

1 Innspel: Kommuneplanens sin arealdel

Arealinnspel om nytt bustadområde ved Fjellangersvingane

1.1 Opplysningar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Alver
Gardsnr./bruksnr.	Gnr. 104, bnr. 7
Forslagsstillar	Koro Eiendom AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Grunneigar	104/7: Koro Eiendom AS
Gjeldande føremål i kommuneplan	LNF-areal (5100)
Forslag til nytt arealføremål	Bustad
Arealet på området	Om lag 16 daa

1.2 Bakgrunnen for innspelet

Innspelet tek for seg eigedomen gbnr. 104/7, Alver kommune. Bakgrunnen for innspelet er eit ynskje om å leggje til rette for eit nytt bustadfelt innafor eigedomen.

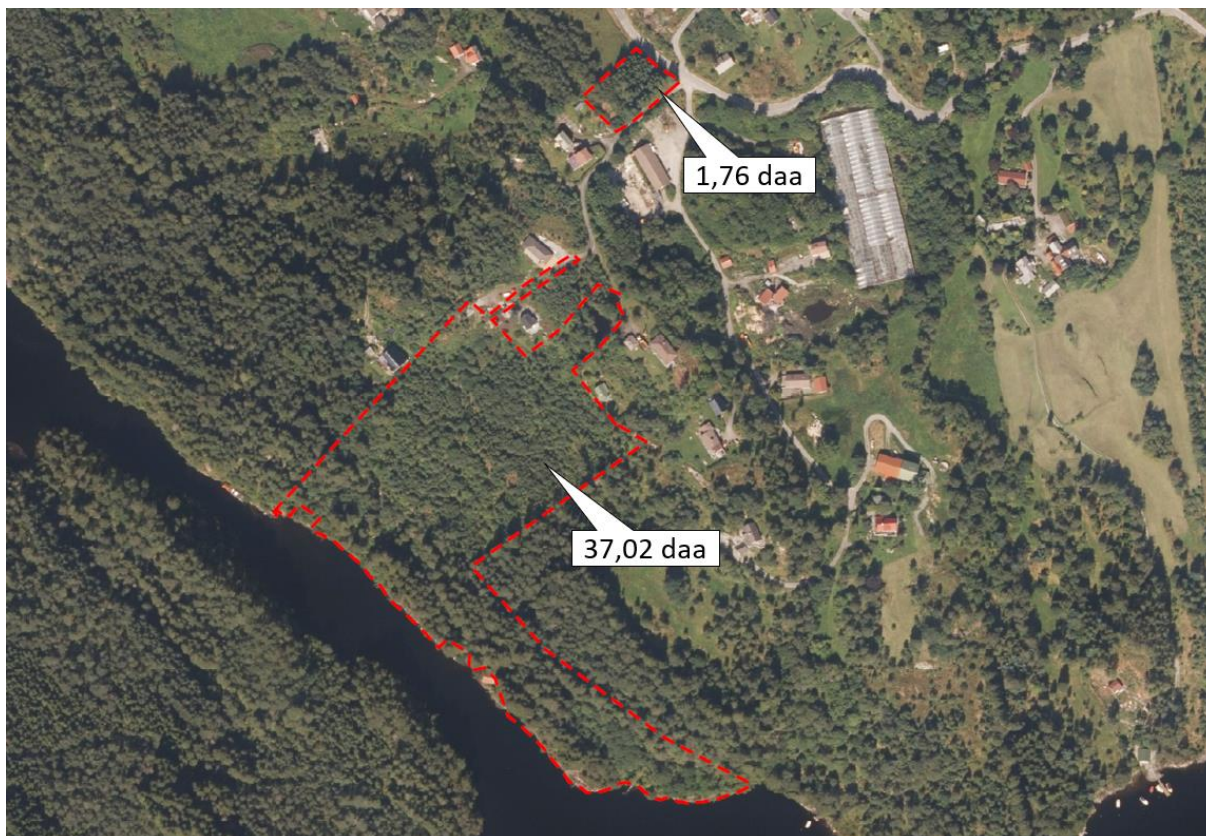
Det har tidlegare, i forbindelse med planarbeidet for KPA/KDP Lindås, vore levert inn eit innspel for same eigedomen. Innspelet vart den gongen ikkje inkludert, grunna ein antatt konflikt med den Trondhjemske postvegen. Ifølgje kartleggingar av postvegens lokalisering kan ein ikkje sjå at innspelet er i konflikt med kulturminnet/miljøet (Miljødirektoratet, u.d.). Kulturmiljøet er omtala nærmare i kap. 1.5.3.

1.3 Om området

1.3.1 Lokalisering og dagens bruk

Området ein ynskjer omregulert er lokalisert ved Lindås i Alver kommune. Området ligg om lag 1,5 km unna Lindås sentrum.

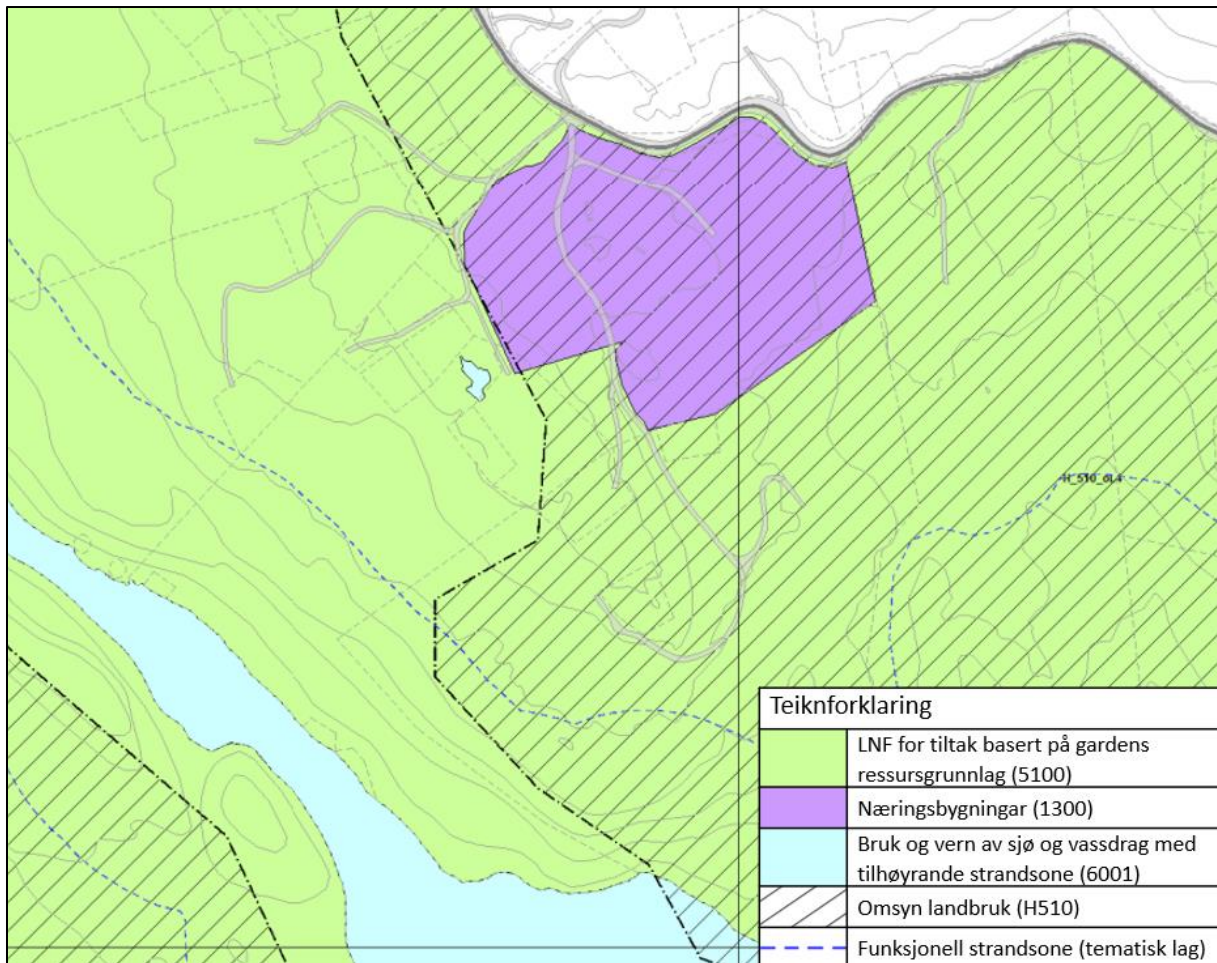
Eigedomen består av 2 teigar. Den største teigen har eit areal på om lag 37,02 daa, og består av skog. Teigen grensar mot sjø, Haukåsstraumen, i sør/sørvest. Det er ikkje bygningar innafor eigedomen. Den andre teigen har eit areal på om lag 1,76 daa, og ligg like ved fylkesveg 5466. Også denne teigen består av skog, og er ubebygd.



Figur 1: Eigedomen gbnr. 104/7 er vist med raud stipla linje. Ortofoto er frå 2020. Innspelet omfattar deler av eigedomen.

1.3.2 Gjeldande plan

Eigedomen er regulert gjennom kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Eigedomen er i sin heilskap regulert som LNF-område i gjeldande KDP (sjå figur 2). Den minste teigen ligg innafør omsynssone for landbruk. Funksjonell strandsone (tematisk lag i KDP) kryssar eigedomen, ca. ved kote 50 ved den største teigen.



Figur 2: Kartutsnitt frå kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

1.3.3 Tilgrensande område

Eigedomen er omgitt av ein kombinasjon av naturområde og spreidd busetnad. Busetnaden i området består av ein kombinasjon av einebustader, nokre fritidsbustader, landbruksbygningar og næringsbygningar. Det ligg eit gammalt drivhus like aust for eigedomen. Gartneriet er ikkje lengre i drift. Drivhuset ligg innafør arealet som er regulert til næringsbygningar i gjeldande KDP.

1.4 Forslag til endra arealbruk

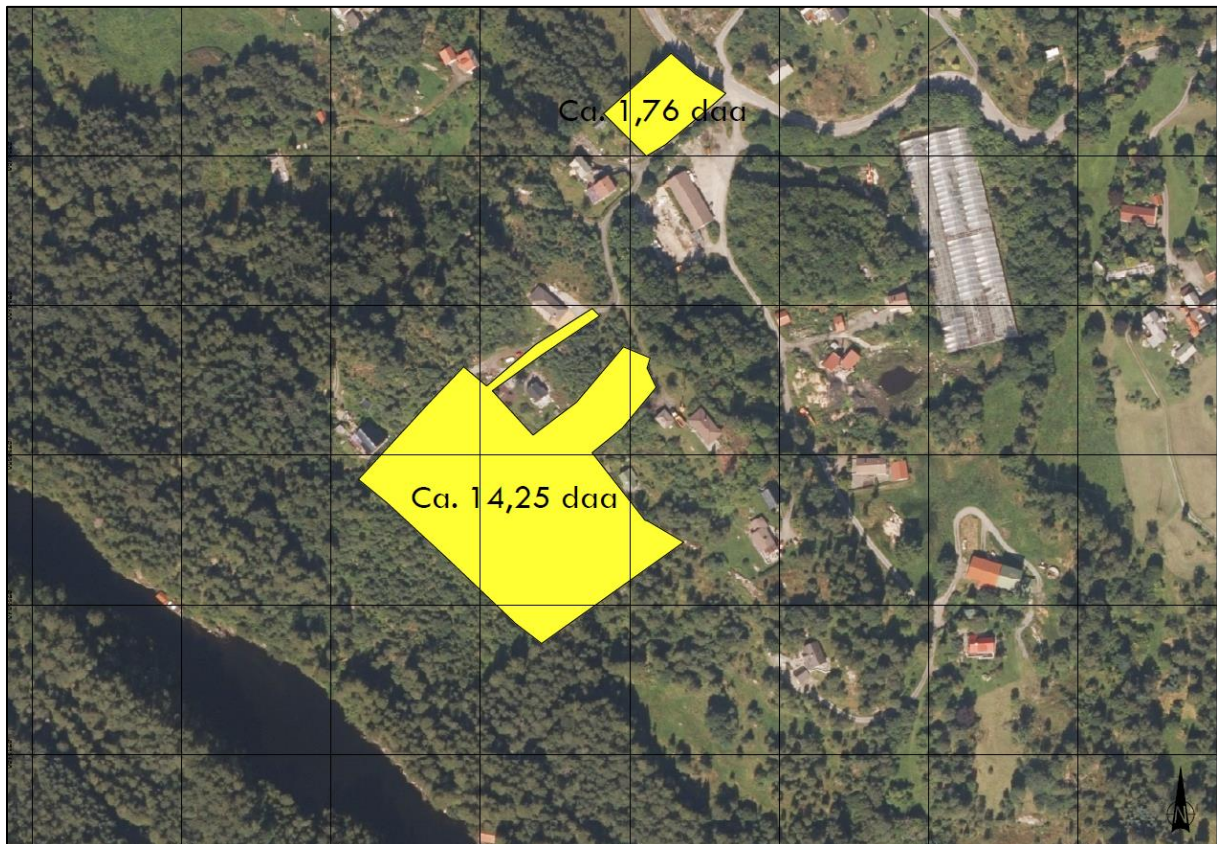
Gjennom innspelet ber ein om følgjande:

- At deler av eigedomen gbnr. 104/7 vert regulert til bustad i ny KPA.

Figur 3 viser eit forslag til avgrensing av området som vert foreslått regulert til bustad. Området som er foreslått sett av til bustad i ny kommuneplan har eit areal på om lag 16,01 daa.

Heile den minste teigen vert foreslått omregulert til bustad. For den største teigen, er berre deler av eigedomen foreslått omregulert til bustad. Avgrensinga mot sjø er sett ca. ved kote 50. Lågareliggande terreng ned mot Haukåsstraumen er brattare og såleis dårlegare eigna til ny utbygging.

Innspelet tek berre for seg eigedomen gbnr. 104/7, men ein ser at det kan vere naturleg at også noko av det omkringliggende arealet vert omregulert til bustad. Dette arealet ligg inne som LNF i gjeldande plan, men nyttast til bustader og fritidsbustader.



Figur 3: Forslag til nytt arealformål. Eigedomen vert foreslått regulert til bustad.

Det er ikkje lagt nokon konkrete planar for ein utbygging per dags dato. I tillegg til bustader, må det etablerast tilhøyrande infrastruktur som veg og VA, og det må settast av areal til lek og friområde. Detaljer rundt ein eventuell utbygging i området må avklarast og løysast gjennom ein reguleringsplan.

1.5 Vurdering av byggeområde

1.5.1 Vurdering av behovet

Det er regulert noko areal til bustad i dei vestlege og nordlege delane av tettstaden Lindås, som per no ikkje er utbygd. Desse områda ligg om lag 2-3 km unna området som her vert foreslått omregulert til bustad. Det er ikkje sett av nye områda til bustad i den austlege delen av Lindås.

Lindås er i planprogrammet for ny kommuneplan definert som eit av lokalsentra i Alver kommune. Dersom ein skal leggje til rette for framtidig vekst i Lindås, ser ein det som naturleg at det også vert sett av areal til nye bustadområde.

1.5.2 Er arealet egna for utbygging?

Området som vert foreslått regulert til bustad ligg om lag 1,5 km unna sentrum av tettstaden Lindås. Området ligg såleis i gangavstand til Lindås, der ein finn barnehage og skule, idrettsanlegg, butikkar, legekontor, møteplassar m.m. Tilkomst til Lindås frå eigedomen er via

fylkesveg 5466 Fjellangersvingane. Vegen er lite trafikkert med ÅDT på 300, og har fartsgrense 50 km/t. Størsteparten av vegen er utan fortau. Langs det siste strekket mot Lindås, frå avkøyrsele til Lindås barnehage, er det etablert fortau (Statens vegvesen, u.d.).

Ved tettstaden Lindås finn ein fleire barnehagar, barneskule og ungdomsskule. Her finn ein også idrettshall, kunstgras- og naturgrasbane, delanlegg for friidrett, ballbinge, bane for rulleskøyte/rullebrett m.m. (Kulturdepartementet, u.d.).

Området ligg i underkant av 25 minutt med bil unna Knarvik. I Knarvik finn ein politi, brannstasjon og helsehus med ambulanseteneste. Nærmaste busshaldeplass ligg i underkant av 50 meter unna den minste teigen. Det er såleis kort veg til buss. Her er bussforbindeler til både Lindås og Knarvik.

Terrenget innafor området som er aktuelt for bustadområde er generelt slakt. Terrenget heller mot sørvest, mot Haukåsstraumen. Innafor den største teigen vert terrenget brattare ned mot Haukåsstraumen, frå om lag kote 50. Det brattare terrenget er ikkje inkludert i areala som vert foreslått regulert til bustad.

Ifølgje NGU sine kart består området av ein kombinasjon av forvitningsmateriale og bart fjell. Marin grense er i karta vist ved ca. kote 50 i området, det vil sei at området som vert aktuelt for nye bustader ligg over marin grense (NGU, u.d.). Det er ikkje registrert aktsemdsområde for jord- og flaumskred, steinsprang, snøskred eller flaum innafor området (NVE, u.d.). Radonaktsemd er ifølgje NGU sine kart moderat til låg (NGU, u.d.).

