

Rognaldsen Eiendom AS
Gnr. 133 bnr. 7 m. fl. i Lindås kommune

Alverstraumen kai - frå industri til bustad Reguleringsendring

Revidert planframlegg

Tillegg til planomtale av 5. juni 2013



16. januar 2018

Siv. ing. Vidar Mjøs

INNHALD :

FORORD	2
VEDTAKET I SAK 157 / 13	3
REVIDERT PROSJEKT september 2017	5
REVIDERT PLANGREP	7
AREALOVERSYN	14
VEDLEGG	14
Reviderte plandokument	14
plankart.....	14
føresegner.....	14
arkitektheikningar	14

FORORD

Dette er eit tillegg til planomtalen som vart lagt til grunn for 1. gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet 30. 10. 2013. sak 157 / 13.

VEDTAKET I SAK 157 / 13.

I tabellen nedfor er dei 32 punkta i vedtaket sortert i 8 grupper markert med fargekodar :

1	Fylkesvegen, trafikktilhøve generelt, vegtrafikkstøy 12, 17, 25
2	Småbåthamna og den indre farleia, Smeholmen 27, 28
3	Antal bustader / parkeringsdekning / rekkjefølgjekrav 13, 19, 30
4	Gangvegar, sikring, stigningstilhøve 15, 16, 29
5	Tilhøvet til eksisterande einebustad (B5.3) 31
6	Arkitektonisk utforming, uavhengig kontroll 32
7	Illustrasjonar, forklaringar, utgreiingar 20, 21, 22
8	Formelle og tekniske krav til planframstilling og føresegner 1-11, 14, 18, 23-24, 26

Vedtaket

1	8
2	8
3	8
4	8
5	8
6	8
7	8
8	8
9	8
10	8
11	8
12	1
13	3
14	8
15	4
16	4
17	1
18	8
19	3
20	7
21	7
22	7
23	8
24	8
25	1
26	8
27	2
28	2
29	4
30	3
31	5
32	6

Kommentarar, gruppevis :

1. Fylkesvegen, trafikktilhøve generelt, vegtrafikkstøy 12, 17, 25

Det ligg føre ein gjeldande reguleringsplan (trafikksikring mm) for fylkesvegen. Prosjektet inngår i Nordhordlandspakken. Fylkesvegen vert difor å ta ut av planen for Alverstraumen kai.

Støytilhøva må vurderast i høve til ein framtidig situasjon der det er bygd ny bru over Alverstraumen og eksisterande fylkesveg kanskje har fått redusert biltrafikk

2. **Småbåthamna og den indre farleia, Smeholmen 27, 28**

Veteranbåt kan leggja til flytekai utafor offentlig del av kaifront

3. **Antal bustader / parkeringsdekning / rekkjefølgjekrav 13, 19, 30**

Det vert lagt opp til lokal parkering i separat garasjeanlegg under fellesareal / leikeplass med om lag 1 parkeringsplass pr. bustad, handicapparkering og sykkelparkering, med tillegg av gjesteparkering (0,2 plassar pr. bustad) på opparbeidd parkeringsplass oppe ved fylkesvegen (som kan utvidast, utvidingsareal er sikra)..

4. **Gangvegar, sikring, stigningstilhøve 15, 16, 29**

Nedre delen av den gamle sjøvegen vil verta heva. Øvre delen vil kunna senkast litt, men midtpartiet vil framleis vera eit relativt bratt kulturminne. Gåande vil alternativt kunna nytta den relativt lite trafikkerte kjørevegen ned til kaien.

5. **Tilhøvet til eksisterande einebustad (B5.3) 31**

Forslagsstillar har gjort avtale med eigar av einebustaden, om overtaking

6. **Arkitektonisk utforming, uavhengig kontroll 32**

Det er utarbeidd nye arkitektskisser

7. **Illustrasjonar, forklaringar, utgreiingar 20, 21, 22**

Det vert lagt opp til private uteopphaldssoner ca. 15 m² pr. bustad på altan eller terrasse og 860 m² fellesareal til leik og opphald på tak over garasje og teknisk rom (ca. 30 m² pr. bustad). Med tillegg av fellesareal mellom bygg og langs kaifronten (ca. 500 m²) vert det samla uteopphaldsarealet om lag 15 + 30 + 18 = om lag 70 m² pr. bustad (28 stk).

