og ein tilkomstveg som ikkje støttar krava i gjeldande normalar er uheldig.

Barnehagedekning og skulekapasitet:

Skulekapasitet:

Alverstraumen soknar til Alversund skulekrins. Ny barneskule med kapasitet til 450 elevar under bygging (skal ferdigstillast i 2021 evt. 2022). Det er meir enn skulen har bruk for pr. i dag. Dei som er busette i Alverstraumen er knytt til Knarvik ungdomskule, i fall dei ikkje vel å gå på privat skule. Knarvik ungdomsskule har avgrensa kapasitet, så om det blir vesentleg vekst i elevtal der, må kommunen vurdere å setje inn tiltak.

Barnehagedekning:

I planomtalen står det følgjande: «Pr. i dag er det ledig barnehagekapasitet i området, men det vil etter prognosane endre seg på slutten av tiårs-perioden. Kommunen skal utarbeida nye prognosar hausten 2018.»

Dette punktet må reviderast etter nye prognosar, til 2. gongs handsaming.

Økonomi:

Det er ikkje utgreia for vedlikehaldsplikt på dei offentlege formåla. Turveg (o_TV), offentleg småbåtanlegg (o_S1), uteopphaldsareal (o_U) og parkeringsplassar (o_P1, o_P2).

Ein må forvente at kommunen har vedlikehaldsplikt på kommunal veg. Slik planen ligg føre, kan kommunen òg ende opp med vedlikehaldsplikt på resterande formål, satt som offentleg.

Konklusjon

Rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepa i planforslaget, men konstanterer at planmaterialet har fleire manglar. Likevel finn rådmannen det som hensiktsmessig å leggje planforslaget ut til høyring og offentleg ettersyn då det i denne saka er viktig å få rask planavklaring. Det vert lagt til grunn at planforslaget gjev tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til forslaget.

Omfanget av manglar kan føre til større endringar i planforslaget fram mot 2. gongs handsaming, og ved større endringar vil kommunen vurdere om det er naudsynt med ei ny høyringsrunde og offentleg ettersyn.

Rådmannen har likevel merknadar til planforslaget, som må utbetrast seinast før 2. gongs handsaming.

Dette gjeld følgjande forhold:

- Mengd leik- og uteopphaldsareal
- Parkeringsløyising
- Trafikkareal
 - Tilkomstveg
 - Sikringstiltak til busshaldeplass for sørgående retning
 - Gang- og sykkelveg
- Illustrasjonar/foto som skildrar den estetiske verknaden, og visualiserer nær- og fjernverknad

- Rekkjefølgjekrav
 - Ordlyd må tydeleggjerast
 - Parkeringsanlegg, med boder og tekniske anlegg må inkorporerast
 - Etablering av parkering i Bs/L må inkorporerast
- Plankart
 - Plankart må rettast i samsvar med tilbakemeldinga i saksframlegget
 - Plankartet må reviderast
- Naturmangfald
 - Det må gjennomførast ein meir systematisk gjennomgang av naturmangfaldslova
 - Det må mellom anna utgreiast om eventuelle tiltak for å hindre spredning av parkslirekne
 - Det må utarbeidast ei landskapsanalyse

Rådmann legg fram to alternative vedtak. Det som skil desse vedtaka er om kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal eller ikkje.

Alternativ 1 legg til grunn at kaiområdet (o_U) ikkje skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane.

Alternativ 2 legg til grunn at kaiområdet (o_U) skal reknast med som uteopphaldsareal knytt til bustadane, sjølv om kaiområdet vil vere offentleg tilgjengeleg og ikkje støttar kvalitetskrava som er stilt i kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen.

Vedlagte saksdokument:

1_Plankart _AlverstraumenKai_17.12.2018	1355500	25.02.2020
2_Føresegnar _AlverstraumenKai_17.12.2018	1355501	25.02.2020
3_Planomtale _AlverstraumenKai_17.12.2018	1355502	25.02.2020
4_Illustrasjonsplan _AlverstraumenKai_17.12.2018	1355503	25.02.2020
5_ROS-analyse _AlverstraumenKai_05.10.2018	1355504	25.02.2020
6_VA-rammeplan _AlverstraumenKai_29.10.2018	1355505	25.02.2020
7_Merknadsskjema _AlverstraumenKai_11.10.2018	1355506	25.02.2020
8_Referat _Oppstartsmøte _AlverstraumenKai_11.09.2012	1355507	25.02.2020
9_Møtereferat _AlverstraumenKai_06.06.2018	1355508	25.02.2020
10_Møtereferat _AlverstraumenKai_09.08.2018	1355509	25.02.2020
11_Møtereferat _AlverstraumenKai_13.11.2018	1355510	25.02.2020
12_Vedtak_PMU_31.10.2012	1355511	25.02.2020
13_Saksframlegg_med_vedtak_PMU_30.10.2013	1355512	25.02.2020
14_Tilbakemelding_PMU_02.11.2016	1355513	25.02.2020
15_Tilleggsnotat _AlverstraumenKai_14.01.2020	1355514	25.02.2020
16_Illustrasjon_parkeringsdekke _AlverstraumenKai_11.01.2018	1355515	25.02.2020
17_Illustrasjon_leikeplass _AlverstraumenKai_11.1.2018	1355516	25.02.2020
18_Illustrasjon_p.plassar_BsL _AlverstraumenKai_13.01.2020	1355517	25.02.2020

Vedlagte saksdokument:

19_Kart_svingradiusar_AlverstraumenKai_13.01.2020	1355518	25.02.2020
20a_Snitt_AlverstraumenKai_30.09.2017	1355519	25.02.2020
20b_SnittOgFasadar_AlverstraumenKai_30.09.2017	1355520	25.02.2020