Det er kartlagt eit lite vatn innafor den største teigen. Dette vatnet vart tidlegare nytta som eit vassreservoar i forbindelse med drifta av gartneriet. Vatnet er i seinare tid drenert ut og fylt igjen, i forbindelse med sikring av brønnen/reservoaret. Vatnet som er vist i karta finnst derfor ikkje lengre.

Det går ein høgspenlinje ved eigedomsgrensa ved den største teigen. Høgspenlinja er av typen distribusjonsnett med ein spenning på 22 kV (NVE, u.d.). Høgspenlinja vil måtte takast omsyn til ved ein utbygging av området.

1.5.3 Er arealet/tiltaka i konflikt med viktige verneinteresser og /eller kvalitetar?

Friluftsliv

Det er ikkje kartlagde friluftsområde innafor eigedomen. Nærmaste kartlagde friluftsområde er Lindåspollane/Lindåsosane. Friluftsområdet omfattar tilgrensande sjøareal ved eigedomen, og er registrert som eit svært viktig friluftsområde (Miljødirektoratet, u.d.). Innspelet medfører ikkje verknadar for friluftsområdet.

Naturmangfald og verneområde

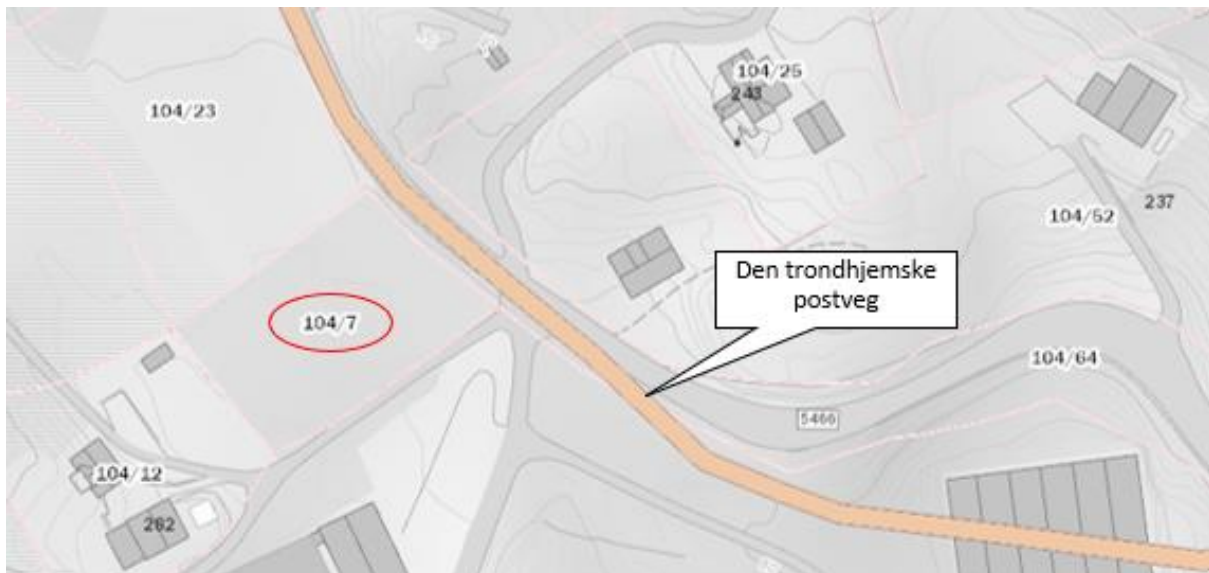
Tilgrensande sjø er verna gjennom forskift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde, Alver og Austrheim. Det er ikkje verneområde, inngrepsfri natur eller viktige kulturlandskap innafor eigedomen. Nærmaste kartlagde naturtype ligg om lag 750 m aust for eigedomen, og vært såleis ikkje råka av arbeidet. Det er heller ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse eller framande artar i eller like ved området (Miljødirektoratet, u.d.).

Landbruk

Den minste teigen ligg innafor omsynssone for landbruk i gjeldande KDP. Innafor omsynssona skal det takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak innafor områda. Eigedomen er kartlagt som skog av særst høg bonitet i NIBIO sine kart over arealtypar. Teigen består av granskog, og vert ikkje nytta til landbruksverksemd per dags dato. Omreguleringa vil ikkje føre til omdisponering av dyrka jord. Ein ser såleis ikkje at ein omregulering til bustadføremål vil vere i nemneverdig konflikt med omsynssona.

Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygg innafor eigedomen. Den trondhjemske postvegen går like utanfor eigedomsgrensa ved den minste teigen. Postvegen er registrert som eit regionalt kulturmiljø (Miljødirektoratet, u.d.). Traseen til postvegen er forbi området samanfallande med traseen for fylkesveg 5466. Forbi gbnr. 104/7 er det lagt asfaltert veg over postvegen.



Figur 4: Kartutsnitt frå kart.naturbase.no. Den trondhjemske postvegen er kartlagt like aust for den minste teigen av gbnr. 104/7. Postvegen er ikkje i stor grad samanfallande med den asfalterte fylkesvegen.

Strandsonevern

Eigedomen grensar til sjø, men innspelet omfattar ikkje areala nærmast sjøen. Innafor den største teigen er foreslått bustadformål avgrensa mot sjø omtrent ved funksjonell strandsone. På denne måten unngår ein at bustadområde kjem i konflikt med strandsonevernet.

Andre relevante tilhøve

Eigedomen overlappar ikkje med sikringssone for nedslagsfelt drikkevatn.

Det er ikkje registrert myr innafor områda.

Ein omregulering av området til bustad vil føre til ein omdisponering av noko LNFR-areal, men areala nyttast ikkje til verken landbruk eller friluftsområde. Ein kan heller ikkje sjå at viktig natur vert råka av omdisponeringa.

Samla sett kan ein ikkje sjå at arealet/tiltaka som vert foreslått gjennom innspelet er i vesentleg konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar.

1.5.4 Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?

Ein utbygging av eigedomen vil ikkje kunne reknast som ein utviding av eit eksisterande bustadfelt, men ein finn spreidd busetnad i området i dag. Dette gjer at området til dels er tilrettelagd med infrastruktur allereie.

1.6 Alver kommune sine prinsipp for arealbruk

Kommuneplanen sin samfunnsdel legg føringar for kommunal aktivitet, og prinsippa i denne vert såleis relevante i vurderinga av nye arealføremål. Prinsippa for arealbruk viser korleis Alver fysisk skal utvikle kommunen. Følgjande prinsipp frå Alver kommune sin samfunnsplan vert vurdert som særleg relevante for dette innspelet:

- Prinsipp for senterutvikling
 - Senterstruktur i Alver
 - Kvalitetar i sentra
 - Kompakt senterutvikling (fortetting i eit Alver-perspektiv)
- Prinsipp for klimavenlege transportløyisingar

Alver kommune skal ha størst fokus på bustadvekst i dei definerte sentra. Lindås er definert som eit av lokalsentra i Alver kommune. Kommunen skal utvikle levande og attraktive sentera, med varierte tilbod. Når det gjeldt bustadbygging, skal det leggjast til rette for varierte bustadtypar i alle sentera.

Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel skal Alver kommune definere kva som skal vere lokal vekstsona for kvart senter, og sikre at nye utbyggingsområde kjem innfor vekstsona. Ifølgje samfunnsplanen er vekstsona 1-2 km får haldeplass i sentrum. Foreslått bustadareal ligg innfor ein avstand på ca. 1,5 km frå sentrum av Lindås (i luftlinje). Figur 5 viser avstandane frå sentrum av Lindås, i luftlinje. Det er kort avstand til barnehage, skule og idrettsanlegg, noko som kan bidra til at fleire sykklar, går eller evt. tar buss, framfor å køyre eigen bil. Dette er positivt i eit klimaperspektiv.



Figur 5: Avstanden frå Lindås sentrum er vist med grøn linje/sirkel. Sentrum er i denne figuren definert ved busshaldeplassen ved Lindåshallen og skulen. Gbnr. 104/7 er markert med raud linje. Ortofoto er frå 2020. Lindås Barnehage var ikkje ferdig bygd på dette tidspunktet.

2 Referanser

Kulturdepartementet. (u.d.). *Anleggsregisteret.no*. Hentet fra Anleggsregisteret.no: <https://www.anleggsregisteret.no/finn-anlegg/>

Miljødirektoratet. (u.d.). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

NGU. (u.d.). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NGU. (u.d.). *Radon aktsomhet*. Hentet fra http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

NVE. (u.d.). *Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/jordflomskredaktsomhet>

NVE. (u.d.). *Nettanlegg*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/nettanlegg>

Statens vegvesen. (u.d.). *Vegkart*. Hentet fra <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7187325,3>