

Utvallssak nr.	Utval	Møtedato
157/13	Plan- og miljøutvalet	30.10.2013

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan Alverstraumen kai, gbnr 133/7 m.fl.

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

### Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverstraumen kai, gbnr 133/7 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

*Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen kan leggjast ut på offentleg ettersyn*

- Plankart og føresegn må koplast til tillate arealføremål i ny Plan- og bygningslov LOV-2008-06-27-71.
- Det må utarbeidast ein arealoversikt som viser kor stort kvart føremål er og utnytingsgrad for kvart byggeområde.
- Reguleringsføresegna, planskildringa må vise tydeleg kor mange bueiningar det vert lagt til rette for i reguleringsplanen i jf § 12-5 i plan- og bygningslova. Reguleringsføresegnene, planskildringa og plankartet må differensiera mellom eksisterande og framtidig byggeområde.
- Det må skiljast mellom offentleg, felles og privat eigarform på plankartet. Påførast kun for o = offentleg formål og f = fellesareal. Eigarform må og gjerast tydeleg i føresegnene.
- Det må utarbeidast ROS-analyse som oppfyller kommunen sine akseptkriterium og risikomatrise og plan- og bygningslov § 4.3.
- Svingradius i kryss må inn på plankartet
- Frisikt skal synast i alle kryss og i avkjørsler som detaljregulerast, og frisikt skal vere eigen omsynssone i føresegnene.
- Breidde på vegareal må synast i planen
- Detaljerte tekniske planar for veg, vatn og avlaup for planområdet skal sendast inn og godkjennast av kommunen før utbygging kan setjast i gong. Dette må sikrast i føresegnene.
- Gatetun Gt1 må regulerast med betre eigna føremål.
- Snumoglegheiter for til dømes brøytebil må enten visast i plankartet, skildrast i planskildringa eller regulerast i føresegnene.
- Det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busstopp i sørgående retning på Radøyvegen.

- Parkeringsplass P2 må få eigen føresegn for rekkefølge, standard og tal på plassar som er avsett til bustadane og det bør avsetjast P-plassar til brukarar av småbåthamn i planområdet.
- HC-parkering skal vere 5 % av dei totale P-plassane i planområdet.
- Gangveg frå busstopp i nord må få nemning. Planframlegget må ta stilling til korleis kryssing av V1 er tenkt løyst.
- Det må gjerast greie for stigningstilhøve, breidde, fast dekke og køyresterkt rekkverk på Gv1 og Gv2
- Det må utarbeidast ei vurdering eller utsjekking i høve til grenseverdiane i T-1442.
- Det må regulerast sykkelparkering i planområdet
- Talet bueiningar må enten reduserast, eller så må talet parkeringsplassar aukast i planområdet for å oppfylle parkeringsnorma i kommuneplanen 2011-2023.
- Det må utarbeidast ein illustrasjonsplan som tydelig viser korleis ein har tenkt å oppfylle intensjonane med reguleringsplanen.
- Det må gå tydeleg fram av planskildringa med vedlagt snitt og skildringar korleis omsynet til eksisterande busetnad er ivareteke i reguleringsplanen.
- Tema som estetikk, grad av utnytting, utomhusareal og leikeareal, areal i sjø må dokumenterast betre og gjerast greie før i reguleringsføresegnene i høve til § 12-5 i plan – og bygningslova.
- Det bør utarbeidast VA-rammeplan. Alternativt må det sikrast i føresegnene at denne skal ligge føre før rammeløyve vert gitt.
- Det vert elles vist til vedlagt excel-ark for krav knytt til plankartet.

*Bør-krav før planmaterialet kan leggjast ut på høyring:*

- Eksisterande og prognoserte trafikktilhøve bør vurderast.
- Garasjeanlegg under L1 kan inngå i bustadformål på plankartet og bør heller skildrast i eige nivå på eigen teikning.

**Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 30.10.2013**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

**Rådmannen sitt framlegg med nummerering:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alverstraumen kai, gbnr 133/7 m.fl. ut til offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

*Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen kan leggjast ut på offentleg ettersyn*

1. Plankart og føresegn må koplatt til tillate arealføremål i ny Plan- og bygningslov LOV-2008-06-27-71.
2. Det må utarbeidast ein arealoversikt som viser kor stort kvart føremål er og utnyttingsgrad for kvart byggeområde.
3. Reguleringsføresegna, planskildringa må vise tydeleg kor mange bueiningar det vert lagt til rette for i reguleringsplanen i jf § 12-5 i plan- og bygningslova. Reguleringsføresegnene, planskildringa og plankartet må differensiera mellom eksisterande og framtidig byggeområde.
4. Det må skiljast mellom offentleg, felles og privat eigarform på plankartet. Påførast kun for o = offentleg formål og f = fellesareal. Eigarform må og gjerast tydeleg i føresegnene.
5. Det må utarbeidast ROS-analyse som oppfyller kommunen sine akseptkriterium og risikomatrikse og plan- og bygningslov § 4.3.
6. Svingradius i kryss må inn på plankartet

