

Ard Arealplan
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen

Lindås 24.11.2015
Mkt/0813

Vedr.: Merknad til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kvalen, Westland hotel

Viser til mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Kvalen, Westland hotel, datert 21.10.2015.

Det er positivt at Westland hotel vil utvide sin virksomhet på Lindås og både skape tilbud til hotellgjester og lokalbefolkningen. Det er også positivt at de vil planlegge rammene ved å utarbeide ny reguleringsplan for området og tiltakene.

Undertegnede er beboere på Kvalen og har samme adkomstvei forbi kirkegården ved Lindås kirke som Westland hotel. Vi har følgende merknader:

1. Avgrensningen for planarbeidet bør omfatte fremtidig innkjørsel fra Kolåskrysset i nord.

Det er med stor bekymring at vi konstaterer at hotellet planlegger utviding som vil medføre økning i trafikken på den smale veistrekningen forbi Lindås kirke, mellom undergangen under hovedveien FV 57 og til Lindås krysset. I tillegg til å være vår adkomstvei, er denne veistrekningen skolevei for elevene ved både barne- og ungdomsskolen som går og sykler til- og fra Kolås. Om kveldene er gangveien brukt av samme elever til- og fra idrettshallen og fotballbanene.

Veistrekningen er allerede i dag for smal for toveiskjøring og det er ikke opparbeidet gangfelt. For noen år siden ble hastigheten satt ned til 30 km/timen, men beklageligvis er det fortsatt regelmessig bilister som kjører lite hensynsfullt og som ikke overholder den nye fartsgrensen. Dette gjelder også lastebiler med varelevering til Westland hotel og turistbusser til samme. Deler av strekningen mangler gatelys og er svært mørk.

På reguleringsplanen for *RV 568 GJENNOM LINDÅS TETTSTAD* fra 1985, er det vist en utvidelse av veien forbi Lindås kirke samt gangfelt. Dette er ikke etablert og veitraseen mot krysset til senteret er ikke utformet som på reguleringsplankartet.

I referatet fra oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeidet står det i punkt 4 at barn og unge sine interesser skal utredes og vektlegges i planarbeidet. Dette bør også omhandle skolevei for barn og unge!

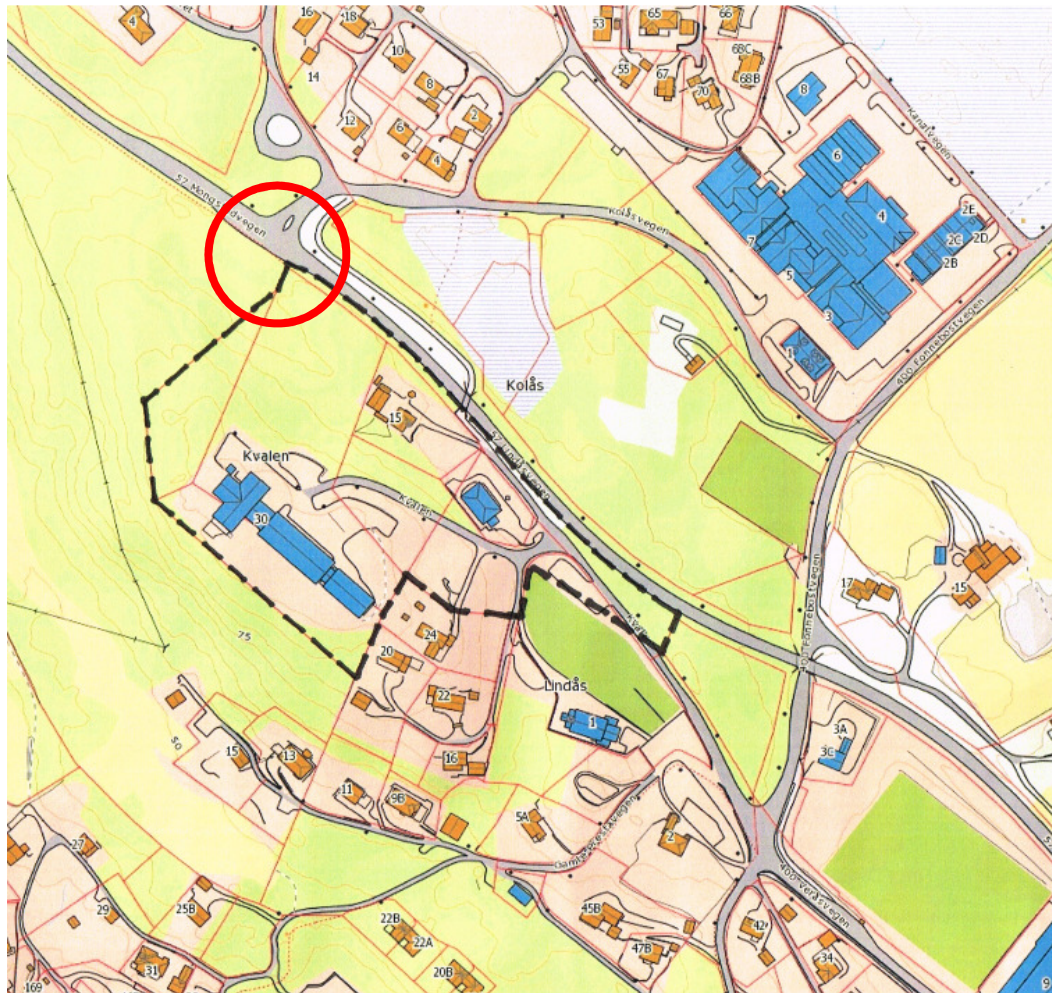
Det eksisterende veistykket fra vestenden av kirkegården og opp til Westland hotel er svært bratt og det har hendt at veien har vært så glatt om vinteren at lastebiler har sklidd ned i bunnen av bakken og i grøften ved kirkegården.



