

Føresegner Detaljreguleringsplan for Alverstraumen kai gnr/bnr 133/7

PlanID 1263 -201213

Revideringar:	Dato:	Dato plankart:
Norconsult as	17.12.2018	17.12.2018
Administrasjonen		

Handsamingar:	Dato:	Sak:
1. gongs handsaming plan- og miljøutvalet		
2. gongs handsaming plan- og miljøutvalet		
Godkjent plan i kommunestyret		

1 Føremålet med planen

Føremålet med planen er å leggja til rette for oppføring av 28 bustadar i to, 4 etasjes lågblokker, i sjøfronten på tidlegare næringsområde ved Alverstraumen kai. Kaiområdet skal vera offentleg tilgjengeleg og utvidast med trebrygge med felles flytebrygge for småbåtar framfor. Det skal leggjast til rette for at offentleg flytebrygge/gjestebygge skal kunna nyttast av besøkande og båtar som fraktar gjester til øya Solholmen, ein gamal sommarbustad som i dag er ein serveringsstad. Det skal vidare leggjast til rette for utbetring av krysset med Fv 565, eksisterande busstopp og parkeringsplass for Solholmen og dei nye bustadane. Det skal leggjast vekt på høge kvalitetar på leike og uteopphaldsareal.

2 Fellesføresegner

2.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 17.12.2018

2.2 Tilhøyrande illustrasjonsplan datert 17.12.2018 er retningsgivande

2.3 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

- *Bustader - blokk*
- *Bustadar - småhus*
- *Kombinert føremål bustad og lager*
- *Kombinert føremål leikeplass, parkering, teknisk anlegg*
- *Uteopphaldsareal*
- *Naust*

- *Teknisk anlegg*

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5,ledd nr. 2)

- *Køyreveg*
- *Gang og sykkelveg*
- *Haldeplass for buss*
- *Parkeringsplass*
- *Anna veggrunn – grøntareal*
- *Anna veggrunn – teknisk anlegg*

Grønstruktur (PBL § 12-5 ledd nr. 3)

- *Naturområde*
- *Turveg*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5 ledd nr. 6)

- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag*

Omsynssone (PBL § 12-6 jf. § 11-8)

- *Kulturminne*
- *Frisiktsone ved veg*

2.4 Byggjegranser

Innafor Bs1-3 og Bs/L inngår dagens bygg i planen. Nye bygg og tilbygg kan oppførast i min 4 m avstand til nabo eller føremålsgrænse innafor tillete BRA. Dagens balkongar for bustadane Bs/L er tillete ut over offentleg uteopphaldsareal o_U. Nye bustadar med balkongar innafor Bb1-2 skal oppførast innafor føremålsgrænse. Balkongar som høyrer til Bb1-2 kan ikkje kraga ut over offentleg uteopphaldsareal. Ny pumpestasjon innafor o_KT2 kan oppførast med min avstand frå føremålsgrænse på 1 m.

2.5 Dokumentasjon ved innsending av rammesøknad

Ved innsending av rammesøknad for bustadblokker i Bb1-2 skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler, situasjonsplan i målestokk 1:500 og dokumentasjon av fjernverknad frå sjøen.

Situasjonsplanen skal visa:

- Felles leikeplass over parkeringsanlegg i f_L/P/KT jfr. krav i pkt 3.5
- Offentleg uteopphaldsplass o_U jfr. krav i pkt 3.6
- Felles småbåtanlegg i sjø med flytebrygge f_S 1-2
- Offentleg flytebrygge/ gjestebrygge o_S1 for kortidsgjester med båt og skyssbåt til Solholmen
- Felles parkeringsplassar for bilar og sykklar
- Plassering av tekniske installasjonar for trafokiosk, pumpestasjon for avlaup, miljøstasjon for avfall for Bb 1-2 og småbåthamna, lyssetjing, sløkkjevattn og tilgjengeleg vasskran for båthamna.
- Turvegtrase o_TV

2.6 Estetisk utforming

Nybygg skal ha tidstypisk arkitektur, tilpassa staden sin identitet, bygningsmiljø, terreng og vegetasjon, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningsliner.