7. Frisikt skal synast i alle kryss og i avkjørsler som detaljregulerast, og frisikt skal vere eigen omsynssone i føresegnene.
8. Breidde på vegareal må synast i planen
9. Detaljerte tekniske planar for veg, vatn og avlaup for planområdet skal sendast inn og godkjennast av kommunen før utbygging kan setjast i gong. Dette må sikrast i føresegnene.
10. Gatetun Gt1 må regulerast med betre eigna føremål.
11. Snumoglegheiter for til dømes brøytebil må enten visast i plankartet, skildrast i planskildringa eller regulerast i føresegnene.
12. Det må skildrast trafikksikringstiltak mot busstopp i sørgående retning på Radøyvegen.
13. Parkeringsplass P2 må få eigen føresegn for rekkefølge, standard og tal på plassar som er avsett til bustadane og det bør avsetjast P-plassar til brukarar av småbåthamn i planområdet.
14. HC-parkering skal vere 5 % av dei totale P-plassane i planområdet.
15. Gangveg frå busstopp i nord må få nemning. Planframlegget må ta stilling til korleis kryssing av V1 er tenkt løyst.
16. Det må gjerast greie for stigningstilhøve, breidde, fast dekke og køyresterkt rekkverk på Gv1 og Gv2
17. Det må utarbeidast ei vurdering eller utsjekking i høve til grenseverdiane i T-1442.
18. Det må regulerast sykkelparkering i planområdet
19. Talet bueiningar må enten reduserast, eller så må talet parkeringsplassar aukast i planområdet for å oppfylle parkeringsnorma i kommuneplanen 2011-2023.
20. Det må utarbeidast ein illustrasjonsplan som tydelig viser korleis ein har tenkt å oppfylle intensjonane med reguleringsplanen.
21. Det må gå tydeleg fram av planskildringa med vedlagt snitt og skildringar korleis omsynet til eksisterande busetnad er ivareteke i reguleringsplanen.
22. Tema som estetikk, grad av utnytting, utomhusareal og leikeareal, areal i sjø må dokumenterast betre og gjerast greie før i reguleringsføresegnene i høve til § 12-5 i plan – og bygningslova.
23. Det bør utarbeidast VA-rammeplan. Alternativt må det sikrast i føresegnene at denne skal ligge føre før rammeløyve vert gitt.
24. Det vert elles vist til vedlagt excel-ark for krav knytt til plankartet.

*Bør-krav før planmaterialet kan leggast ut på høyring:*

25. Eksisterande og prognoserte trafikktilhøve bør vurderast.
26. Garasjeareal under L1 kan inngå i bustadformål på plankartet og bør heller skildrast i eige nivå på eigen teikning.

### **Fellesframlegg:**

*PMU avviser reguleringsplanen. Følgende punkter skal utgreiast og inkluderer i plan, før den kommer tilbake til politisk handsaming.*

### *Tilleggspunkt:*

- *Det må være nødvendig areal til av- og pålessing i forbindelse med småbåthavn.*
- *Det må avklarast om det er knyttet til vilkår til virksamhet på Smeholmen, i så fall må desse løysast og visast i plan.*
- *Gangveg må sikrast ein bredde på min. 2,5 m. + sideareal. Stigningstilhøve må bedrast frå dagens situasjon.*

- Det skal opprettast rekkefølgekrav på parkering og gangveg før bruksløyve.
- Byggegrense i søraust på Bb2 må trekkast nordaust for bedre å ivareta ustikts- og lysforhold for enebolig på B5.3.
- Det vil bli krevd uavhengig kontroll av arkitektonisk utforming tiltaksklasse 2 for prosjektet.

*Punkt (3 sist) framhald: (pkt.22)*

*Det skal takast omsyn til at tiltaket ligg i den indre farleia. Jamfør og tiltak på tomta «Tveiten Garveri». Bygningsdelar skal haldast innanfor øvre mønegrensa.*

Rådmannen sitt framlegg med tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

### **Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 30.10.2013**

*PMU avviser reguleringsplanen. Følgende punkter skal utgreiast og inkluderer i plan, før den kommer tilbake til politisk handsaming.*

*Skal-krav som må endrast før reguleringsplanen kan leggjast ut på offentleg ettersyn*