8. **Formelle og tekniske krav til planframstilling og føresegner 1-11, 14, 18, 23-24, 26**

Vert å løysa i samarbeid med planstyresmaktene.

REVIDERT PROSJEKT september 2017

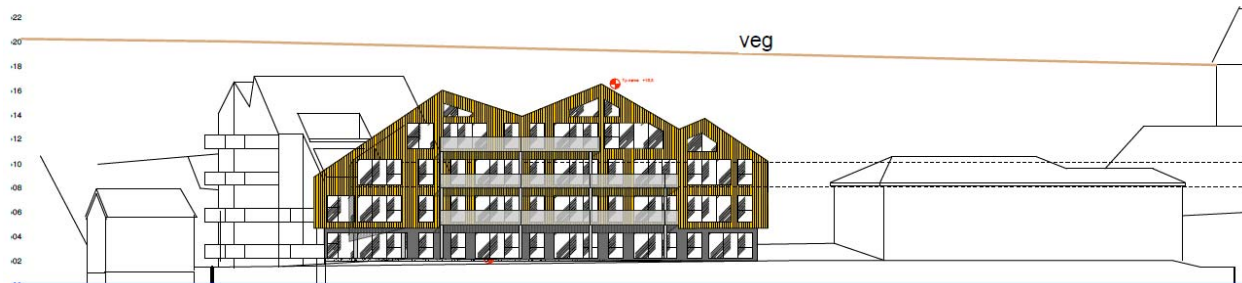
Sjå vedlagde notat med arkitektteikningar.



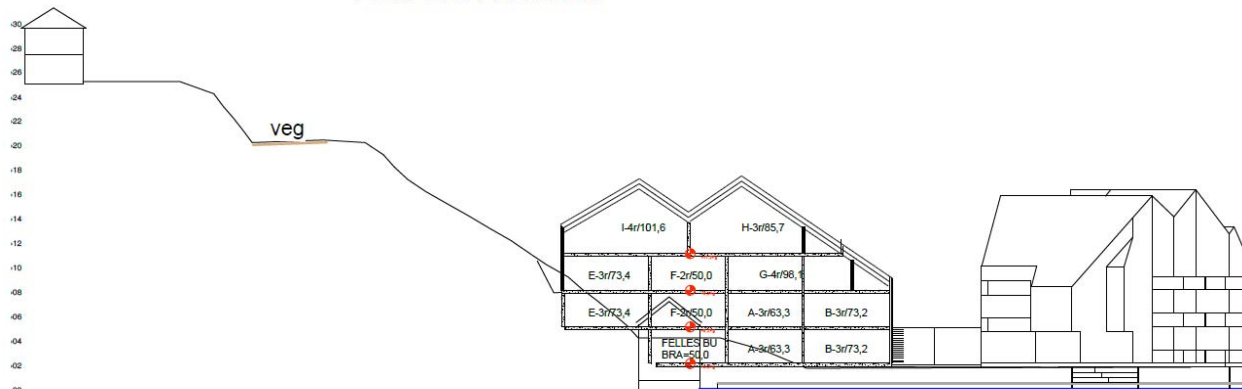
1. etasje med parkeringskjellar og alment tilgjengeleg kaiareal
 Orange firkant nord for garasje : aktuell plassering av kommunal pumpestasjon



2. etasje med felles areal for lek og uteopphald og gangbru til trappehus i austre bygg