Ved utarbeiding av situasjonsplanar, snitt og fasadar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og lyssetjing.

2.7 Universell utforming

Universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av felles leikeplass innafør f_L/P/KT og offentlig uteopphaldsareal o_U. 70% av bustadane i Bs1-2 skal ha universell utforming.

Parkeringskjellar skal vera universelt tilgjengeleg.

2.8 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert oppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stoppast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne av 1978, §8,2. ledd.

2.9 Terrenghandsaming

Skjeringar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturleg. Murar skal ikkje vere høgare enn 1,5 meter utan at desse vert avtrappa og tilplanta. Kvar avsats/terrasse skal vera minimum 1,0 meter djup.

2.10 Illustrasjonar

Illustrasjonar i plansaka er retningsgjevande og ikkje juridisk bindande.

2.11 Havstiging

Nye bustadar må ha ei sikkerheit mot 200-års stormflo på kote 210 cm. Overkant golv i bustadar og parkeringskjellar skal vera kote 2,5m. Kaiplan kan liggja lågare, men på min. kote 180 cm.

2.12 Parkering

Bustadar skal ha parkeringsdekning på 1,5 bilplass og 1 sykkelplass per eining. Minst 5 % av plassane skal tilpassast rørslehemma. Parkeringskrava skal dekkast innafør planområdet som vist nedanfor:

Felt	Parkeringskrav	f_P1	0_P1	Garasje til Bb1-2	Under etasje Bs/L	På kaiplan	SUM
Bs 2-3 Parkerer på eiga tomt	1,5 pr bustad						
Bs 1 Småhus (2 einingar)	1,5 pr bustad	3					3
Bb 1-2 Lågblokk (28 einingar)	1,5 pr bustad	12 + 2 HC		25		3	42

Bs/L Utleige (3 einingar)	1,5 pr bustad				5		5
Småbåt-hamn 28 plassar	0,4 pr båt-plass	12					12
Offentleg p-plassar			12 + 2 HC			1 HC	15
SUM		29	14	25	5	4	77

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering for 25 sykklar i sykkelbod i forlenging av parkeringskjellaren/ under leikeplassen. I tillegg skal det setjast av 5 plassar under dekke, ved trapperommet til Bb1.

2.13 Støy

Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved nybygg. Kommunen skal krevja utrekning av støy på fasade mot Fv 565 på nybygg og felles leikeplass.

2.14 Kvalitetsplan for energi og miljø

Det skal utarbeidast kvalitetsplan for energi og miljø der det skal gjerast greie for energisystem, forventa energiforbruk og mogeleg bruk av fornybare energikjelder som varmpumper frå sjøvatn.

2.15 Teknisk plan for vatn og avlaup

I samsvar med overordna teknisk plan for vatn og avlaup, godkjent av Lindås kommune den **xx.xx.xxxx** skal det utarbeidast ein detaljert teknisk plan for vatn og avlaup som gjer greie for vatn- og avlaupsløysingar innanfor planområdet. Sløkkjevattn og handtering av overvatn skal inngå i planen. Detaljert teknisk plan skal godkjennast av Lindås kommune.

