

Asplanviak

v/Rune Fanastølen Tuft

rune.tuft@asplanviak.no

kunngjøring_bergen@asplanviak.no

Deres ref: 606498-01, 606498-10-15-1

Kommentarer til Utlagt Reguleringsplan for G/Bnr 137/23, Lindås Kommune.

Sammendrag:

Eiere av G/Bnr. 137/89 mener det feil å legge et industriområde mellom boligområde og friareal/LNF og legger fram alternativer.

Beskrivelse av området.

Det angitte arealet på G/Bnr. 137/23 er lokalisert mellom boliger i Alverveien og boligområdet Alvermarka/Ikenberget. Se flyfoto og kart i fig. 1 og 2.



Fig 1. Det angitte området vises ved rød pil.

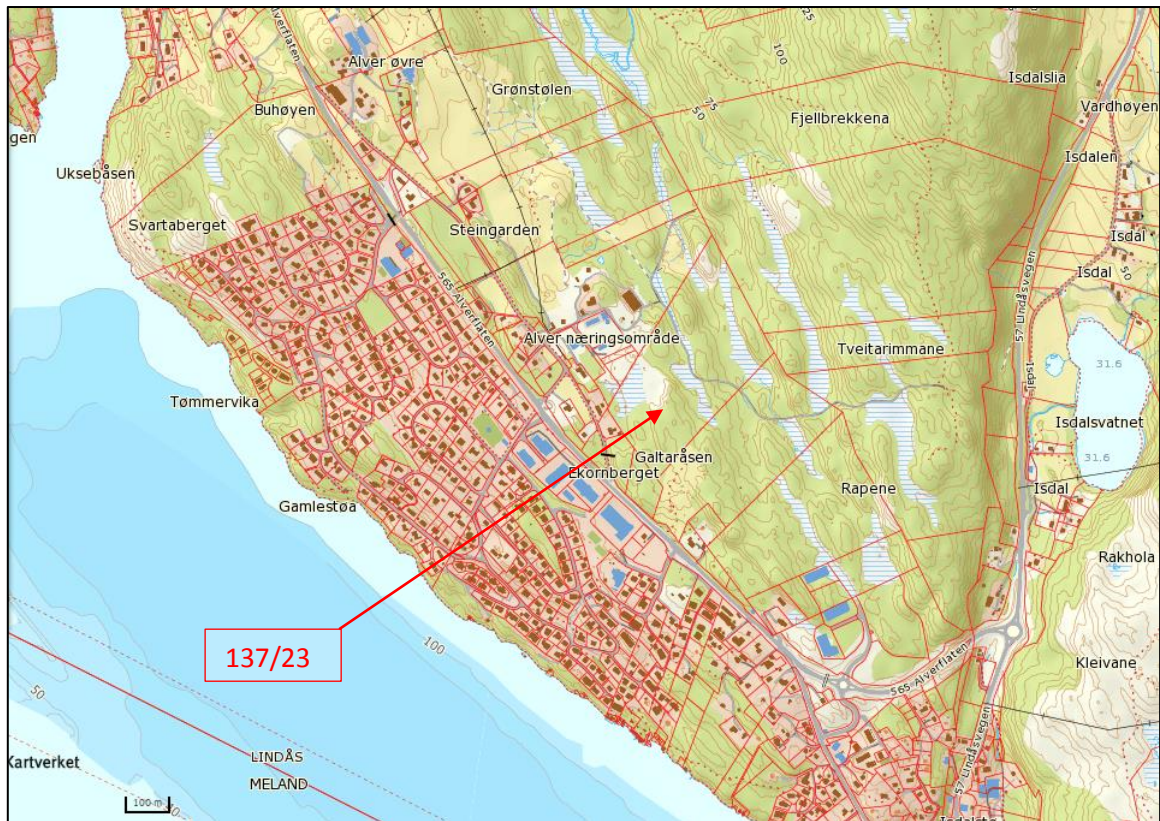


Fig 2. Det angitte området vises ved rød pil

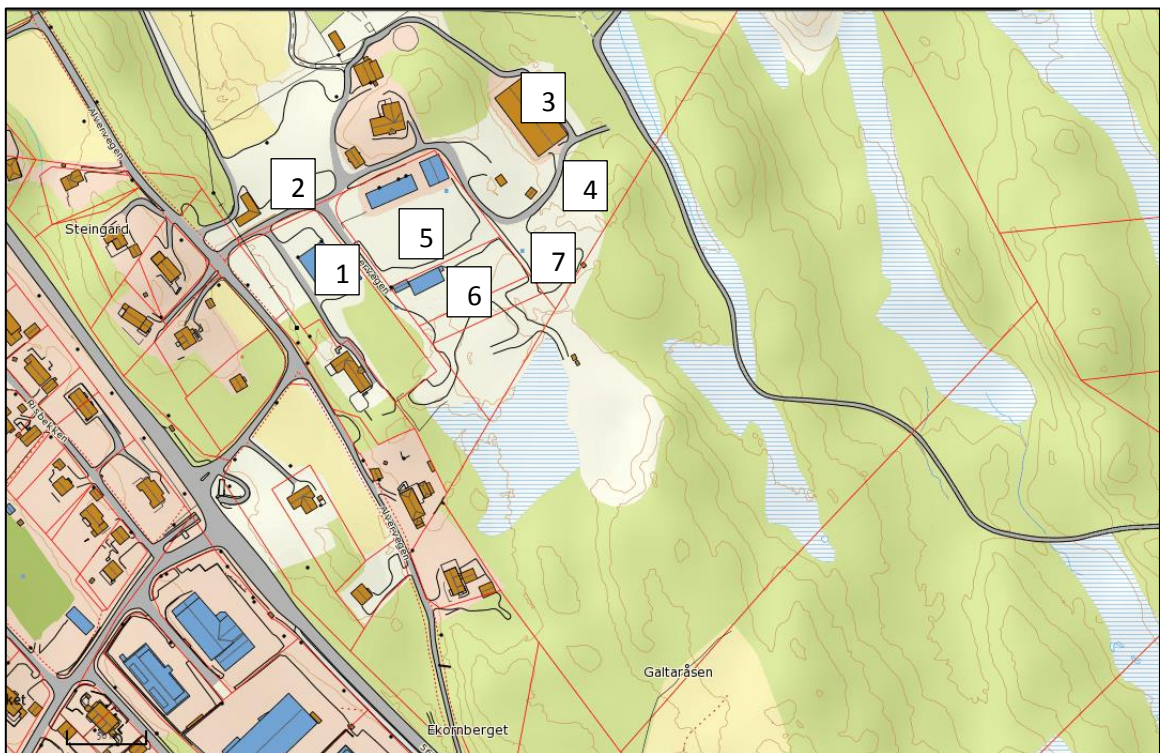


Fig 3. Planområdet er skravert. Se tekst for forklaring til tallene (etter fig 4).



Fig 4. Angivelse av turvei og tilgang til denne i området. Kartet viser at for å komme til tur/friområdet må alle passere gjennom nåværende industriområde. Tungtrafikk benytter hele tilgangen til turvei.