1. Plankart og føresegn må koplast til tillate arealføremål i ny Plan- og bygningslov LOV-2008-06-27-71.
2. Det må utarbeidast ein arealoversikt som viser kor stort kvart føremål er og utnyttingsgrad for kvart byggeområde.
3. Reguleringsføresegna, planskildringa må vise tydeleg kor mange bueiningar det vert lagt til rette for i reguleringsplanen i jf § 12-5 i plan- og bygningslova. Reguleringsføresegnene, planskildringa og plankartet må differensiera mellom eksisterande og framtidig byggeområde.
4. Det må skiljast mellom offentleg, felles og privat eigarform på plankartet. Påførast kun for o = offentleg formål og f = fellesareal. Eigarform må og gjerast tydeleg i føresegnene.
5. Det må utarbeidast ROS-analyse som oppfyller kommunen sine akseptkriterium og risikomatrixe og plan- og bygningslov § 4.3.
6. Svingradius i kryss må inn på plankartet
7. Frisikt skal synast i alle kryss og i avkjørsler som detaljregulerast, og frisikt skal vere eigen omsynssone i føresegnene.
8. Breidde på vegareal må synast i planen
9. Detaljerte tekniske planar for veg, vatn og avlaup for planområdet skal sendast inn og godkjennast av kommunen før utbygging kan setjast i gong. Dette må sikrast i føresegnene.
10. Gatetun Gt1 må regulerast med betre eigna føremål.
11. Snumoglegheiter for til dømes brøytebil må enten visast i plankartet, skildrast i planskildringa eller regulerast i føresegnene.
12. Det må skildrast trafikkisikringstiltak mot busstopp i sørgående retning på Radøyvegen.
13. Parkeringsplass P2 må få eigen føresegn for rekkefølge, standard og tal på plassar som er avsett til bustadane og det bør avsetjast P-plassar til brukarar av småbåthamn i planområdet.
14. HC-parkering skal vere 5 % av dei totale P-plassane i planområdet.
15. Gangveg frå busstopp i nord må få nemning. Planframlegget må ta stilling til korleis kryssing av V1 er tenkt løyst.
16. Det må gjerast greie for stigningstilhøve, breidde, fast dekke og køyresterkt rekkverk på Gv1 og Gv2
17. Det må utarbeidast ei vurdering eller utsjekking i høve til grenseverdiane i T-1442.
18. Det må regulerast sykkelparkering i planområdet

19. Talet bueiningar må enten reduserast, eller så må talet parkeringsplassar aukast i planområdet for å oppfylle parkeringsnorma i kommuneplanen 2011-2023.
20. Det må utarbeidast ein illustrasjonsplan som tydelig viser korleis ein har tenkt å oppfylle intensjonane med reguleringsplanen.
21. Det må gå tydeleg fram av planskildringa med vedlagt snitt og skildringar korleis omsynet til eksisterande busetnad er ivareteke i reguleringsplanen.
22. Tema som estetikk, grad av utnytting, utomhusareal og leikeareal, areal i sjø må dokumenterast betre og gjerast greie før i reguleringsføresegnene i høve til § 12-5 i plan – og bygningslova.  
Det skal takast omsyn til at tiltaket ligg i den indre farleia. Jamfør og tiltak på tomte «Tveiten Garveri». Bygningsdelar skal haldast innanfor øvre mønsegrensa.
23. Det bør utarbeidast VA-rammeplan. Alternativt må det sikrast i føresegnene at denne skal ligge føre før rammeløyve vert gitt.
24. Det vert elles vist til vedlagt excel-ark for krav knytt til plankartet.

*Bør-krav for planmaterialet kan leggjast ut på høyring:*

25. Eksisterande og prognoserte trafikktilhøve bør vurderast.
26. Garasjeanlegg under L1 kan inngå i bustadformål på plankartet og bør heller skildrast i eige nivå på eigen teikning.
27. Det må være nødvendig areal til av- og pålessing i forbindelse med småbåthavn.
28. Det må avklarast om det er knyttet til vilkår til virksomhet på Smeholmen, i så fall må desse løysast og visast i plan.
29. Gangveg må sikrast ein bredde på min. 2,5 m. + sideareal.  
Stigningstilhøve må bedrast frå dagens situasjon.
30. Det skal opprettast rekkefølgekrav på parkering og gangveg før bruksløyve.
31. Byggegrense i søraust på Bb2 må trekkast nordaust for bedre å ivareta ustikts- og lysforhold for enebolig på B5.3.
32. *Det vil bli krevd uavhengig kontroll av arkitektonisk utforming tiltaksklasse 2 for prosjektet.*

---

**Saksutgreiing:**

Saksdokument vedlagt:

Planomtale, datert 05.06.2013  
Arealplankart, datert 05.06.2013  
Føresegner, datert 05.06.2013  
Oversikt naudsynte endringar i plankart

Saksdokument ikkje vedlagt:

Saka gjeld:

Lindås kommune mottok 05.06.2013 framlegg om privat reguleringsplan for omregulering av Alverstraumen Kai frå industri til bustad, gbnr 133/7 m.fl. i Lindås kommune.