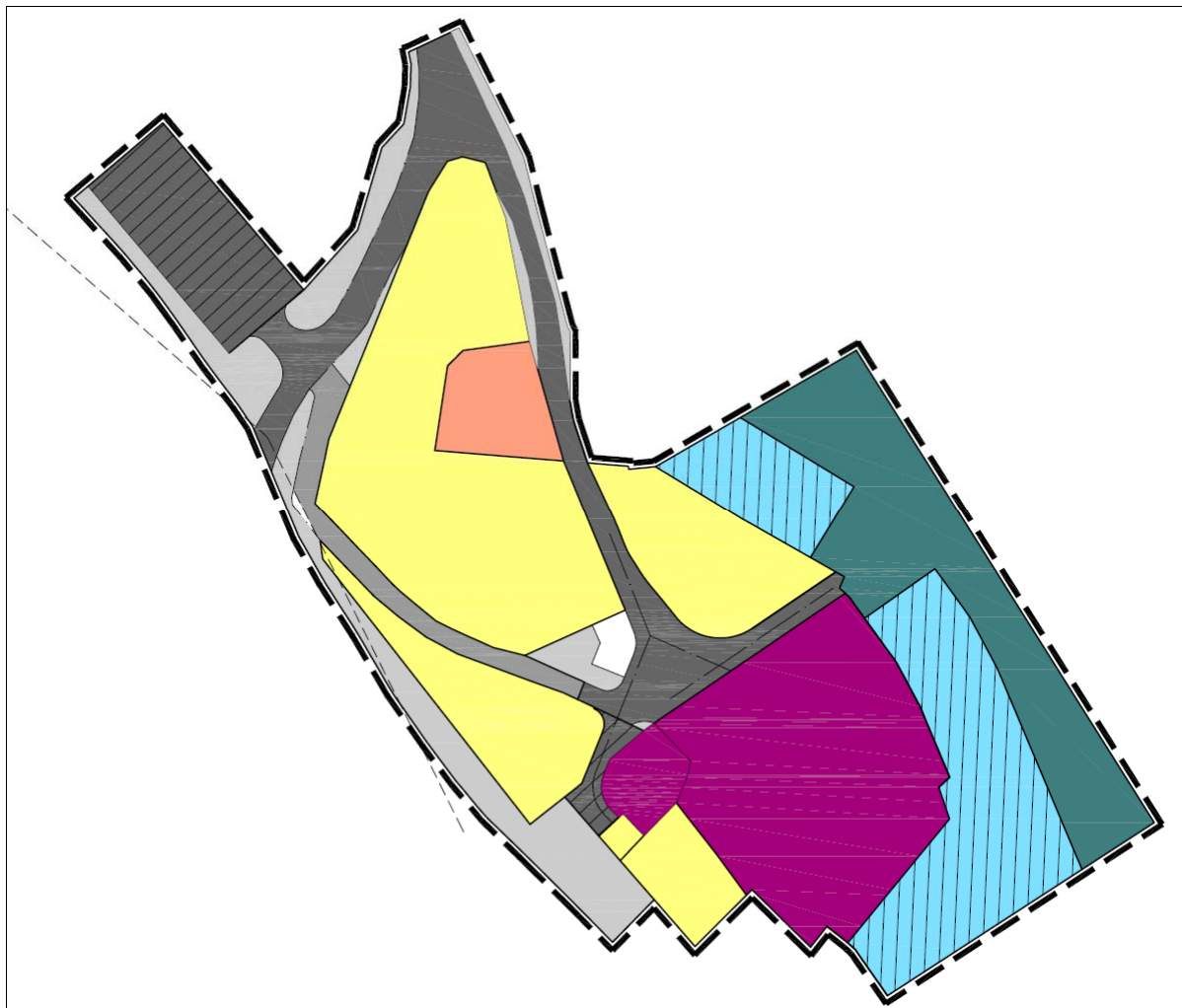
PROFIL B FRÅ AUST



PROFIL A FRÅ SØR

REVIDERT PLANGREP

Gjeldande regulering (2004) :



Industri og einebustad på kaiområdet
Felles parkering oppe ved fylkesvegen

Planframlegg 2013 (avvist) :



Industri på kaiområdet erstatta med vinkelforma bustadkompleks med fellesareal for leik og opphald over garasjekjellar

