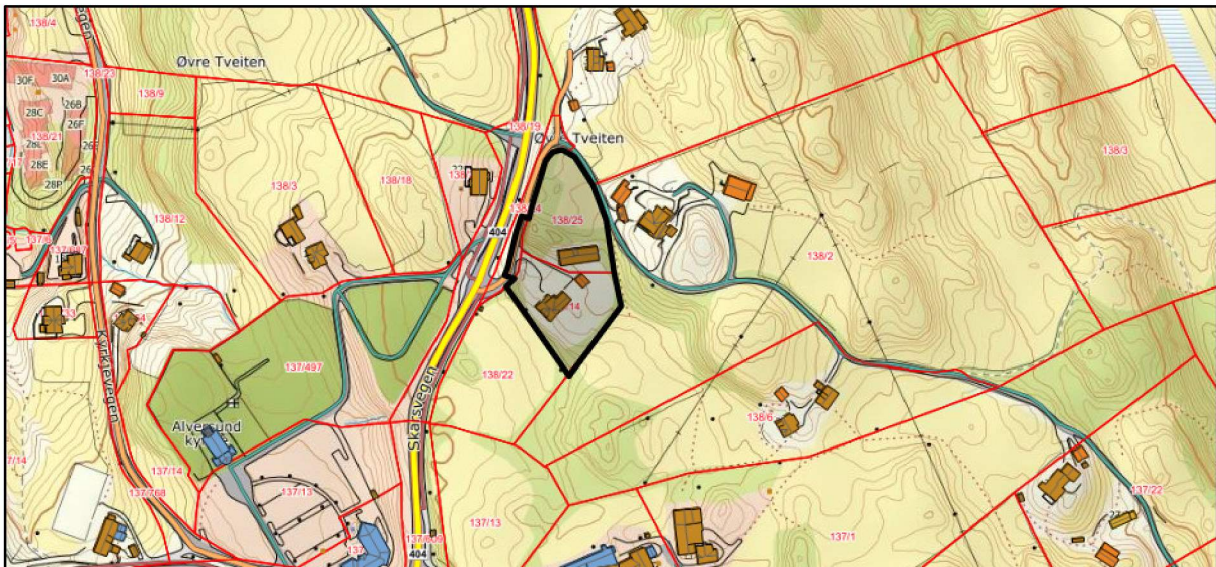


Lindås kommune

Ålesund: 10.06.2019

FORESPØRSEL ANG. OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID (DETALJREGULERINGSPLAN) GNR. 138 BNR. 25 OG 14 - TVEITEN ØVRE (FORELØPIG PLANNAVN) - LINDÅS KOMMUNE.

Vi ønsker, på vegne av Majo Eiendom AS, at reguleringsspørsmålet legges frem for det faste planutvalget snarest. Området det gjelder ligger solrikt til i sentrum av Alversund, og i nærhet til sosial infrastruktur som skole og idrettsanlegg. Området er vist med svart linje i utsnitt under og er innbefattet i Alversund områdeplan.

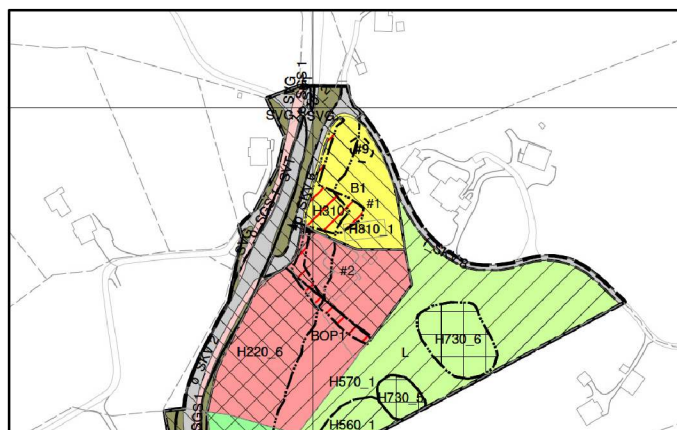


Illustrasjonen over viser foreslått plangrense ift. grunnkart.

Området er i gjeldende områdeplan avsatt til følgende formål (se utsnitt til venstre):

- Gbnr. 138/25 (nordlig del) – boligbebyggelse.
- Gbnr. 138/14 (sørlig del) – offentlig eller privat tjenesteyting.