Planframlegget er utarbeidd av Siv. Ing. Vidar Mjøs og tiltakshavar er Rognaldsen Egedom AS. Føremålet med reguleringsplanen er å endre gjeldande reguleringsplan

Alverstraumen (Rognaldsen Bakeri) gnr.132 og 133. Plan-id 1263 – 16042004 for å leggja til rette slik at eksisterande industrianlegg på kaiområdet kan erstattast av om lag 20 – 30 bustadar i eit bygg med garasjekjellar og 3 bustadetasjar med felles uteareal. I tillegg vil det verte felles parkeringsplassar, gatetun, felles kai og grøntområde.

#### *Planområdet*

Planområdet ligg i Lindås vest og grensar til Alverstraumen i sør og Radøyvegen, fylkesveg 565 i nord. Planområdet er på om lag 17,5 daa, og inkluderer Fv 565 med eksisterande busstopp.

#### *Planstatus, gjeldande kommuneplan :*

I kommunedelplan for Alverstraumen (2004 – 2014) med plan-id 1263 - 16122004, er planområdet merka av med krav om reguleringsplan jfr. Pbl - 85 § 20 -4 2. ledd , bokstav a. Før det kan gjevast løyve til tiltak som kjem inn under §§ 81 og 93, ( jmf pbl 85) må det føreliggje ein reguleringsplan. Jf. punkt 3.2 krav til reguleringsplan.

Reguleringa er ikkje i tråd med overordna kommunedelplan for Alverstraumen 2004 - 2014, der området er vist med føremåla næringsverksemd og fritidsbusetnad.

#### *Områdeanalyse*

I retningslinjene til kommunedelplan for Alverstraumen (2004 -2014) står det at arealanalyse bør utarbeidast før utbygging av områda som er merka med krav om reguleringsplan. Arealanalysen bør fylgje retningslinjene omfatta hovudlinjer i eksisterande landskap og bebyggelsesstrukturar, og skal gje føringar for korleis ny busetnad og tilhøyrande veganlegg kan tilpassast.

#### Arealanalysen bør innehalde element som

- Landskap
- Estetikk
- Kulturmiljø
- Veganlegg/ tekniske anlegg
- Strandsone
- Grøne interesser

I tillegg står det at i sakshandsaminga av dei einskilde sakene og planar i strandsona bør følgjande verdiar synleggjerast og vektleggast.

- Økologi, (naturtype, omsyn til gyting, fugle – og dyreliv, vegetasjon),
- Topografi (m.a. høgdedrag og eksponering; nær og fjernverknad)
- Bruk (historisk bruk, sjørelatert næringsverksemd, friluftsliv, tilgang langs med sjøen)
- Tilgang til og langs med strandlinja.

#### *Gjeldande reguleringsplan:*

Alverstraumen (Rognaldsen Bakeri) gnr. 132 og 133. Med planid 1263 -16042004.

#### *«Den Indre farleia Bergen – Nordhordland» Lindås sjøsluser*

Kjerneområdet i prosjektet Den indre farleia Bergen – Mongstad er merka som område for særskilt bruk – farleia.

Plan- og bygningslova § 20-4, 1.ledd, nr. 5

Sjøområdet mellom Alversund og Alverstraumen med landareala er eit kjerneområde i Prosjektet «den indre farleia». Den indre farleia har status som nasjonalt pilotprosjekt for organisering, forvaltning, restaurering og revitalisering av den indre farleia på norskekysten. Eventuelle tiltak i området bør sjåast i samanheng med prosjektet.

*Bustadbyggeprogram for Lindås kommune 2009 - 2011*

I kommunedelplan for bustadbygging 2006 -2020 står det at kommunen forventar ein sterk vekst i bustadbygging, folketal og elevtal i dei sørlige (krinsane) delane av kommunen, Alverstraumen, Knarvik og Leiknes. Dette vil føre til eit auka behov for plassar innanfor skule, barnehage, samt pleie og omsorg.

#### *Planprosessen*

Det vart halde oppstartsmøte med Lindås kommune 11. september 2012. Nokre av tema som vart diskutert var planavgrensing og korleis ein kunne løyse tilkomsten på ein tilstrekkeleg måte.

Saka har vart handsama som ein premissavklarings sak i plan – og miljøutvalet i Lindås kommune 31.10.2012, sak 174/ 12 der det vart gjort følgjande vedtak:

*«Plan– og miljøutvalet stiller seg positive til at næringsområdet på Alverstraumen Kai vert omregulert til bustadføre mål og / eller næringsområde som samsvarer med plan for den indre farleia. Framtidig kaifront må gjerast tilgjengeleg for ålmenta».*

Oppstart av reguleringsplanarbeid blei varsla 8. januar 2013 med brev til grunneigarar, naboar og gjeldande styresmakter. Frist for å kome med merknader ble satt til 15. februar 2013.