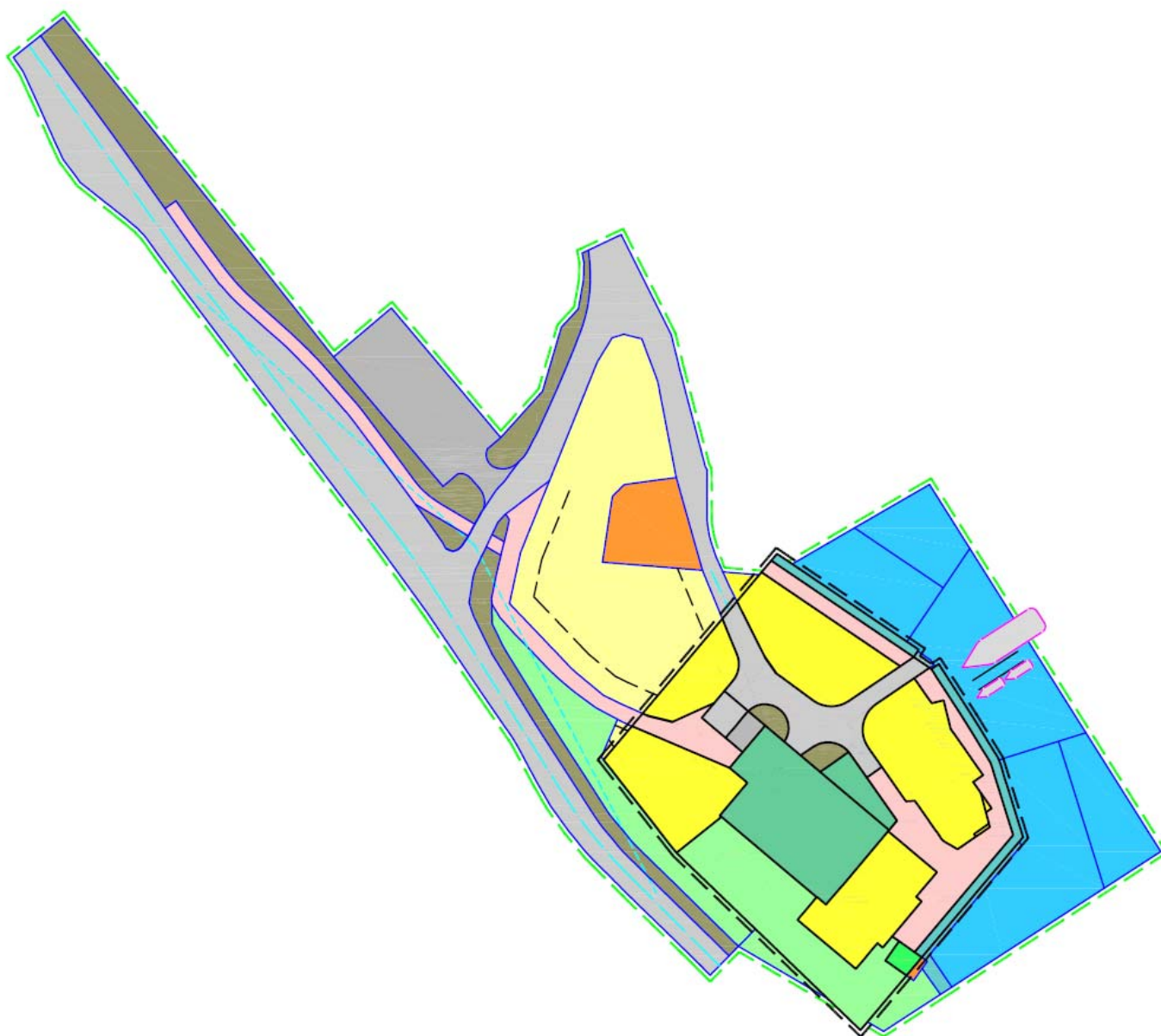
Kjørbar gangveg til einebustad

Fylkesvegen med busslommer og fortau langs busslomme er medteken i planområdet.