Veien mellom kirkegården og FV 57 som både er adkomst for Westland hotell, 5 boliger, kirkegården og skole- og gangvei til og fra Kolås.

Ved å la reguleringsplanen legge til rette for nesten en fordobling av hotellets kapasitet og dermed også en vesentlig økning av trafikken, må den eksisterende vei til hotellet stenges helt og ny innkjøring etableres fra Kolåskrysset i nord (se rød sirkel på kart under). Dette vil gi hotellet en kortere adkomst til hovedveien og vil fjerne personbil og tungtrafikk til hotellet fra veien ned forbi butikken og på veien fra bensinstasjonen forbi skolen og til Lindås krysset.

Adkomst til Westland hotel bør etableres fra rundkjøring i Kolåskrysset før videre utbygging.

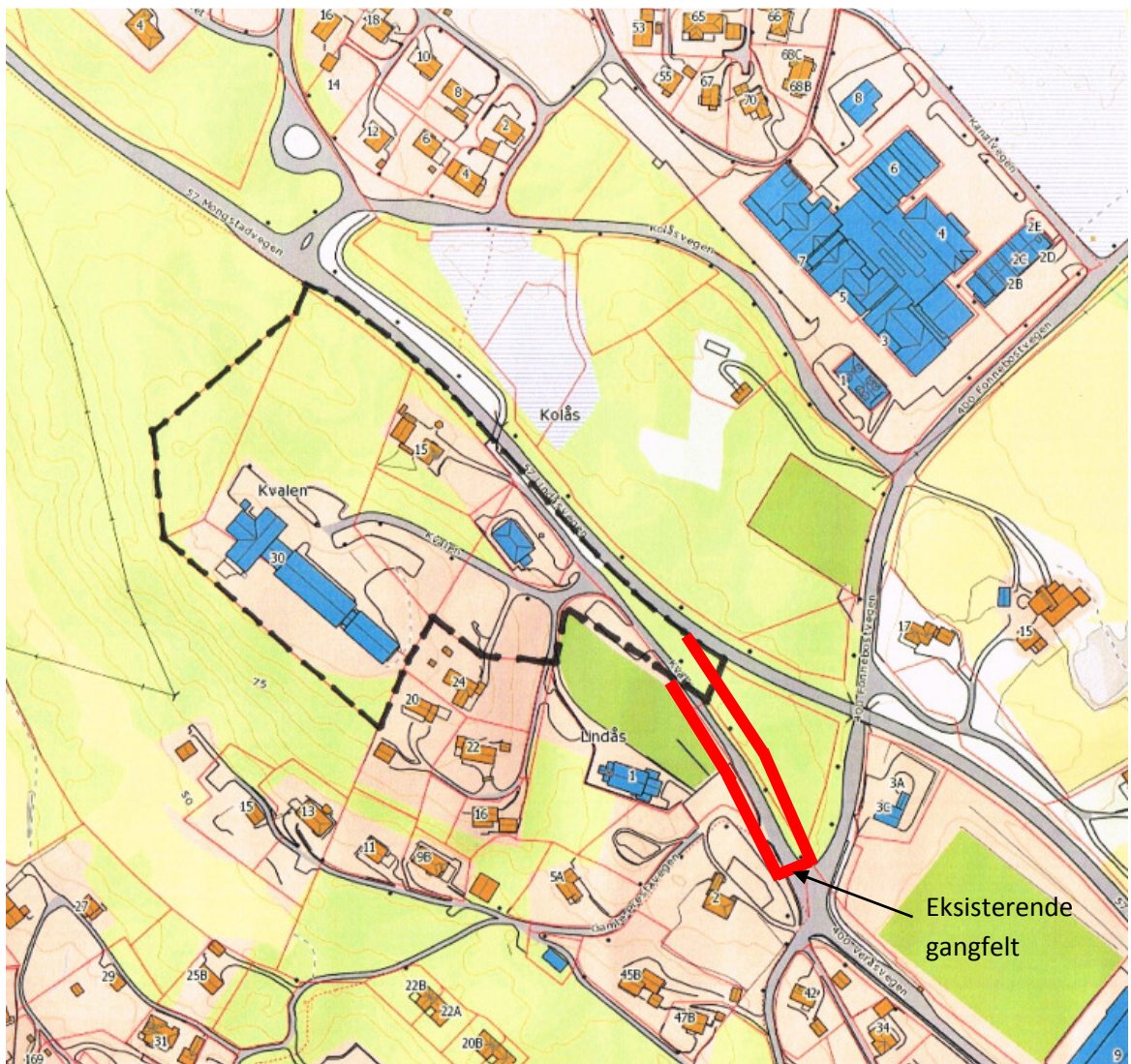


Adkomst til Westland hotel bør etableres fra rundkjøring i Kolåskrysset før videre utbygging.

2. Hvis punkt 1 ikke blir tatt til følge, må planområdet utvides mot sørøst helt frem til Lindåskrysset

Hvis eksisterende tilkomstvei til hotellet ikke stenges (se punkt 1), må planområdet utvides helt frem til opphevet gangfelt i Lindåskrysset! (Se rødt omriss på kartet under)
Det blir lite konsekvent og ingen trafikksikring kun å få gangfelt på halve veien forbi kirkegården, slik som planavgrensningen legger opp til. I tillegg er ikke det smaleste sted på veien mot krysset tatt med i planavgrensningen i dag.

Det bør legges inn rekkefølgekrav i ny reguleringsplan om at gangfelt med veilys må etableres langs veien fra Lindås krysset, forbi kirkegården og til undergangen under RV 57 før Westland hotel får brukstillatelse på evt. fremtidig utbygging.



Planavgrensning bør utvides til eksisterende gangfelt i Lindås krysset. Se røde linjer for utvidelse.

