



Plan SE-Arkitektur AS

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

## Uttale til oppstart av detaljregulering for Åtun - Alver - 108/161

Vi viser til melding om oppstart av planarbeid for reguleringsplan for Åtun, mottatt her 03.08.2021.

Planområdet er 13,8 daa, og er lokalisert om lag 300 meter nordaust for Lindås sentrum. Området ligg i all hovudsak innanfor område B1 i kommuneplanens arealdel for Lindås 2019-2031, som er avsett til framtidig bustadområde. Området er i dag ikkje utbygd, og er ein del av eit større grøntområde.

Planinitiativet legg til grunn etablering av 23-27 bueiningar for seniorar. Dette er ein del fleire husvære enn spelt inn ved rulleringa. Nærleiken til Lindås senter saman med ynskje om ein berekraftig utvikling, effektiv arealutnytting og å imøtekomme behov ligg til grunn for ynskje om fleire husvære. Det er utarbeidd to alternative forslag for utvikling. Eit forslag er innanfor gjeldande formålsgrense for B1. Det andre forslaget legg til grunn at ein gjer ei mindre justering av formålsgrensa for B1. Årsaka til dette ynskje er å få husvære med betre soltilgang og utsikt mot sør og sørvest. Den Trondhjemske postvegen vil ikkje bli påverka av endringa og forholdet til grønt på kollen vil bli gjort greie for i planprosessen.

### Statsforvaltaren sine merknader

Bustadformål B1 kom inn i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune i 2019. Fylkesmannen i Vestland, no Statsforvaltaren, var kritisk til området mellom anna fordi området har verdi som grøntareal og friluftsliv for areala rundt. I konsekvensutgreiinga kom området dårleg ut på tema som naturmangfald, landskap, nærmiljø, grønstruktur, friluftsliv, kulturminne, folkehelse og barn og unge. I tillegg vart det vurdert at det ikkje var naudsynt å legge til rette for fleire bustader i denne delen av kommunen. Fylkesmannen hadde motsegn til storleiken på området, og dette var ein av årsakene til at arealet vart redusert. Vi vurderer at det skal særskilde gode grunner til å fråvike dette, berre to år etter vedtatt plan.

Det vart som nemnt vurdert at det i utgangspunktet ikkje er naudsynt med fleire bustader i denne delen av kommunen, og at det er fleire ting som talar imot ein nedbygging av området. Vi stiller oss undrande til at ein no vil auke tal bueiningar i området frå 10-15 til 23-27. Vi opplever dette som ein vesentleg auke, som gjer at området får to større bygningar i staden for ein.



Planinitiativet legg fram to skisser for planområdet. Vi meiner i utgangspunktet at begge forslaga legg opp til for mange bueningar. Forslaga er ikkje fult ut utgreidd, og men vår foreløpige vurdering er at særleg plassering av blokk B, i forslag 2, i liten grad følgjer opp kommuneplanen, særleg med tanke på omsyn til grønstruktur, landskap og bevaring av kollen.

Planen skal primært legge til rette for bustadar for eldre, men også andre kan kjøpe bustader her. I planinitiativet står det mellom anna kommunen som fylgje av det overordna ynskje om seniorbustader vil kunne avvike frå kravet om områdeleikeplass. Statsforvaltaren meiner det skal mykje til for å lempe på krav om leikeplass for barn og unge, sjølv om bustadene er tenkt for eldre. Planen kan ikkje styre om barn flytter inn, og det vil uansett vere positivt med felles leikeplass for barn som er på besøk. Vi minner elles om at det også er viktig å legge opp til gode felles uteareal for alle.

Vi ser det som svært viktig at dei temaa som konsekvensutgreiing til kommuneplanen kjem ut i gult eller raudt vert godt belyst og at planen søker å avgrense dei negative verknadane mest mogleg. Vi legg til grunn at krav i føresegn 2.2.3, tabell 1, i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune vert følgt opp. Vi minner også om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd.

Vi er positiv til at planarbeidet skal ivareta eksisterande stiar i området. Kommuneplanen er klar på at mest mogleg av kollen skal bevarast. Etter utbygging bør det framleis vere attraktivt å gå opp på kollen og den bør i størst mogleg grad ivaretakast som grønstruktur.

Vi rår primært til at ein ikkje går vidare med bygging på arealet som ikkje er sett til bustad i kommuneplanen, og at tal bueningar vert redusert til 10-15. Om ein likevel vel å gå vidare med eit av dei skissa forslag, må plandokumenta vise at forslaget godt nok sikrar verdiane i området. Det bør også vere eit reelt behov for fleire einingar.

For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Statsforvaltaren gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskjeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG

