

Kristine og Leon Nordanger  
Isdalstøbakken 57 A (gbnr 137/457)  
5916 ISDALSTØ

Lindås kommune  
v/ plan- og miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Isdalstø, 8. april 2016

Dykkar referanse:  
14/1671 – 16/5108

**Merknader til planframlegg – 1. gangs ettersyn av reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 mfl.**

Vi synes det er positivt at ein om sider kan legge fram reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 mfl. Området er i dag prega av forfall og attgroing. Nye bustader er både forventa og velkomne. For oss som nabo, håper vi desse vil være med å gjere ei godt bumiljøet enda betre.

Når det er nemnt vil vi alt no uttrykkje motsegn mot tal bustader. Heile 19 vil medføre to veldig høge og dominerande bygg og det vil også medføre stor trafikk til og frå området.

Under vil vi peike på punkt i reguleringsføresegnene for Vesleheimen, revidert 4.2.2016, og i saksframlegget frå rådmannen, framlegg til vedtak, saks nr 007/16, plan- og miljøutvalet, av 17.2.2016, som vi meiner ikkje kan stå utan motsegn.

***Reguleringsføresegner for Vesleheimen dater 4.2.2016 – merknader til nokre av punkta***

***Ad. § 1 FELLES FØRESEGNER***

***Pkt. 1.2.1 – Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng.***

Vesleheimen, gbnr 137/63, er stort sett ei flate som har ei svak helling mot syd/aust. I syd/vest, men på naboeigedomen (gbnr 137/49), er det ei bratt skråning. Slik vi ser det er det ikkje mogeleg å tilpasse dei høgaste bygga (BBB2 og BBB3) til det eksisterande terrenget. Tvert om vil desse husa bli sers dominerande og følgjeleg til stor ulempe for naboeigedomane, særleg gbnr 137/47.

Kristine og Leon Nordanger  
Isdalstøbakken 57 A (gbnr 137/457)  
5916 ISDALSTØ

*Pkt. 1.2.3 – Alle terrenginngrep skal skje skånsamt. Større tre og anna verdfull vegetasjon skal søkjast bevart.*

På tomta står det no 3 gamle/store tre. To av desse, ei ask og ei bjørk, må ein fjerne dersom vegen vert bygd slik planen er. I tillegg står ei svært stor bjørk der ein planlegg gardsplass (BGP1). Då treet vil ta det meste av utsikta frå dei som skal bu i BBB3 reknar vi med at også dette vert teke ned. Resten av vegetasjonen på tomta er vanleg lauvtre/underskog som er naturleg å fjerne. Slik vi ser det, er punktet om å ta vare på verdfull vegetasjon ikkje mogeleg å gjennomføre.

#### *§ 4 BYGG OG ANLEGG*

*Pkt. 4.2 Bustader – blokk*

*Pkt. 4.2.2 og 4.2.3 (BBB2 og 3)*

Som nemnd over meiner vi at dei to største husa vert sers høge/dominerande og at det er planlagt med for mange bueningar. Ein reduksjon til 6 for BBB2 og til 3 for BBB3 vil betre dette.

For BBB3 reagerer vi også på tomteutnytting, heile 90 %. Det er mogeleg at det er andre tomter i Lindås kommune med så stor utnyttingsgrad, men vi kjenner ikkje til andre. Truleg er det berre tomter i sentrum av våre største byar vi finn så stor utnyttingsgrad. Sjølv ikkje i våre drabantbyar til Oslo og Bergen er graden av tomteutnytting i nærleiken av 90 %.

***Rådmannens sitt framlegg til vedtak, saksnr 007/16, Plan- og miljøutvalet, datert 17.2.2016 – merknader til fleire av punkta.***

***Til rådmannens vurderingar.***

#### *Bustadstruktur*

Rådmannen uttrykkjer at det er lagt opp til høg utnytting av den aktuelle tomta, ei fortetting av området som er i samsvar med fortetting som er godkjent tidlegare i kringliggjande område, mellom anna for Kubbaleitet mfl. Rådmannen kjem vidare fram til at Vesleheimen er eigna for slik utbygging og at området likevel ikkje vil framstå som overdreven fortetta.

Vi er kjent med at for Kubbaleitet er det godkjent både småhus og bustadblokker. Å vise til bla. plan for Kubbaleitet for så å bruke den som argument for fortetting på Vesleheimen, i det omfang denne planen legg opp til, ser vi på som å samanlikne eple og pærer. Om nærleik til Knarvik vil vi komme tilbake til, det same gjelder forhold til godkjent plan for Kubbaleitet.

#### *Estetikk og nabolihøve*

Rådmannen viser til at dei nye husa vil være av ulik storleik og følgeleg ikkje vil framstå som eit samla bygg. Store og høge hus, bygd på ei lita flate, vil for oss framstå som dominerande.

Rådmannen peiker dessutan på at for bustader som alt finst i området vil dei nye bygga medføre endringar i utsiktstilhøva. Grunnen til det er at planområdet ligg på om lag same høgd og at det dermed ikkje vert mogeleg å avtrappe dei nye bygga i særleg stor grad. Det er vi heilt einige i.

Rådmannen viser dessutan til at dette er eit sentrumsnært område og bebuarane må forvente at det kjem nye bygg på naboeigedomar, bygg som vil kunne gje noko reduksjon i utsikt. Det første er vi eining i, mens det siste meiner vi kan ein unngå med å vise måtehald på tal husvære.