Angivelse av aktiviteter i området; se fig 3.

1. **Gunnar Aase Sølvvareverksted.**
Trafikk/støy: Persontrafikk ansatte, levering av råvarer og produkter. Støy fra vifteanlegg.
Arbeidstid: 08.00 – 16.00.
2. **Verkstedshall NAF/Viking redningstjeneste.**
Trafikk/støy: Redningsbiler.
Arbeidstid: Hele døgnet alle dager.
3. **Ridehall omgjordt til verksted/lager for lastebiler og anleggsmaskiner.**
Trafikk/støy: Lastebiler, av og pålessing av maskiner.
Arbeidstid: Primært morgen og kveld; noe lørdag/søndag
4. **Parkeringsplass lastebiler og anleggsmaskiner.**
Trafikk/støy: Lastebiler
Arbeidstid: Variabelt; hele døgnet.
5. **Entreprenørvirksomhet.**
Trafikk/støy: Lastebiler, gravemaskiner, steinknuseverk
Arbeidstid: Dagtid, men også kvelder og helger.
6. **Entreprenørvirksomhet.**
Trafikk/støy: Lastebiler, gravemaskiner, stein/gruslagring, jordsortering.
Arbeidstid: Dagtid, men også kvelder og helger
7. **Entreprenørvirksomhet.**
Trafikk/støy: Traktorer/Minigravemaskiner
Arbeidstid: Dagtid, men også kvelder og helger.