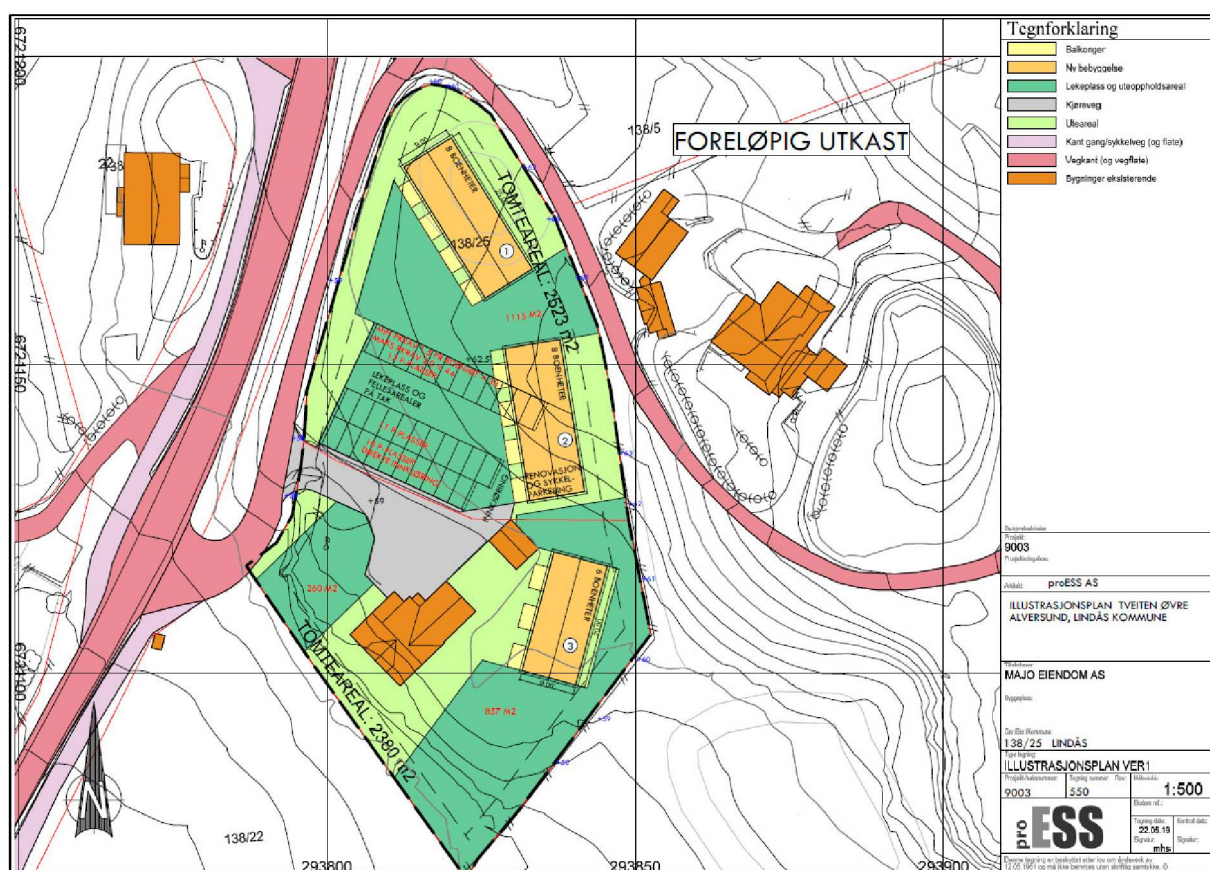
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger på området som helhet, men da ved at sørlig del (gbnr. 138/14 - Helselagstomten) reguleres til kombinasjonsformål bolig/ offentlig eller privat tjenesteyting. Bakgrunnen for kombinasjonsformålet er å ivareta eks. bygningsmasse på gbnr. 138/14, men kombinere dette med boligbygg på østlig del av tomtene. Adkomst til området er tenkt fra vest, via Skarsvegen, i tråd med avkjørselspil som vist i Alversund områdeplan – altså i grense mellom gbnr. 138/25 og 138/14.



Utsnitt av områdeplan som viser planområdet

Det er avholdt formelt oppstartmøte i kommunen den 24.05.2019. I tillegg ble det avholdt ett formøte på Rådhuset 31.01.2019 for gjensidig orientering ang. ønsket bruk av tomtene.

Til oppstartsmøtet ble det utarbeidet foreløpige illustrasjonsplaner som indikerte hvordan tomta kan utnyttes. Ett av utkastene kan ses under. Her ser en at en har lagt til grunn felles parkering i garasje under terreng, i tråd med krav og anbefaling i områdeplan. En ser videre for seg bebyggelse i området med ca. 20-25 boenheter i bygg over 2 eller 3 etasjer. Illustrasjonsplanen viser videre at en ved å følge tomtas topografi og legge parkering i underetasje oppnår store og gode, godt egnede, uteoppholdsarealer. Som en ser vil planlagt bebyggelse oppta kun en forholdsvis liten del av totalt areal medtatt i planområdet.



Illustrasjonsplan lagt frem i oppstartmøte 24.05.2019. Viser mulig utbygging.

Føringer gitt i oppstartmøte vil legges til grunn i det videre arbeidet. Referatet følger vedlagt. Videre vil føringer fra Alversund Områdeplan i all hovedsak følges, med unntak av krav til felles planlegging. Alversund områdeplan stiller nemlig krav til at B1 og hele BOP1 skal underlegges felles planlegging.

Felles planlegging av B1 og hele BOP1 kan vanskelig la seg gjennomføre da forutsetningene for bruk av gbnr. 138/22 endret seg underveis i områdeplanprosessen. Slik vi har forstått det så en, på ett tidlig tidspunkt i planarbeidet tilknytte Alversund områdeplan, behov for sette av areal til barnehage på «kommunemarka» - gbnr. 138/22. I ettertid ser en at tomta ikke er stor nok for etablering av 8-10 avdelings barnehage, og bruken av tomta synes derfor uavklart pr. i dag. Videre ser en ett klart topografisk skille mellom tomtene, da gbnr. 138/22 ligger vesentlig lavere enn gbnr. 138/14.

Med bakgrunn i dette ber en om at det tillates oppstartet detaljreguleringsarbeid på B1 og kun deler av BOP1 som angitt i utsnitt over.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger, ber vi om at reguleringsspørsmålet legges frem for planutvalget, med formål å støtte en oppstart av detaljregulering av området som angitt. Vi ser da for oss at reguleringsprosessen, med oppstartsvarsling, startes umiddelbart etter vedtak.

Planområdet kan bli justert noe som følge av innspill i oppstartfase, eller evt. via innspill fra politisk utvalg ved behandling av oppstartsforespørsel.

Med vennlig hilsen
proESS AS



Sindre Øen

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan.
Vedlegg 2: Referat oppstartsmøte.