Vi vil i vår høyringssvar til plan for Vesleheimen vise til godkjent plan for Kubbaleitet. For Kubbaleitet er det planlagt inntil 173 nye bustader, fordelt på større bustadblokker, einebustader og rekkehus. I rådmannens saksframlegg for Kubbaleitet om estetikk og nabotilhøve har vi lese følgjande: *Det er i planframlegget planlagt at dei største bustadblokkene vil kome lengst mogleg vekk frå eksisterande einebustadstruktur og at ein vil ha ein overgang til einebustadstrukturen mot eksisterande bustader i området.....Sett under eitt meiner rådmannen at estetikk og nabotilhøve er teke godt i vare i planen.* Vi og synes det er ein god ide å planlegge med bustadblokker nærast sjøen, særleg då Kubbaleitet et sterkt skrånande mot Kværnafjorden med naturlege hyller. Høgghusa nærast fjorden vil være til lite og ingen ulempe for husa i bakkant og høgare i terrenget. Dessutan ser vi at ein i planen for Kubbaleitet har teke omsyn til naboane i nord/aust, bla til Vesleheimen, ved berre å planlegge med einebustader mot denne.

For Vesleheimen derimot meiner rådmannen at estetikk og nabotilhøve ikkje er så viktig. Om ein byggjer stort/høgt og dermed til stor ulempe for eksisterande bustader og rekkehus, har lita om inga betydning. Fordi ein bur i eit sentrumsnært område, så skal ein altså måtte tåle utbygging som omsøkt. Dette er vi sterkt ueinig i.

#### *Trafikk og parkeringstilhøve*

Rådmannen er opptatt av at Isdalstø er eit sentrumsnært område til Knarvik. Som busett i området sidan 1983 har vi ei anna oppfatning av omgrepet sentrumsnært. Topografi, mellom anna om lag 50 høgdemeter frå Hordasmia ned til Isdalstø/Herlandsstø og 50 høgdemeter opp til gymnastoppen, gjev god gangavstand til mellom anna skulane i Knarvik (vi er kjent med at Isdalstø høyrer til barneskulen i Alversund). Vel 25 minuttar vil turen ta for ein vaksen person til fots. Vi tru ingen forelder vil sende borna sine til fots til skul i Knarvik. Til det gjer manglande fortau langs Fv. 57 i Herlandsstø og manglande sikring for fotgjengarar nedanfor Lindåsvegen nr. 100, vegen for farleg for borna.

200 nye bustader skal det være planlagt for i området Isdalstøbakken. Så mange nye bustader medføre ei svært stor auke i biltrafikk. Som nemnd over er det lite truleg at ein vil gå til og frå Knarvik. Med berre ein bil per husvære (lavt anslag) vil daglege gjeremål medføre minst 400 einskildsturar (til og frå arbeid/skule). Dei fleste bruker bilen også i fritida, til og frå butikk, køyring av born osv. Eit anslag vil være mellom 5 og 600 bilturar per dag frå husa i og omkring Isdalstøbakken. Slik trafikkmengde set krav til sikker veg og det vil være naturleg å stengje Isdalstøbakken i kryss med Fv 57. All trafikk må ut dermed ut på Fv 565 i rundkjøringa ovanfor Hordasmia.

Slik vi ser det vil det derfor være behov for 3 meter bredde på gang og sykkelvegen (jf. krav til gang og sykkelveg i Hordabø/Radøy) og ikkje 1,5 slik planen legg opp til. At den nemnde busslomme vert fjerna er sjølv sagt, men ein bør dessutan redusere vegbredda forbi busslomma og opp på toppen av Isdalstøbakken tilsvarende vegane i nye byggjefelt i Lindås kommune. Desse tiltaka må etter vår meining gjennomførast om en byggjer 19 eller færre bustader på Vesleheimen.

Også under dette punktet vil vi igjen vise til reguleringsplanen for Kubbaleitet, pkt. trafikk og parkeringstilhøve. Her uttrykkjer rådmannen følgjande: *Det må leggjast inn minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for BB1 og BB2 (Kubbaleitet).* Til samanlikning seier rådmannen ingen ting om dette under det same punktet for Vesleheimen. Derimot kan det sjå ut som om vegen til vår eigedom, gbnr 137/457, er planlagt heilt inn til husveggen for BBB3.

Vi meiner at det same kravet, 3 meter, må gjelder for Vesleheimen som for Kubbaleitet.

*ROS-analyse, naturmangfalt og folkehelse*

Rådmannen viser i dette punktet til dei gode uteområda planen legg opp til i høve folkehelse. Vi er ikkje ueinige i dette. Derimot er vi sterkt ueinig i rådmannen når han her nemner dei gode moglegheitene for å gå eller sykle til viktige funksjonar i nærområdet og at ein slik kan verte mindre avhengig av bil. Vårt syn på dette er omtala ovanfor.

*Oppsummering*

Vi registrerar at rådmannen meiner at planframlegget legg til rette for eit bustadområde med gode kvalitetar og gode fellesområder som legg til rette for eit godt bumiljø. Det er mogeleg at dette vil gjelde for bebuarane i dei 19 nye bustadane. For oss som alt bur i området vil så mange nye bustader være til sterk ulempe. Vi er ikkje mot planen som på mange punkt er god, men ei reduksjon av talet bustader vil derimot medføre at alle som kjem til å bu i og omkring Vesleheimen vil få eit godt bumiljø.

Med helsing

Kristine Nordanger

(sign)

Leon Nordanger

(sign)