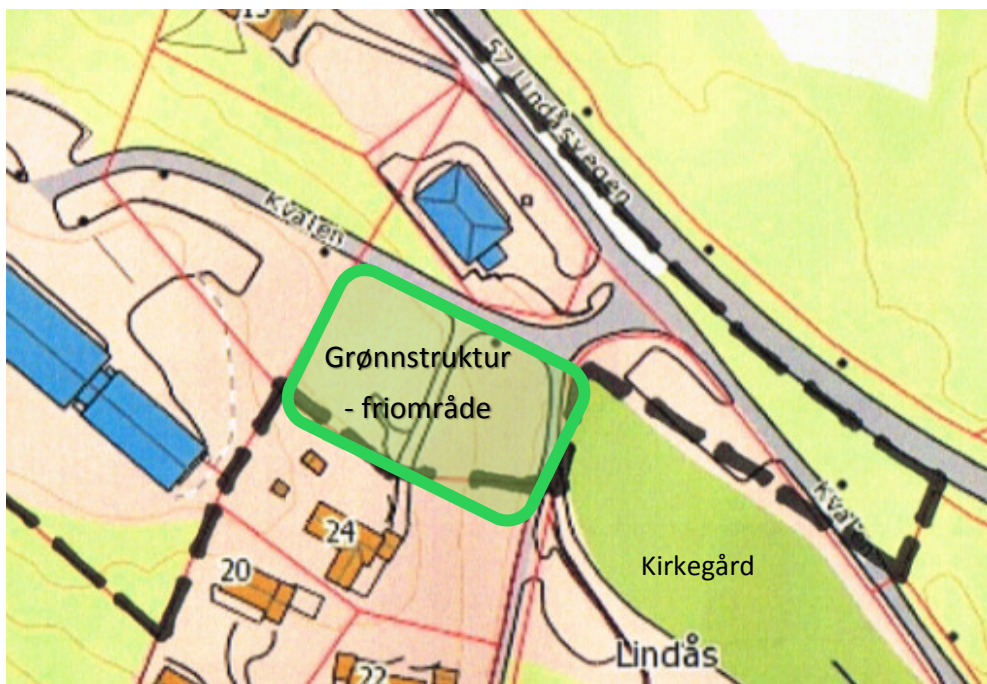
3. Området nord for 108/1/36 som ifølge reguleringsplan for RV 568 GJENNOM LINDÅS TETTSTAD er regulert for offentlige bygg, bør i ny reguleringsplan reguleres for grønnstruktur - friområde.

Hele arealet er eksponert mot kirkegården og kirken. Området er beplantet med gress og har en lund av enkeltstående trær. Området er en vakker ramme rundt kirkegården og skjerner den for trafikken og aktivitetene inne på hotellets område.



Foto fra kirkegården mot veien opp til hotellet. Fotoet viser området som bør reguleres for friområde/grønnstruktur mellom kirkegården og hotellet.

Ved begravelser fra Lindås kirke er ofte trafikken på den smale vei langs hovedveien og forbi kirken til stor sjenanse under seremoni for jordpåkastelse på kirkegården. Dette vil bli et større problem med økt trafikk til og fra Westland hotel, som vi forventer ny reguleringsplan legger opp til.



Området for offentlige bygg bør reguleres til grønnstruktur – friområde, Området er eksponert mot kirkegården ved Lindås kirke.

4. Det bør ikke legges til rette for mer enn maks 3 etasjers høyde på eksisterende og fremtidige bygg for hotellet.

I referatet fra oppstartsmøtet med Lindås kommune, datert 23.3.2015, står det at reguleringsarbeidet har til formål å legge til rette for bygging i 4-5 etasjers høyde.

2. Formålet med planarbeidet

Bakgrunn for planarbeidet:

Ynskjes å legge til rette for inntil 4(5) etasjer i hovedbygg. Ynskjes å ta med gbnr 108/1 inn i planområdet.

Tiltak/ Føremål:

Eventuell kort skildring av omfang av planlagde tiltak (bygningsvolum, tal på einingar mm):

Utsnitt av referatet fra oppstartsmøtet med Lindås kommune, datert 23.3.2015

Lindåsosane

Lyngheisenteret

Westland hotel

Lindås kirke



Foto tatt fra Kolåsfjellet

Det eksisterende hotell er i dag på 2 og delvis 3 etasjer. Hotellet er plassert på en høyderogg og er eksponert mot Lindåsosane mot sør + vest og mot boligfeltet på Kolås mot nord + øst. Fasadene på det fremtidig hotell som tidligere er omsøkt, er vist som store glassfasader. Disse vil bidra til refleksjoner/speiling av lys i fasadene og mer lysstråling i mørke. Påbygg og nybygg på hotellet opp til 4-5 etasjer vil gi en dramatisk fjernvirkning og vil dominere hele Lindås tettsted.

Lindås kirke er i dag det mest markante bygg på Lindås sett fra Lindåsosane, dette vil endre seg hvis hotellet får bygge vesentlig i høyden. Dette gjelder både dag- og nattestid. Hotellet (og lysene derfra) er svært synlig fra mange vinkler og dette vil forsterkes ved både å bygge høyere og evt. lengre frem mot Lindåsosane.