2.16 Eigedomsforhold

Offentlege areal

Følgjande areal er offentlege:

- o_KV1 Fylkesveg 565
- o_HPL 1-2 Haldeplass for buss
- o_KV2 Kommunal veg 1170 Remmo
- o_KV3 Kommunal veg 66
- o_KV4 Kommunal veg
- o_GS Gang- og sykkelveg
- o_AV Anna veggrunn
- o_AVG Anna veggrunn grøntareal
- o_TV Turveg
- o_P1 Parkeringsplass
- o_P2 Parkering for rørslehemma
- o_U Uteoppfallsareal
- o_KT1-3 Teknisk anlegg
- o_S1 Småbåtanlegg flytebrygge/gjestebygge

Fellesareal:

Fylgjande areal er felles for Bb2-3:

f_L/P/KT Leikeplass/ Parkeringskjellar/ Boder/Teknisk anlegg
f_S1-2 Småbåtanlegg
f_NAT Naturområde

3 Bygningar og anlegg (§ 12-5, ledd nr. 1)

3.1 Bustadar, småhus Bs 1-3

Eksisterande bygningar innafor Bs1-3 inngår i planen. Nybygg, tilbygg eller påbygg på inn til 30 m² kan tillatast på bakkeplan, min 4 m frå føremålsgrrensa. Tiltak skal tilpassast eller underordna seg hovudbygget når det gjeld bygningsform, materialbruk og eventuelle historieforteljande element. Fasadar kan tilbakeførast der ein kan dokumentera tidlegare utsjånad.

Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

Inngjerding og planting skal ikkje vera sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel.

3.2 Bustad- småhus/lager, Bs/L

Eksisterande bygning med balkongar inngår i planen. Tilbygg og påbygg er ikkje tillatt.

Hovudetasjen kan innreidast med inn til tre bueningar. Bil- og sykkelparkering til bustadane skal skje i underetasjen jfr pkt 2.12. Underetasjen elles kan i tillegg til parkering, nyttast til lager.

3.3 Bustadar, lågblokk, Bb 1-2

I området avsett til område for lågblokk Bb1-2, er det tillate å oppføre inn til 28 nye bustadeiningar fordelt på to bygningar med tilhøyrande anlegg. Bustadane skal ha variert storleik. Del av anlegget på kaiplan kan innreist med boder for småbåtanlegget.

Bygningar kan oppførast i føremålsgrrensa. Balkongar skal etablerast innafor føremålet. Golvet i bustadane i 1. etasje skal liggja på min. kote +2,5.

Kommunen krev at det vert utført støymåling på fasaden mot Fv 565 jfr. Pkt. 2.13.

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

Fiktive plan skal ikkje inngå i utrekninga.

Takflatene skal ha ein takvinkel på min. 15 grader og spegla historiske prinsipp.

3.4 Felles leikeplass/ parkeringskjellar/teknisk anlegg, f_L/P/KT

3.4.1 Leikeplass

Felles leikeplass på dekke over parkeringskjellar i f_L/P/KT, er felles for bustadane i Bb1-2.

Leikearealet skal opparbeidast med høge kvalitetar, ha leikeapparat, gangvegar, plantar og sitjeplassar. Avgrensa deler av området kan plantast til med busker og tre, men føreset tilstrekkeleg

jorddekke på min. 80 cm. Leikeplassen skal gjevast ei tiltalande utforming og opparbeidast med varig kvalitet.

Arealet skal møblerast med tanke på gode soltilhøve og vera skjerma mot vind. Arealet skal sikrast med gjerde. Området skal kunna nåast frå 2. etg i Bs1, via gangbru over offentleg uteopphaldsareal o_U. Gangbrua skal ha min breidde 1,2 m. Vidare skal ein kunna koma til leikeplassen frå uteopphaldsarealet o_U via heis, trapper, gangbru eller turveg o_TV og brukarane skal kunna gå gjennom området.

Kommunen skal krevja dokumentasjon av støytilhøva.

3.4.2 Parkeringskjellar og boder m.m.

25 felles p-plassar for Bb 1-2 skal plasserast i parkeringskjellar under leikeplass. 3 plassar skal plasserast på kaiplan i f_P 2-3. Resten av parkeringsdekninga; 14 plassar, skal opparbeidast på f_P1 ved Fv 565. Parkeringsplassane i parkeringskjellar skal ha tilknytingspunkt for lading.

