

MERKNADAR

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar - statlege og kommunale	
1.	Statens vegvesen	29.10.15
2.	Fylkesmannen i Hordaland	30.11.15
3.	BKK	24.11.15
4.	Hordaland fylkeskommune	03.12.15
5.	Lindås barneskule	08.12.15
6.	Lindås kyrkjelege fellesråd	04.12.15
7.	Lindås Sokneråd	09.12.15
8.	Björgvin bispedøme	09.12.15
	Private	
9.	Kjetil Seljelid	25.11.15
10.	Lindås Bygdelag v/leiar Gurid H. Espe	25.11.15
11.	Mette Kyed Thorson og Jon Thorson	24.11.15
12.	Heidi Andvik og Bertil Isaksen	02.12.15

1. Statens vegvesen, 29.10.15:

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til vidareføring og utviding av eksisterande hotellbygg. I samband med tilrettelegging av parkeringsplassar og opprusting av krysset til fylkesveg 57 og opprusting av vegen fram til hotellet må det takast omsyn til planlegginga av det varsla planarbeidet for gang- og sykkelvegen mellom Lindås tettstad og Mongstad. Vi ber difor om at det vert oppretta kontakt mellom utbygger, konsulent og Statens vegvesen i samband med planarbeidet.

Det er ein føresetnad at handbok N100 Veg- og gateutforming vert lagt til grunn ved utforming av alle trafikktiltak innanfor planområdet.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

2. Fylkesmannen i Hordaland, 30.11.15:

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf plan- og bygningslova (pbl) § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreducerande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

I følgje statlege retningslinjer for samordna areal, bustad og transportplanlegging av 26.09.2014 skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnast for å oppnå effektive løysingar, og slik at transportbehovet vert avgrensa og ein legg til rette for klima- og miljøvennlege løysingar.

Kommunen skal organisera planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge får høve til å delta, og slik at synspunkt som gjeld barn kjem fram og vert ein del av prosessen.

Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vera sikra mot forureining, støy trafikkfare og anna helsefare.

Retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal leggst til grunn av kommunane i si planlegging. Der kjem det fram at alle nye reguleringsplanar bør visa støysonekart som er tilgjengelege innanfor planområdet på eigna måte. Dersom det er fastsett omsynssoner i kommuneplanen skal desse leggst til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar.

Retningslinje T-1520/2012 om behandling av luftkvalitet i arealplanlegging har anbefalte grenser for luftforureining som skal leggst til grunn ved planlegging av nye verksemdar eller ny utbygging eller utviding av eksisterande verksemdar eller utbyggingsområde.

Minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

3. BKK, 24.11.15

Dersom planen forutset omlegging av eksisterande høgspenningsanlegg må det setjast av plass til nye trasear for desse. Gjer merksam på at det som hovudregel er den som ynskjer å få eit høgspenningsanlegg omlagd eller flytta som sjølv må bere kostnaden med dette.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

4. Hordaland fylkeskommune, 03.12.15:

Planområdet ligg sentralt til i tettstaden Lindås. Vi minner om regional plan for attraktive senter. Ber om at nye byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg terreng og landskap, og rår til at føresegnene vert tydelege på terrengtilpassing av bygg, samt arkitektonisk utforming og materialbruk av god kvalitet.

Eit av måla i Fylkesdelplan for universell utforming er at prinsippet om universell utforming blir premisreguleringsplanar. Ber om ta ein tek omsyn til dette i den vidare planprosessen.

Dei automatisk freda kulturminna, Lindås kyrkjestad, er svært sårbare - ikkje berre i høve til inngrep, men også i høve til endringar i omgjevnadane. Eit sentralt punkt i denne saka er om tiltak i nærleiken av kyrkjestaden vil være utilbørlig skjemma, jf. kulturminnelovens § 3. Planområdet ligg ca. 70 m frå kyrkjestaden. Spørsmålet om utilbørlig skjemma vil først kunne handsamast når det endelege forslaget til reguleringsplan med reguleringsformål og føresegner ligg føre. Det er viktig at ein ved planlegging av tiltak sørgjer for at opplevingsverdiene knytt til kyrkjestaden ikkje vert øydelagt. Ber om at det vert utarbeida reguleringsføresegner som tek vare på dette.

Planleggjar sitt svar:
Tatt til følgje.

5. Lindås barneskule, 08.12.15:

FAU er særst bekymra for at skulevegen vert ytterlegare forverra, både i sjølve byggeprosessen og etter ferdigstilling av nye Westland hotel. Lindås barneskule støtter forslaget om at ny åtkomst til Westland hotel bør etablerast frå rundkøyring i Kolåskrysset. Viser til punkt 1 i brevet frå Mette Kyed Thorson og Jon Thorson.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje tatt til følgje. Ny åtkomst frå Kolåskrysset som det refererast til er ei løysing som låg i ein gamal plan som er utgått og som låg lenger nord enn det som vert omtala som Kolåskrysset i merknaden. Åtkomst frå det som refererast til som Kolåskrysset har aldri vore ei aktuell problemstilling, verken frå hotellet si side eller frå vegmyndigheitene. I forhold til skuleveg som går langs vegen som leier inn til hotellet er denne regulert i planen; Endring av reguleringsplan for Rv 568 gjennom Lindås tettstad med tilstøytande område, vedkomande Lindås idrettspark, kollektivtrafikkterminal og området ved Eldhushaugen, vedteken 30.08.2001. I denne planen er det regulert inn fortau og det er difor denne planen som har ansvaret for å tilrettelegge for mjuke trafikantar

6. Lindås kyrkjelege fellesråd, 04.12.15:

Deira primærinteresse knyt seg til planområdet sitt søraustlege hjørne, der ein har utgang frå kyrkjegarden i tillegg til eit par mindre parkeringsanlegg. Vegen frå kyrkja går her ut på gang- og sykkelsti mot nord, som kryssar under fylkesvegen og inn på eit areal som er tenkt nytta som ny gravplass. Denne vegen er tenkt nytta som prosesjonsveg frå kyrkja og ned på gravplassen og det vil vere ønskeleg at reguleringsplanen for Westland Hotel ikkje fører med seg inngrep som vanskeleggjer dette føremålet.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Reguleringsplanen vil ikkje vanskeleggje å nytte vegen som prosesjonsveg.