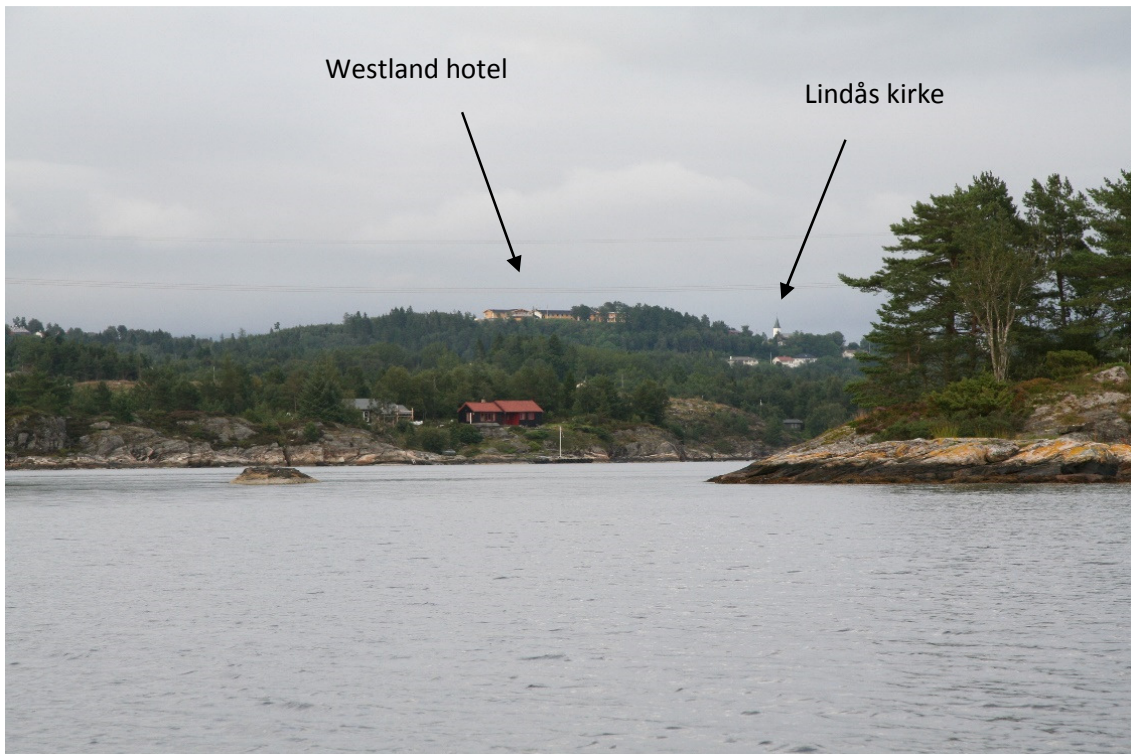


Foto tatt fra Lindåsosane



Foto tatt fra Lindåsosane

5. Det bør legges inn en byggelinje mot eksisterende boliger i en avstand av min 10 meter fra tomtegrensen

Etter siste utbygging av hotellet, har de nærmeste naboene opplevet at flasker og liknende blir kastet fra hotellbygget og inn i hagene. Det forekommer også at hotellets gjester tar snarveg gjennom hagene eller lar barna sine leke i hagene deres. Det bør derfor legges inn en byggelinje 10 meter fra tomtegrensen mot boligområde. Se rød linje i kart under.



6. Det bør legges inn en byggelinje mot sørvest for å unngå at hotellet bygges lenger frem på kanten mot Lindåsosane.

Byggelinjen bør følge utstrekningen av eksisterende fasade mot sørvest. Se rød linje i kart under. Argumentene er som for punkt 4 angående fjernvirkning. Hvis hotellet bygges lenger frem på kanten mot Lindåsosane i sørvest, økes fjernvirkningen og hotellet vil bli enda mer dominerende i landskapet.



Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson

Jon Thorson

Mette Kyed Thorson og Jon Thorson

Kopi

FAU ved Lindås barneskule ved Jan Haaland

FAU ved Lindås ungdomskule ved Jeanett Fabricius Jul-Rasmussen

Lindås kyrkjekontor

Lindås sokneråd ved Hege Sæverås

Lindås bygdelag ved leiar Gurid Espe

Trafikksikringsgruppen på Lindås

Heidi Andvik og Bertil Isaksen

Edith og Bjørn Thorson