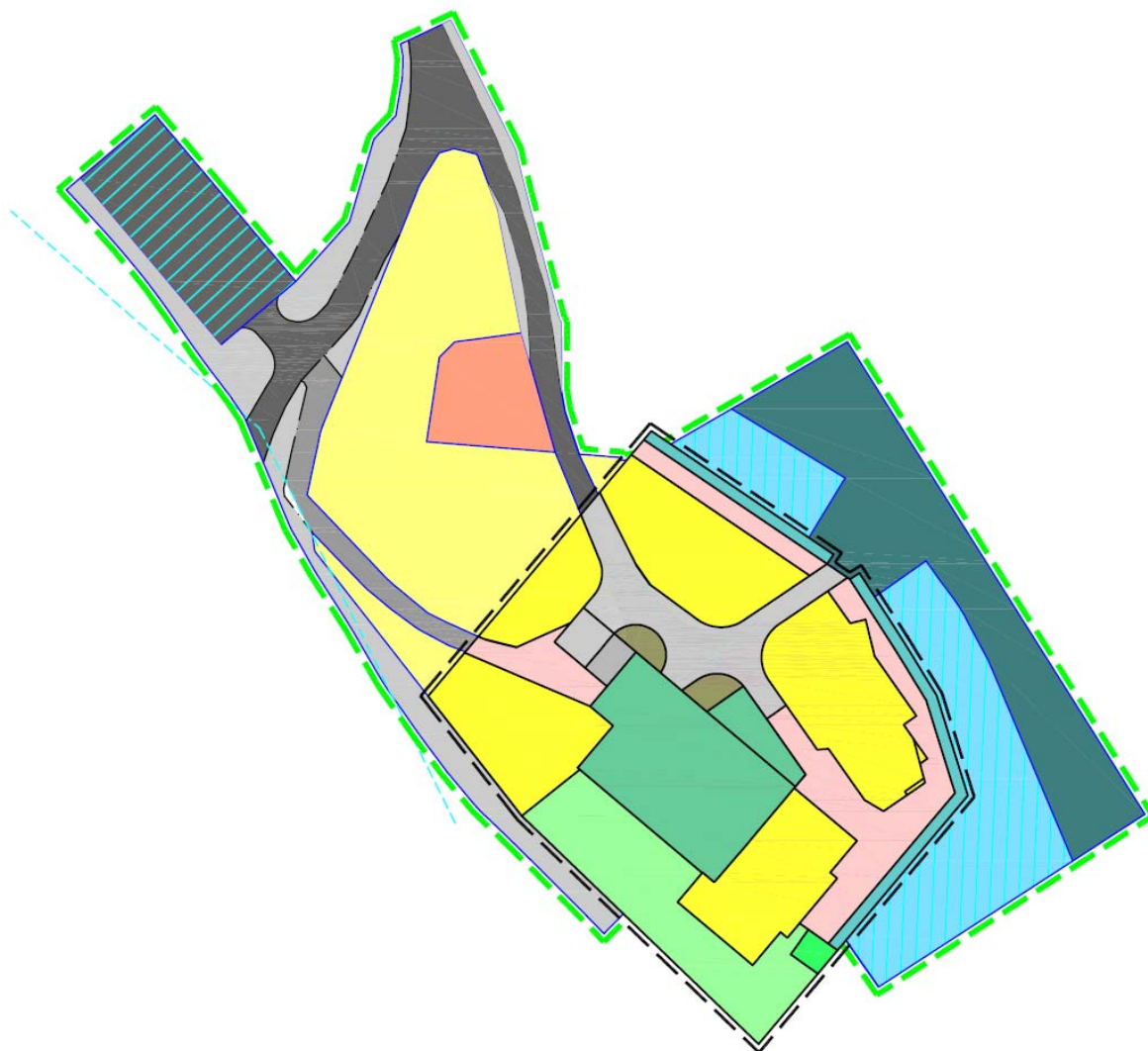
Justert framlegg 2018 (endring av del av gjeldande reguleringsplan) :