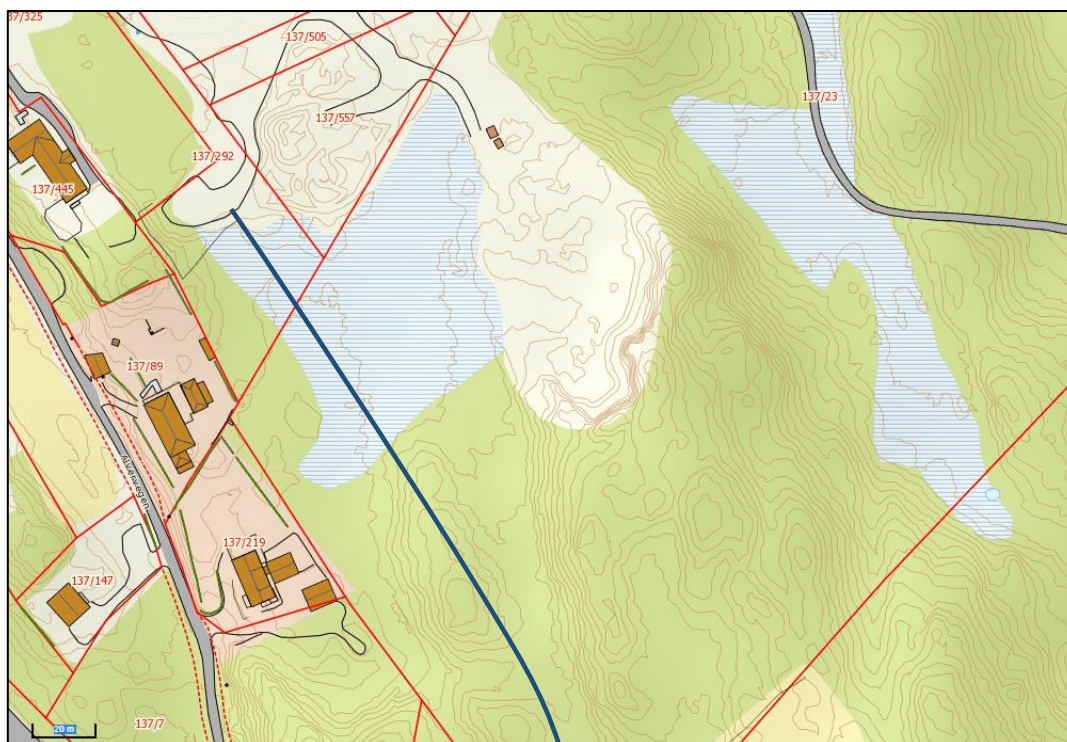


Fig 5. Forslag til LNF område mellom boliger og næringsområde(vest for blå linje).

Planarbeid i forhold til nærliggende områder.

I mottatte skriv om planarbeidet er det opplyst at det foregår flere reguleringsplaner for området. Disse må samordnes og all utvikling av området må vente til en overordnet plan er vedtatt. Å vedta separate reguleringsplaner for enkelt-tomter eller få tomter med felles funksjoner kan medføre at området blir dårlig forvaltet for framtiden.

Som beskrevet over grenser planområdet til områder med varierende støyplasser og som betinger stor trafikk av større kjøretøy. Aktivitetene pr i dag medfører at flere titalls større kjøretøy er innom området daglig. Alle disse kjøretøyene må passere nåværende boligområde.

I tillegg til de eksisterende aktivitetene er det under planlegging 28 bo-enheter på G/Bnr. 137/144 og 109. Denne tomten har veien til dette planområdet på 2 sider. Selv om det blir utvidelse av veien, vil dette medføre ekstra trafikk og personer i vei-traseen.

Veiutløsning til området kan best skje via næringsområdet i Galteråsen.

Planarbeide i forhold til G/Bnr. 137/89

For å danne en overgangssone mellom næringsområdet og vår tomt ble det etablert en LNF sone på 25m mellom de to områdene. I denne sonen har det i vår blitt påbegynt masseutskiftning. Det kreves at denne sonen opprettholdes og fortrinnsvis utvides.

Rekkefølgekrav i forbindelse med planarbeid for G/Bnr. 137/23

1. Vei mellom planområdet og FV 565 må oppgraderes til å tilfredstille krav til stor trafikk av tyngre kjøretøy. Dette arbeidet må være avsluttet og godkjent før noe arbeid blir utført på G/Bnr. 137/23.
2. Det opprettes overgangssone mellom nåværende boligområde og næringsområde. Grensen for denne sonen må følge høydepunkter i terrenget (se fig 5), men ha en minsteavstand på 25 m fra nåværende tomtegrense til boligene.
3. Det settes strenge krav til hvilken næringsvirksomhet som kan etableres på G/Bnr 137/23. Tiden for virksomheten må begrenses til normal arbeidstid (08.00 – 16.00) og foregå kun på ukedager. Det settes krav til støynivå og støyskjermende etableringer.
4. Det må ikke oppføres bygg som skygger for boliger i boligområdet.

Alternativer til utvidelse av næringsområdet på Alver.

Som angitt i figur 1 er lokalisering av næringsområdet omgitt av LNF/naturområdet og boliger. Det er etablert et næringsområde i sørlige del av Alverflaten (Galteråsen). Tilgang til dette området er regulert gjennom omfattende trafikksikring. Det er også anledning å utvide dette området videre mot nordvest.

I et lengre tidsperspektiv er det behov for mer areal til boliger i Alversundområdet. Skråningen mot Tveitevarden vil egne seg godt til boligutbygging samtidig som det er store arealer tilgjengelig for LNF/friluftaktiviteter.

Et industri/næringsområde innelukket i et boligområde vil stå igjen som et tegn på dårlig planlegging.

Som første tiltak bør nåværende næringsaktiviteter nær G/Bnr 137/23 gis tilbud om etablering på i Galteråsen. Et annet alternativ er å flytte aktiviteten til industriområder andre steder (Eikangervåg, Kjevikdalen etc.) Det er etablert lite faste installasjoner så flytting kan gjennomføres uten store kostnader.

Uansett bør veitilførsel mot all industri/næring foregå via Galteråsen næringsområde.

Videre utvikling av nåværende næringsområde og tilknyttet boliger vil kreve etableringer som skole, idrett- og kulturanlegg, friområder. Nåværende lokaliteter kan lett omgjøres til slike tilbud.

Konklusjon:

Omgjøring av nåværende næringsområde nordvest for G/Bnr. 137/23 til boligareal, skole, friareal etc. vil på lengre sikt sørge for at det blir attraktivt å bosette seg i området.

Vennlig hilsen

Øivind Eikefet