#### *Merknader*

Det kom inn sju merknadar til oppstartsmeldinga, 5 frå offentlege instansar og 2 frå private.

- Statens Vegvesen
- Kystverket
- Bergen og omland Havnevesen
- Hordaland Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Hordaland
- Ingvild Skåden
- Sveinung Tofting

#### **Vurdering:**

##### *Arealoversikt*

Sidan det ikkje føreligg noko SOSI- fil eller arealoversikt er det vanskeleg å sjå kor stort areal det er satt av til kvart føremål i planen. Plankaret og føresegnene må differensiera mellom kva som er eksisterande og framtidig byggeområde. Det må kome klart og tydeleg frem kor mange bueiningar reguleringsplanen legg opp til. Talet på bueiningar legg premissar for storleiken til uteopphalds- og leike areal samt parkeringsplassar.

Dette punktet er mangelfullt. For å kunne gjere tilstrekkelege vurderingar knytt til storleiken av mellom anna byggeområde, uteopphald og leikeareal må det leggest inn ein areal oversikt i både planskildringa og føresegnene.

##### *Veg- og trafikktilhøve*

Tilkomst til planområdet er tenkt via Fylkesveg 565 Radøyvegen og deler av kommunal veg 1170 Remmo. Den eksisterande vegen vidare ned til kaien er og registrert som kommunalt vegareal (KV 66, namnlaus - jf. Statens Vegvesen Vegkart Beta). Krysset mot Radøyvegen er vist med friskt 10x85m, men omsynssone på innsida av frisktlinja (pbl §11-8a, H\_140) er ikkje vist i plankartet og er ikkje nemnd i føresegnene. Andre kryss og avkjørslar i planen manglar friskt. Planen har ikkje teke stilling til normalprofil (bredde) på dei ulike vegareala, og heller ikkje svingradius i kryss og avkjørslar. Planframlegget har ikkje vurdert eksisterande trafikktilhøve til og i planområdet og har heller ikkje gjort

vurderingar for prognosert situasjon etter utbygging. Plankart og føresegn stemmer ikkje over eins med kvarandre. Det må synast i både plankartet og i føresegnene kva som er regulert som offentleg areal, kva som er regulert som felles areal, og kva som er regulert som privat areal. Offentleg kjøreveg og parkering skal til dømes titulerast o\_KVx og o\_Px i både plankart og føresegn. Felles vegareal og felles parkering skal til dømes titulerast f\_KVx og f\_Px, mv.

#### *Gatetun*

Gatetun er tiltak som hovudsakleg er meint å fremja opphald og leik på stader der trafikk med køyretøy har avgrensa omfang. Gatetun er blanding av trafikk på fotgjenarane sine premissar og kan inngå som eit av fleire verkemidlar ved trafikksanering av eit område.

Gatetun skal ikkje ha gjennomgangstrafikk, og inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein. I gatetun kan ein til dømes ha sandkassar, leikeapparat, bord og benkar. Kjørebana skal ikkje vere i rett line, og skal ikkje innanfor gatetunet ha kantstein eller anna som gir høgdeforskjell mellom kjørebane og andre areal, Parkeringsplassar må vere særskild merka opp.

Med alle dei aktivitetar, gjeste- og HC-parkering og gjennomgangstrafikk til både avkjørsel for GV2 (som og er tenkt som køyrbar tilkomst til Bs3) og til innkjørsel i parkeringskjellar som planen legg opp til er det ikkje føremålstenleg å regulere dette området til gatetun. Det er og uheldig å legge opp til at kommunal veg skal ende i gatetun utan annan separat snumoglegheit for til dømes brøytebil.

#### *Gangveg*

Gangveg frå busstopp i nord manglar nemning. Planframlegget har ikkje teke stilling korleis kryssing av V1 er tenkt løyst. Dette må gjerast greie for før planen kan leggest ut på høyring.

#### *Gangveg 1*

I planskildringa er GV1 nemnt som køyrbar tilkomst til mellom anna uteareal L1 og Bs2. Dette gjev normkrav til mellom anna stigningstilhøve, breidde, fast dekke og køyresterkt rekkverk. Dette må gjerast greie for før planen kan leggest ut på høyring.

#### *Gangveg 2*

Denne vegen er og tenkt som køyrbar tilkomst til Bs3, og normkrav om stigning, breidde og fast dekke blir også gjeldande her. Dette må og gjerast greie for før planen kan leggest ut på høyring.

#### *Støy*

Planframlegget har ikkje teke stilling til støy frå vegtrafikk eller støy frå aktivitetar i sjø. Det må utarbeidast ei vurdering eller utsjekking i høve til grenseverdiane i Miljøverndepartementet si retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) før planen vert lagt ut på høyring.