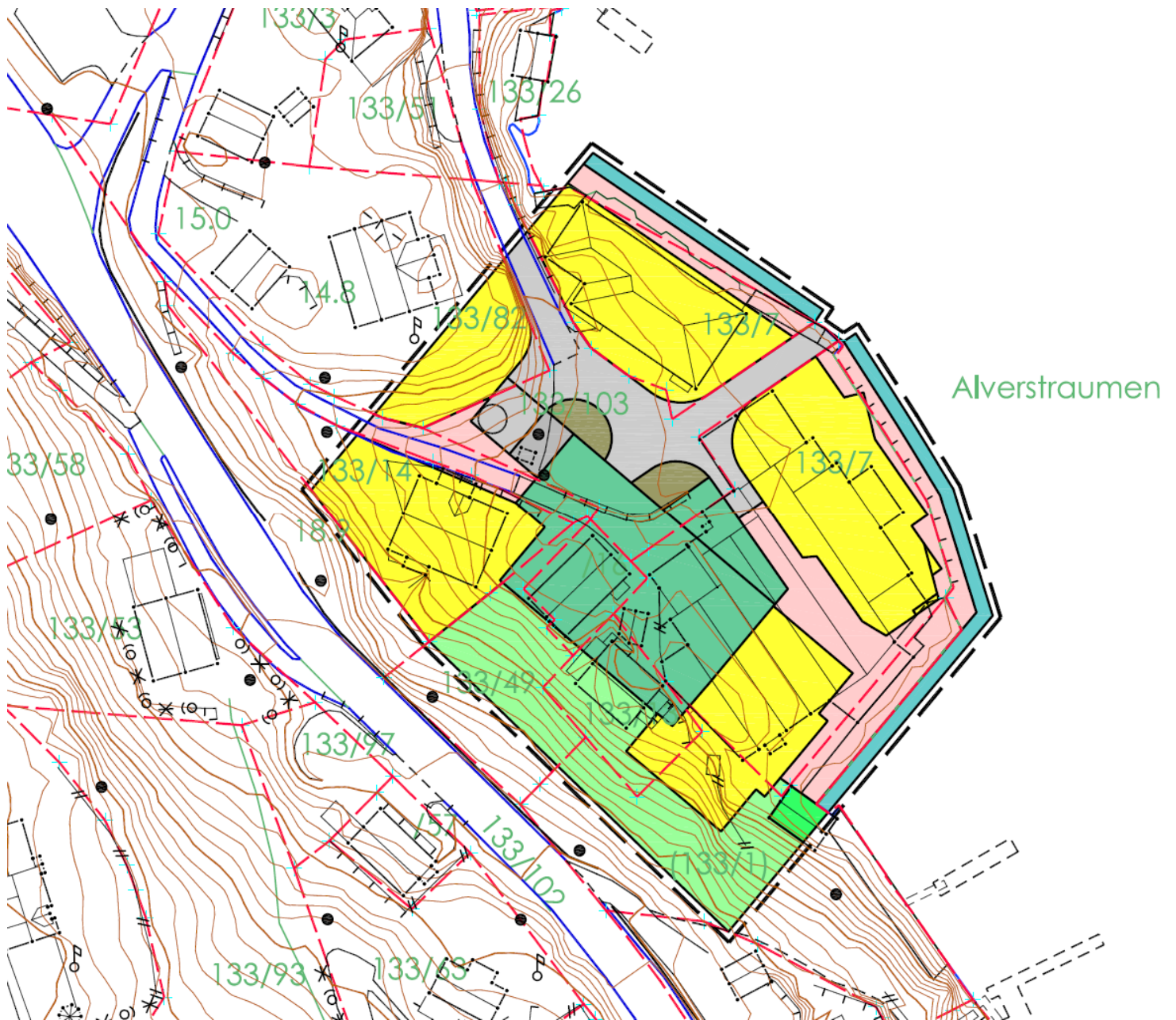
1. einebustad på kaiområdet utgår
2. redusert planområde :
 - a. fylkesvegen inngår i annan plan (fortau regulert 1990, inngår i Nordhordlandspakken)
 - b. vegsystemet mellom fylkesvegen og planområdet vert ikkje endra
3. endra grep på kaiområdet :
 - a. den nye bygningsmassen vert løyst opp i to blokker (Aust og Vest), med mellomliggjande alment tilgjengeleg fellesareal som opnar seg mot strandlina i søraust.
 - b. Nord for blokk Vest vert det etablert eit felles areal for leik og opphald
 - i. over garasjekjellar (med boder og om lag 1 parkeringsplass pr. bustad)
 - ii. og over teknisk sentral (med bossrom)
 - iii. med gangbru til trapperom i Aust
 - iv. med grøn buffersone mot fylkesvegen
 - c. Ytterlegare parkeringskapasitet kan framskaffast etter behov, på utvida felles parkeringsplass ved fylkesvegen (areal er erverva)
 - d. Justert opning mot offentlig kaifront (med eventuelt stopp for veteranbåt, langs flytekai)
 - e. Kaifronten vert flytta ca. 2 m utover aust for den offentlege delen
 - f. 2 m flytebryggjesone langs kaifronten, på begge sider av den offentlege delen