Tilkomsten til parkeringskjellar skal vera som vist på plankartet. Golvet i parkeringsanlegget skal liggja på min. kote +2,5.

I tilknytning til parkeringsanlegget skal det plasserast boder til bustadane i Bb1-2.

Teknisk rom med trafo og bossrom skal plasserast ved sida av parkeringsanlegget under delar av leikeplassen. Bossrom skal vera lett tilgjengeleg for renovasjonsbil.

3.5 Uteopphald o_U

Området skal opparbeidast med fast dekke eller tredekke langs sjøfronten. Uteopphaldsarealet på kaiplan skal vera bilfritt, offentleg tilgjengeleg og framkomeleg for rørslehemma. Installasjonar og møblering skal ikkje hindra allmenn ferdsel på kaien og tilgjenge til flytebrygger langs kaifronten. Det er ikkje tillete å lagra båtar på land.

Området for uteopphald skal leggja til rette for at kaien mot sjø framfor nybygg, sør for gamal steintrapp, kan utvidast med trebrygge og reketrapp, som vist på illustrasjonsplanen. Eksisterande gamal steintrapp skal integrerast i området og gamal natursteinmur mot sjøen skal liggja urørt, men kan innbyggjast sør for steintrappa.

Avslutninga mot sjøen skal ha god estetisk utforming. Uteopphaldsarealet skal ha god lyssetjing og skal sikrast med kant mot sjø og lågareliggjande flytebrygge.

Innafor området skal det etablerast avfallsløysing, vasskran og uttak for sløkkjevatt.

Søknad om tiltak i sjø skal sendast Bergen og omland Havnevesen til godkjenning.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 §12-5, ledd nr. 2)

4.1 Køyreveg, KV 1-4

o_KV1 er Fv 565.

o_KV2 er kommunal, veg Kv 1170, Remmo,

o_KV3 er KV 66, tilkomst veg til sjøfronten

o_KV4 er tilkomstveg til bustad i Bs2 og til turvegen o_TV

Vegane skal opparbeidast med breidde som vist på plankart.

Innafor o_KV3 på kaiplan skal liten lastebil, brannbil og renovasjonsbil kunna snu.

4.2 Offentleg gang- og sykkelveg, o_GS 1-2

o_GS 1-2 er offentlig gang og sykkelveg langs Fv 565. Vegen skal opparbeidast med fast dekke og den breidde som er vist på plankartet. Der terrenget er bratt, kan gang- og sykkelvegen opparbeidast som utkraga konstruksjon.

4.3 Parkeringsplass

Parkeringsplassane o_P1 og f_P1 skal ha felles oljeutskiljar, jfr. teknisk plan for vatn og avlaup.

4.3.1 Offentleg parkeringsplass o_P1-2

Parkeringsplass o_P1 skal opparbeidast med 14 plassar som vist på illustrasjonsplanen. P-plassen skal kunna nyttast av gjester til Solholmen. Min. 2 av plassane skal vera for rørslehemma.

o_P2 på kaiplan skal reserverast rørslehemma (HC -parkering)

4.3.2 Felles parkeringsplass f_P1-3

Felles parkeringsplass f_P1 skal opparbeidast med 29 parkeringsplassar som vist på illustrasjonsplanen. 14 plassar skal vera felles for bustadane i Bb1-2, 3 plassar skal avsettast for bustadar i småhus som ikkje har parkering på eiga tomt (Bs1) og 12 plassar skal vera for felles småbåtlegg. F_P2-3 er felles for bustadane Bb1-2.

4.4 Haldeplass for buss H_PL 1-2

o_HPL1-2 skal opparbeidast som busslomme.

4.5 Teknisk infrastruktur o_KT 1-2

Området skal nyttast til tekniske installasjonar som slamavskiljar (o_KT1) og pumpestasjon for avlaup (o_KT2), i samsvar med godkjent detaljert teknisk plan for vatn og avlaup, jfr. Pkt. 2.15.

