

PLANINITIATIV – DEL AV LINDÅS BRYGGE

Forslag til plannamn:	DEL AV LINDÅS BRYGGE
Stad/område:	Lindås
Gnr./bnr.:	108/515, m.fl.
Tiltakshavar:	Consensus Holding AS
Plankonsulent:	Arkoconsult AS

Hovudinnhaldet i planinitiativet

- **Bakgrunnen for planinitiativet**

Bakgrunnen for planinitiativet er å utvikle eit område for bustader ved eksisterande næringsområde N1 i dag. Det er tanken at næringsbygget som i dag består av restaurant/serveringsstad skal rivast og ein skal oppføre nye byggverk for bustader i strandkanten.

Ein har sett over ein lengre periode at det ikkje er lønnsamt å drive restaurant og serveringsstad nede på brygga endå då kundebasisen ikkje er stor nok. I tillegg har ein sett at å ha ein serveringsstad her bringe med seg støy og sjenanse for omkringliggende bustader i helger og på kveld- og nattestid.

- **Foreslått formål**

Hovudsaklig bustad og fellesareal knytt til nye bustader.

- **Enkle idéskisser**

Sjå vedlegg – 1

Planområdet – dagens situasjon

- **Forslag til planavgrensning:**



- **Kort skildring av området:**

Planområdet består i dag av eit næringsbygg, bustader og bryggeanlegg. Næringsbygget i N1 er eit restaurantbygg med serveringsstad. I dag er det ikkje drift i bygget då alle som har forsøkt å starte opp noko i bygget har gått konkurs. Det er difor vurdert det slik at det ikkje er eit stort nok behov for restaurant eller serveringsstad i området endå.

Området ligg med sør-vestleg retning og har gode solforhold.

Nord for planområdet finn vi i dag fleire busstader og i nord-aust om lag 150 meter i luftline unna ligg Lindås ungdomsskule. I aust omlag 350 meter i luftline unna ligg Lindås barneskule. Lindåshallen ligg om lag 430 meter unna i luftline. Lindåshallen inneheld fleirbrukshall, trimsal, styrkerom, sjølvbetent bibliotek og sosialt rom. I nærleik til hallen finn vi ei grusbane og ei kunstgrasbane med friidrettsområde.

I vest er det og fleire bustader og fritidsbustader med naust og bryggeanlegg.

Bilete frå området:



Restaurant/serveringsbygget i område N1.



Delar av uteområdet mot sjøen.



Parkeringsplass i nord, bakkant av bustadane bak restaurantbygget.



Brygge i tilknytning til planområdet.

- Eksisterande kartleggingar:

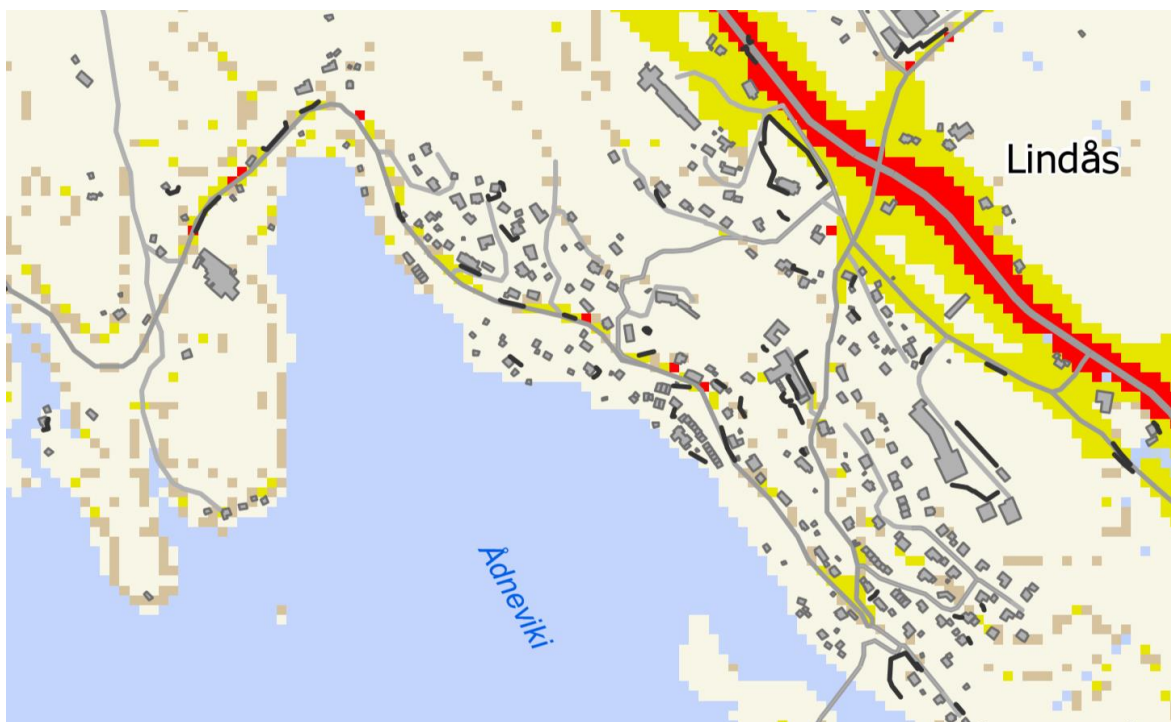
ÅDT

FV415 som ligg nord for planområdet og som planområdet har avkøyring til og frå har ei ÅDT på 600.



STØY

Planområdet ligg i kvit sone for støy i statens vegvesens registreringar.



RAS

Planområdet ligger ikkje i nokke rasutsatt område.

RADON

Radonmålinger for området viser moderat til lav forekomst.



KULTURMINNER

Det er ikkje registrert nokon kulturminner eller verneverdige bygg eller liknande innanfor planområdets grenser. Nærmaste kulturminne som er registrert er Fetts fk. 1/1-2, Urhøgjen som er ei gravrøys. Denne ligger nord-vest for planområdet.

Den Trondhjemske Postvei er og eit kulturminne som går gjennom Lindås sentrum. Denne ligger aust for planområdet.

Den Tronhjemske Postvei mellom Bergen og Trondhjem ble anlagt i 1800, og er et veghistorisk kulturminne som representerer kommunikasjonslinjen mellom datidens største norske byer. Vegen gir innsikt i verdien av dette nasjonale sambandet og hvilken innsats som måtte til for å opprettholde dette, der den snor seg gjennom fjellpassasjer, slynger seg ned bratte heng og strekker seg over lange fjordarmer.

Postvegen er totalt 695 km, hvorav 150 km er kryssing av fjorder og innsjøer. Vegen består av en kombinasjon av eldre vegfar og nye vegparseller anlagt i 1800, og tilstreber en rett og effektiv linjeføring i tråd med datidens byggeprinsipp inspirert av franske vegbyggingeniører. I dag er de eldre intakte delene av vegen i stor grad i bruk, enten som turveier eller som mindre lokalveier.

GEOLOGISKE UNDERSØKINGAR

Det er ikkje gjort geologiske undersøkingar innanfor planområdet.

Forholdet til overordna planar og retningslinjer

- Kommuneplanen sin samfunnsdel - Aktuelle strategiar:

Regionsenterutvikling:

Planområdet ligg under 2km i luftlinje frå Lindås sentrum. Lindås kan betegnes som en forstad til regionsenteret i Knarvik. Planen vil støtta opp under sentrum av Lindås og bidra til å betre kundegrunnelaget for tjenestetilbod på Lindås som f.eks. nærbutikk, Lindås senter, aktivitetstilbud, med meir. Mål 1, Strategi 3 innanfor tema er svært aktuell for dette planarbeidet.

Attraktive nærmiljø

I og med at ein her ynskjer å utvikle eit allereie opparbeida areal til bustader vil ein få betre harmoni sett i saman med kva som er i området. Som nemnt tidlegare har ein sett at det ikkje var fornuftig å drive serveringsstad og restaurant så tett på bustadane.

Dei nye bustadane som her er tiltenkt vil gje heile område eit løft. Bygget som står på staden i dag er slitt og har stort behov for oppgradering. Trulig vil dei nye bustadane kunne gjera området meir attraktivt igjen.

Klima og miljø

Innanfor tema Klima og miljø, mål 11 og 12 er det fleire strategiar som er aktuelle for gjeldande planarbeid. Blant anna strategi 54, 57, 58, og 63. Planen legg opp til fortetting i nærleik av Lindås sentrum, difor vil ein ikkje ha eit stort behov for bil eller offentlig transport for å komma seg til skule, barnehage eller butikken. Ungdomsskule og borneskule er i umiddelbar nærleik. Dette gjer at behovet for privat transport minkar ytterlegare. Dette samsvarar med dei nemnte strategiar innanfor tema klima og miljø.

- Kommuneplanen sin arealdel:

I KPA er tomten innafor sone som er merka som Kommunedelplan for Lindåsosane. Arealformålet til tomten er satt av i KDP til å være næringsbygg. Det ligg ingen hensynssoner inn i kartet som vil påverke den ønska reguleringa.

- Reguleringsplan for Lindås nedre
Arealformål i reguleringsplanen er næring - N1 i plan for Lindås nedre.

Føringar gitt i overordna planar, samt retningslinjer for byggehøgder m.m.:

Planinitiativet er i tråd med overordna plangrunnlag og utfordrar ikkje føringar i KPA eller andre retningslinjer.