Reguleringsmodell 2018 lagt over reguleringsmodell 2013



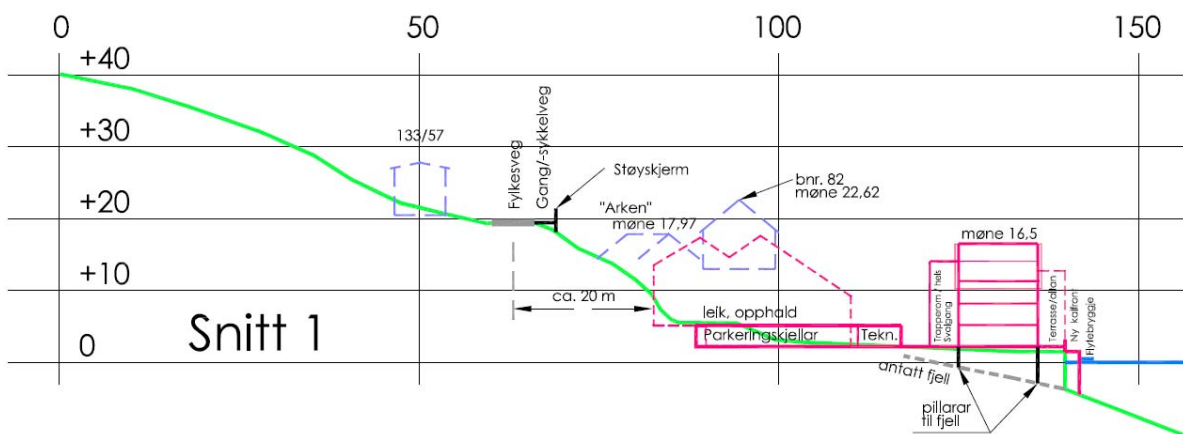
Reguleringsmodell 2018 lagt over reguleringsmodell 2004 (gjeldande regulering)



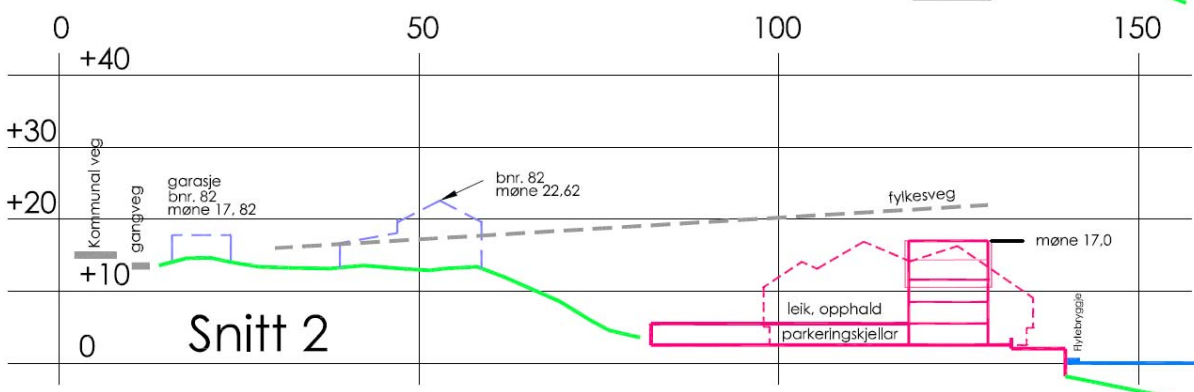
Endringsmodell – med kart under



Snittplan



Snitt 1



Snitt 2

AREALOVERSYN

Planframlegg 16. januar 2018

BRA = bruksareal (m²)
 %TU = bruksareal BRA i prosent av tomteareal
 ET = etasjar

Illustrasjon

	Areal			Regulert utnyttning			Bustad type	stk	BRA (m ²)	
	m ²	daa	sum	%TU	ET	BRA			snitt	sum
Nye bustader										
Aust	585	0,6		300	4	1 755	blokkleilighet	17	100	1 700
Vest	443	0,4		300	4	1 329	blokkleilighet	11	120	1 320
Sum		1,0	1,0			3 084		28		3 020
Felles areal for leik og opphald										
over garasje og teknisk		860	0,9							
Pr. bustad		31								
Privat uteopphaldsareal i bustad										
Altan, terrasse		15								
Sum		46								
Felles plass mellom bygg og langs kai										
Samla areal		518								
Pr bustad		19								
Felles parkering, antal plassar										
I garasjekjellar		25								
Ute		3								
Sum		28								

VEDLEGG

Reviderte plandokument

plankart

føresegner

arkitektteikningar