#### *Vatn og avlaup*

Det ligg ikkje føre nokon rammeplan for vatn og avlaup i planframlegget. Det er ikkje teke stilling til eksisterande situasjon for VA, dagens kapasitet på vassleidningar og avlaup i området, heller ikkje til kapasitetsbehov for den planlagde utbygginga.



Planskildringa viser at nybygget i Bb2 skal knytast til eksisterande offentlege anlegg for vassforsyning og avlaup, med det ein beskriv som «nødvendig oppgradering lokalt». Det er ikkje synt korleis dette skal sikrast eller i kva rekkefølge, ei heller om ein legg opp til reinsing eller tilknytning til offentleg anlegg i resten av planområdet. Vatn og avlaup er ikkje nemnd i føresegnene. Med det talet nye bustader planen legg fram vil tilknytning til offentleg anlegg vere mest høvemessig.

Dette punktet er mangelfullt utreda. Planframlegget bør dokumentera om det er tilstrekkeleg kapasitet på offentlege avløpsnett. Det bør utarbeidast ein VA-rammeplan før reguleringsplanen leggst ut til offentleg ettersyn, alternativt må det sikrast i føresegnene at dette ligg føre før rammeløyve vert gitt.

### *Parkering*

Planframlegget har ikkje teke stilling til parkering for brukarar av småbåthamn i området, ei heller tilstrekkeleg parkering for rørslehemma (HC-parkering) eller forvaltning/skilje mellom offentleg og privat tilgjenge på parkering. Det kan vere naudsynt å redusere talet bustadeiningar for å få nok parkeringsdekning i planområdet.

Garasjeanlegget i Bb2 er ikkje teikna føremålstenleg på plankartet. Det går kun fram i planskildringa og som ein kommentar i parantes i pkt 4 c i føresegna at garasje i Bb2 er tenkt å liggje under leikeplass L1. Dersom garasjeanlegget inngår i bustadføremålet må det sikrast i føresegna. Alternativt kan det visast i eige vertikalnivå som utsnitt av plankartet. Garasjeanlegget i Bb2 har ikkje sett av nok parkeringsplassar i høve til talet planlagde bustader og kommunen sin parkeringsnorm/kommunedelplan. 24 bueiningar x 1,5 P-plassar gjev krav om 36 P-plassar for bustadane i Bb2. Det er ikkje regulert snumoglegheit i garasjeanlegget, og ikkje teke stilling til brannvern.

Planframlegget har ikkje teke stilling til eigarform (felles/offentleg/privat) for parkeringsplass P1 og P2. Det går ikkje fram av planen tal på P-plasser i felt P2 og heller ikkje kven som er tenkt som brukarar av denne.

Planframlegget har ikkje teke stilling til sykkelparkering. Med så mange nye bueiningar samla i konsentrert bygningsmasse vil det vere naudsynt med eige areal avsett til sykkelparkering i høve til parkeringsnorm.

### *Altanar*

Det står i reguleringsføresegnene 6.d at i Bb1 og Bb2 er byggegrensa (utvendig vegg) samanfallande med føremåls grensa. Altanar eller balkongar kan byggast inntil 3 m frå utvendig vegg.

I følgje vegledar T -1459 Grad av utnytting § 3-4 skal bygningsdelar utanfor fasadelivet målast frå konstruksjonanes utside. Slike bygningsdelar kan vere terrasse, balkong og takoverbygg. Administrasjonen meiner vidare at storleiken på balkongane må avgrensast til maksimum 2 meter frå vegglivet.

Dette punktet er mangelfullt utreda. Det er vanskeleg å vurdere ut i frå vedlagte skisser kor store kvar altan er. I tillegg krev Grad av utnytting at altanar og balkongar må reknast inn i grad av utnytting. Altanar må difor takast inn som ein del av BYA i Bb1 og Bb2. Storleiken på altanane må også avgrensast til maksimum 2 m frå utvendig vegg.

### *Uteoppholds- og leikeareal*

Det står i føresegnene til reguleringsplan for Alverstraumen kai at minste samla privat og felles areal for leik og opphald skal vera minst 25 m<sup>2</sup> pr. bustad, det er vidare sagt at desse skal vera ferdigstilt før bustader kan takast i bruk. Det er ikkje sagt noe om korleis desse skal opparbeidast eller kva krav som gjeld i forhold til bratthet, soltilhøve, støy og korleis tilgjenge til desse områda er tenkt løyst.

Sidan talet på bustadeiningar variera frå 20 til 30 i planskildringa og i føresegnene er det vanskeleg å vurdera om det er avsett tilstrekkeleg med uteopphalds/ leikeareal.