Ny pumpestasjon skal givast ei god form og materialbruk, tilpassa området.

4.6 Anna veggrunn, grøntareal o_AVG

Areal for anna veggrunn, grøntareal, o_AVG, kan nyttast til infrastruktur og busskur for busshaldeplass. Området skal vera tilsådd eller tilplanta på ein tiltalende måte.

4.7 Anna veggrunn o_AV

Anna veggrunn o_AV kan nyttast til møteplass og oppstillingsplass for servicebil for kommunalteknisk anlegg.

5 Grønstruktur (§ 12-5, ledd nr. 3)

5.1 Naturområde

I f_NAT skal naturleg vegetasjon behaldast. Skjøtsel kan utførast for vedlikehald av området som ein grøn vegg.

5.2 Turveg o_TV

Turvegen skal rustast opp innafor breidda som er vist på plankartet. Teknisk infrastruktur kan leggjast i turvegen. Turvegen skal ha fast dekke på min. 2 m breidde og vera lyssett. Bustad Bs2 skal ha tilkomst via øvste del av turvegen. Det kan setjast opp rekkverk langs veggen.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5, ledd nr. 6)

6.1 Offentleg småbåtanlegg, flytebrygge/gjestebrygge o_S1

Flytebrygge på maks 2,5 x 12 m kan plasserast innafor området. Flytebrygga skal vera offentleg tilgjengeleg og kunna nyttast til båttransport til Solholmen og som gjestebrygge for korte opphald av fritidsbåtar.

6.2 Felles småbåtanlegg f_S1-2

Innafor område for felles småbåtanlegg kan det leggjast flytebrygge langs kaifronten, med utriggjarar. Båtplassane kan variera i breidde frå 2,5 til 4 m. Dimensjonerande breidde på båtplass for utrekning av parkeringsdekning er 3 m. Maks tal på båtar er 28.

7 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Frisikt (H 140)

Frisiktsoner skal ha fri sikt 0,5 m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

7.2 Kulturminne (H_570)

Innafor området, som er eit knutepunkt langs den indre farleia, skal kaien sine historieforteljande kvalitetar takast vare på. Kaifront og trapp i naturstein skal bevarast, men deler kan byggjast inn i ny trebrygge sør for steintrappa.

Bygningsmassen skal fornyast på ein måte som styrkjer staden sin visuelle kvalitet, men skal samstundes spegla ein historisk identitet.

8 Rekkefølgekrav (§ 12-7, ledd nr. 10)

8.1 Før rammeløyve for Bb1 -2, skal det utarbeidast :

- Situasjonsplan i mål 1:500 i samsvar med krava i pkt. 2.5
- Godkjent, detaljert teknisk plan for vatn og avlaup inkl. overvasshandsaming og sløkkjevatn
- Energiplan som viser vurdering av bruk av alternativ energi som varmpumpe frå sjøvatn
- Støyvurdering
- Plan for massehandsaming
- Plan for anleggsfasen

Det skal føreliggja :

- Godkjenning frå Bergen og omland Havnevesen og Bergen sjøfartsmuseum om utviding av uteopphaldsarealet langs sjøkanten og plassering av flytebrygger

8.2 Før igangsetjingsløyve (for Bb1 -2) :

Plan for gjennomføring av byggeprosjektet inkl. parkeringsplass f_P1, leikeplass over parkeringskjellar f_L/P, og uteopphaldsareal o_U og anlegg for småbåtanlegg f_S1-2 og flytebrygge/ gjestebrygge o_S1.

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 overdekka 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 sløkkjevotn
- Parkeringsplassane i f_P1-3 og o_P2
- Turveg o_TV med lyssetjing

8.4 Før felles småbåtanlegg, f_S1-2, blir teken i bruk, skal fylgjande vera opparbeidd:

12 p-plassar i f_P1



Dette dokumentet er utarbeida av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram av oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.