Moglegheits/stadanalyse

Planen legg opp til å gje heile området eit løft frå dagens situasjon. Nye uteareal må tilretteleggast for og ein vil sjå på moglegheiter for å lage eit felles areal for eksisterande bustader og dei nye planlagde bustadane.

Planen ser behovet som er der i dag. Serveringsstad/restaurantbygg er ikkje ønska og behovet er for lite. Det er difor samfunnsnytting for Lindås å tillate denne endringa. Planen som låg til grunn var utarbeida i 2004. Dette er 15 år sidan.

Fordelar:

- Økt tilgang på varierte bustadtypar
- Opparbeiding av området i tråd med dei behova ein ser i området
- Eit løft frå dagens situasjon
- Mindre støy og bråk på kveld- og nattestid når serveringsstad og restaurantbygg forsvinn

Ulemper:

- Noko auka trafikk
- Støy i utbyggingsperioda
- Større parkeringsbehov

Verknader av planinitiativet

• **Landskap, omgjevnader og strøkskarakter**

Landskapet på planområdet vil ikkje endre seg stort då det er tenkt å nytta seg av allereie opparbeida flater. Bygget som står der er tenkt rive og nybygg vil bli plassert på omtrentlig same stad som eksisterande bygg. Ein vil søkje å behalde ein mest mogleg samanhengande grønstruktur innanfor planområdet.

• **Fjernverknad**

Bygga som er planlagt til bustad vil kunne sjåast på avstand og vil ta opp noko av landskapet, men ikkje meir enn bygget som står der i dag gjer. Det vil i hovudsak være synleg frå sjøen og ikkje elles frå omgjevnadane rundt.

• **Auka trafikk og støy**

Då planen i hovudsak er ei mindre endring med hovudfokus på område N1 vil det ikkje verte mykje auka trafikk frå dagens situasjon. N1 består i dag av eit restaurantbygg med servering og bustadane som er planlagt istadenfor vil ikkje generera ei stor auke i trafikk frå det som er i dag.

Støy frå planområdet vil verte betraktelig mindre med bustader. Klage frå naboar på aktivitet ved restaurantbygget på kveldstid og i helgene har vore eit problem i følgje initiativtakar. Det vil med bustadar verte betre harmoni innbyrdes i området utan merkverdig støy på kveldstid og helg knytt til servering.

- **Naturmangfald**

Det er ikkje registrert noko viktig natur i området. Det er ikkje registrert sårbare dyreartar eller anna av interesse i planområdet.

- **Friluftsliv**

Planområdet er i dag opparbeida og er ikkje kjent nytta til friluftsliv. Området kan brukast til fiske og opphald på kaien i front.

- **Kulturverdiar**

Det er ikkje registrert noko med spesielle kulturelle verdiar i planområdet. Det er som nemnt to kulturminner i området rundt Lindås, men desse vil ikkje verte påverka av tenkt planendring.

- **Born og unge sine interesser**

Det er som nemnt ikkje registrert barnetråkk eller stiar i området som er av interesse. Dei nye bustadane skal gjevast rekkefølgekrav i forhold til leikeplass og det skal opparbeidast eit uteareal som vil tilføre noko nytt til barn og unge som vil bu i området. Bustadane skal være for dei fleste målgrupper, også med fokus på barnefamiljar.

Planinitiativet vil etter vår oppfatning ikkje ha noko negativ verknad på barn og unge.

- **Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket**

Medverknad

- Berørte offentlige organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:
 - Statens vegvesen
 - Hordaland fylkeskommune
 - Fylkesmannen i Hordaland
 - BIR
 - BKK
 - NGU
 - NVE

Akutelle naboar og berørte fagmynde, eigarar, festarar og andre vil verte nabovarsla ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknadar innan oppstart vil desse verte kommentert i eige skjema som vert send til kommuna. Merknadar frå fagmynde vil verte tatt med vidare i planprosessen dersom dei er relevante. Planarbeidet vert og varsla i lokalavisa og alle som ynskjer har moglegheit til å koma med innspel.

Samfunnssikkerhet og risiko

Punkter me vil taka for oss i ei ROS-analyse for det aktuelle området:

Natur og miljø tilhøve:

- Ekstremvær

- Flaumfare
- Skredfare
- Grunntilhøve
- Fauna og flora
- Landskap

Menneskeskapte tilhøve:

- Forureining
- Brann/eksplosjons fare
- Energitransport
- Friluftsliv, rekreasjon, tilgjenge til sjø

Sårbarheit knytt til infrastruktur og transport:

- Beredskap
- Trafikkfare
- Forureining
- Støy

Uheldig samlokalisering

Kulturhistoriske verdiar

Konsekvensutredning

Planen er ikkje omfatta av forskrift om KU. Det er tale om mindre endring av formål i gjeldande reguleringsplan og planen er i tråd med KPA.