Det er i kommunedelplanen for Alverstraumen 2004 -2014 ikkje satt noko konkret krav til storleiken på uteopphalds- og leikeareal.

I arealdelen til kommuneplanen 2011 – 2023 står det blant anna at, i område for konsentrert busetnad skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarar MUA = 50 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til område leikeplass som skal tilretteleggast med ballbane el.l og ikkje vere lenger unna enn nokon av bustadane enn 200 m.

I tillegg skal areala som er avsett til leik, ha ein solrik plassering, vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Leike-områda skal ha støy under 50 db, og areal brattare en 1:3 og smalere enn 10 m teller ikkje.

Dersom ein legg disse krava til grunn er det vanskeleg å sjå korleis uteopphaldsareala blir oppfylt i reguleringsplan for Alverstraumen Kai. Dette må utarbeidast ein illustrasjonsplan i tillegg til plankartet som viser korleis ein tenkt å løysa plassering av bygningar veg og uteopphaldsareal. Dette punktet må utgreiast nærare.

### *Estetikk*

Hordaland Fylkeskommune viser i sin merknad til oppstart datert 17.01.13. til dei arealpolitiske retningslinjene i Fylkesdelplanen for arealplanlegging Hordaland 2005 - 2008. Her vektlegger HFK tilgjenge for ålmenta, estetikk og god formgjeving av bustadprosjekt. Det er i tillegg pekt på samanhengen med «Den Indre farleia Bergen – Nordhordaland» Lindås sjøsluser. I tillegg legg kommunedelplanen for Alverstraumen 2004 – 2005 vekt på estetikk i bygnings- og utemiljø og at nye tiltak fokusera på harmoni i forhold til landskap og den etablerte bygningsmassen.

Det er vanskeleg å sjå ut i frå skissene i planframlegget datert 05.06.13 korleis estetikk og byggeskikk medhald til dei arealpolitiske retningslinjene og kommunedelplanen for Alverstraumen er ivareteke. Tall på bustadar i Bb2 variera frå 20 i planskildringa til 24 i reguleringsføresegna. I Bb1 er det oppgitt at det er tillate med 6 bustadeiningar. Det er i tillegg vanskeleg å sjå kva som er eksisterande bustadar og kva som er framtidige bustadar sidan dette ikkje er merka på riktig måte i plankartet.

Dette punktet er mangelfullt utreda. Planframlegget bør supplerast med fleire illustrasjonar som visar både fasade, bygningsvolum og høgde på nye bygg som skal kome i Bb1 og Bb2. Talet på nye bustadeiningar bør stemme overeins og kome klart frem av både, plankart, føresegn og planskildring. Eksisterande bygg må visast heiltrukken linje i plankartet.

### *Byggehøgder*

Det er i kommunedelplan for Alverstraumen 2004 – 2014 ikkje sagt noe konkret om byggehøgder. I Kommuneplan for Lindås kommune 2011 – 2023 gjeld fylgjande største gesimshøgde 6.0 m og største mønehøgde er 9.0 m, begge er målt frå planert terreng.

Byggehøgden for bustadområda varierer i reguleringsplan frå 9 m i Bb1 til 15 m i BB2. I Bs1 til Bs3 varierer bygdehøgda frå 9 m – 12 m.

Merknaden til eigar av gnr 133 bnr 7 datert 27.01.13 meiner at nytt bustadkompleks vil bli betrakteleg høgare enn eksisterande bygg. Eigedom gnr 133 bnr 7 har kun utsikt retning sørover mot sjøen og nytt 4 etasjars høgt bygg vil blokkere all utsikt og forringe verdien av eigedomen.

Snitt datert 05.06.13 viser at bygg på gnr 13 bnr 133 vil miste mykje av utsikten ved at det kjem eit nytt 4 etasjars rett framfor.

Tiltakshavar har i vurderinga til merknadene skrevet at det bør sonderast om eigar er interessert i taksering og sal, eventuelt i kombinasjon med kjøp i bustad i nytt bygg. Dette er eit privatrettsleg tema som ein ikkje kan ta stilling til i ein reguleringsplan.

Dette punktet er mangelfullt utgreidd. Før planen leggest ut til offentleg ettersyn bør reguleringsplanen supplerast med skisser og snitt som viser omfanget av tiltaket med byggehøgder mot eksisterande busetnad og terreng.

### *Universell utforming*

Det er ikkje gjort nokon vurderingar i høve til korleis universell utforming er ivareteke i reguleringsplanen for Alverstraumen Kai. I arealdelen av kommunedelplanen for Lindås kommune 2011 – 2023 under punkt 1 generelle føresegner og retningslinjer, Pbl § 11-9, punkt 1.11 står det at måla om universell utforming skal leggest til grunn for reguleringsplan. slik det går fram av retningslinjene i samfunnsdelen av kommuneplanen skal felles areal og offentleg areal, under dette gangveg / ha universell utforming. Heimel: Pbl § 11 -9 nr.5 og nr 8. samt TEK 10.

Det er vanskeleg å sjå korleis universell utforming er ivareteke i forslag til reguleringsplanen for Alverstraumen Kai. Dette punktet er mangelfullt utgreidd.

### *Privat, felles og offentlig kaiområde*

I premissavklarings-saka datert 31.10.12 blir det blant anna gjort vedtak om at framtidig kaifront må gjerast tilgjengelig for ålmenta.

I følgje Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister skal eigarforma angi eigartilhøva på formålsflatene i tillegg skal eigarforma alltid vere forankra i reguleringsføresegna. Eigarforma er ein viktig føresetnad for å vise kva areal det offentlege må sikra seg eigeoms – eller bruksrett til å få gjennomført planen. Tilsvarande der kor eigarane av bestemt angitt eigeoms er forutsett å disponere eit areal i fellesskap.

Sidan det i reguleringsplankartet ikkje er differensiert eigarform for kaiområdet, er det vanskeleg å sjå korleis kaifronten er gjort tilgjengeleg for ålmenta. Tilgjenge til ålmenta er heller ikkje omtala i planskildringa eller i føresegnena.

Dette punktet er mangelfullt utreda.

### *Overgangen mellom regulert og uregulert område i strandsonen*

I plankartet har ein berre tatt med halvparten av gnr 133/1. Det betyr at halve kaien er regulert i reguleringsplan for Alverstraumen og resten av ligg uregulert. Dette kan skapa utfordringar dersom det skal leggest til rette for framtidige tiltak på eigeoms gnr 133 /1. Det er heller ikkje sagt noko om eigarform til denne kaia. Det saknast ei oversikt over kva vurderingar som er gjort i høve til avgrensinga i dette området.

Dette punktet må utgreiast vidare.

### *Risiko – og sårbarhetsanalyse*

Det er ikkje utarbeid ein tilstrekkeleg risiko og sårbarhetsanalyse. Under punktet for ROS står det at stabiliteten til eksisterande kaikonstruksjonar vil verta kontrollerte i samband med fundamenteringsarbeidet og at eventuelle forureina massar i grunnen skal utskiftast.

Golv i garasjekjellaren og tilstøytande fellesareal er planlagt på ca. kote 2,3 som vil gje tilfredstillande sikkerhet mot skade frå stormflo.

I tillegg går ein i reguleringsplanen ut i frå at

- Eksisterande fast kai ligg på kote ca. +1.4
- Flytebyggjene vil ha eit fribord på ca. 0.5m, dvs. at dei ved middelvatn vert liggjande med OK på ca. kote +0.5
- Spring høgvatn = 0,8, høgaste høgvatn = +1.40 dimensjonerande høgvatn = +1,8
- Lågaste golvplan i bygg = dimensjonerande høgvatn +0.5 = +2.30

I fylgje plan- og bygningslova § 4.3 Samfunnsikkerhet og Risiko- og sårbarhetsanalyse skal det ved utarbeiding av planar for utbygging utarbeidast ROS – analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhets forhold som er knytt til tilhøve av planlagt utbygging. Lindås kommune har utarbeida eigne risikomatriser og akseptkriteria for ROS – analysar som gjeld arealbruk. Desse er vedteke av kommunestyret i Lindås 14.04.2011. Desse skal nyttast i kvar reguleringsplan som verte utarbeid. Det manglar ei fareidentifikasjonstabell med skildringar av hendingar som kan medføre spesiell risiko. I tillegg bør ein visa til DSB (Direktoratet for samfunn og beredskap) sin rapport for havstigningsnivå i norske kyst kommunar, havnivå vegledar samt teknisk forskrift 10, § 7 – 2 Sikkerhet mot flom og stormflo i ROS – analysen og planskildringa.

Ein må i ROS – analysen kunne vise til at byggverk for varig opphald er plassert utanfor grensa maks stormflo. Dette punktet er mangelfullt utreda.

### *Føremål i sjø og vassdrag*

Under punktet -sjø og vassdrag er det i reguleringsplankartet brukt reguleringsføremåla hamneområde i sjø og fredsel. Sjøområdet bør regulerast til eit av føremåla. Samstundes som illustrasjonen av veteranbåt, flytebrygge og småbåtar kan takast ut av reguleringsplankartet og visast i illustrasjonsplan.

Område for sjø og vassdrag er ikkje omtala i reguleringsføresegnene. I tillegg kjem tiltak i sjø inn under Hamne – og farvasslova. § 27 , første ledd. Etter merknad frå Bergen og Omland Havnevesen bør dette inn i reguleringsføresegna.

Dette punktet er mangelfullt utreda.