7. Lindås Sokneråd, 09.12.15:

Soknerådet meiner at ein framtidig reguleringsplan i dette området i stor grad påverkar Lindås kyrkje, gravplassen og området rundt. Sluttar seg til uttale frå Mette Kyed Thorson og Jon Thorson som oppsummert gjeld desse punkta:

- Ønskeleg med framtidig innkørsel til hotellet frå Kolåskrysset i nord. Evt. må planområdet utvidast mot søraust til Lindåskrysset.
- Grøntområdet nord for gravplassen må bevarast.
- Høgden på evt. framtidig bygg må ikkje overstige 3 etasjar.
- Byggegrense på 10 meter mot eksisterande bustader. Meiner det må kome eit grøntområde /beplantning som kan danne eit skilje og skjerm mot privatbustadene.

Planleggjar sitt svar:

- Viser til svar til merknad 5.
- Når det gjeld grøntområdet nord for gravplassen er det ikkje bestemt kva som vil skje der enda, men det vil uansett bli teke omsyn til gravplassen og nærleiken til den.
- Ikkje tatt til følgje. Om hotellet til dømes har 3 eller 4 etasjar vil ikkje dette ha nokon å seie for kyrkja og vil ikkje vere til sjenanse. Hotellet ligg allereie høgare enn kyrkja og ei evt. utbygging i høgda vil bli gjort på ein estetisk tiltalande måte som ikkje vil vere skjemmande.
- Ikkje teke til følgje. Om byggjegerensa mot eksisterande bustader er 10 meter eller ikkje vil ikkje ha nokon påverknad for kyrkja.

8. Bjørgvin bispedøme, 09.12.15:

Har ikkje særlege merknader, men veit at Lindås kyrkjelege fellesråd kjem til å melde inn behov for ein prosesjonsveg til framtidig utviding av gravplassen. Denne prosesjonsvegen kjem heilt i utkanten av reguleringsområdet.

Planleggjar sitt svar:

Tatt til følgje. Viser til svar til merknad 6.

9. Kjetil Seljelid, 25.11.15:

Blir provosert når han ser at tilkomstveg til Westland Hotell skal byggast ut/om på allereie eksisterande vegparsell. Uttalar at det heile tida har vore sagt at den dagen hotellet skal byggast ut, skal ny tilførselsveg flyttast til fv 57 og at det der skulle kome ny rundkøyning (nord for avkørsel til Kolås og Lindås senter).

Foreslår derfor følgande: Ny rundkøyning nord for "Kolås krysset", avlastningsveg ned til Odnevik og ny tilførselsveg til hotellet. Dette vil samtidig gje ein mykje tryggare avkjørsel fra/til Kolås.

Planleggjar sitt svar:

Viser til svar til merknad 5. Det har aldri vore sagt at den dagen hotellet skal byggast ut, skal ny tilførselsveg flyttast til fv 57 og at det der skulle kome ny rundkøyning (nord for avkørsel til Kolås og Lindås senter).

10. Lindås Bygdelag v/leiar Gurid H. Espe, 25.11.15:

Uttaler at avgrensningen for planarbeidet bør omfatte framtidig innkørsel fra Kolåskrysset i nord ved ei rundkøyning. Denne bør komme på plass no for mulig utviding med byggefelt som kan leiast inn på same vegstrekning frå hotellet. Utvidinga som hotellet planlegg vil medføre auke i trafikken på den smale vegstrekningen forbi Lindås kirke. Denne vegstrekninga er skuleveg for elevane ved både barne- og ungdomsskulen som går og sykler til og frå Kolås. Vegstrekningen er allereie i dag for smal for tovegskøyning og det er ikkje opparbeida gangfelt. Delar av strekninga manglar gatelys og er svært mørk. I referatet frå oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeidet står det i punkt 4 at barn og unge sine interesser skal utgreiast og vektleggast i planarbeidet. Dette bør også omhandle skuleveg for barn og unge. Det eksisterande vegstykket fra vestenden av kirkegården og opp til Westland hotel er svært

bratt og det har hendt at vegen har vore så glatt om vinteren at lastebilar har sklidd ned i botnen av bakken og i grøfta ved kyrkjegarden.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje tatt til følge. Viser til svar til merknad 5.

11. Mette Kyed Thorson og Jon Thorson, 24.11.15:

Det er positivt at Westland hotel vil utvide sin verksemd på Lindås og både skape tilbod til hotellgjestar og lokalbefolkningen. Det er også positivt at dei vil planlegge rammene ved å utarbeide ny reguleringsplan for området og tiltakene. Undertegna er bebuarar på Kvalen og har same adkomstveg forbi kyrkjegarden ved Lindås kyrkje som Westland hotel. Dei har følgande merknader:

Avgrensninga for planarbeidet bør omfatte framtidig innkøyrse frå Kolåskrysset i nord. Utvidinga som hotellet planlegg vil medføre auke i trafikken på den smale vegstrekninga forbi Lindås kyrkje. I tillegg til å vere underteikna sin adkomstveg, er denne vegstrekninga skuleveg for elevane ved både barne- og ungdomsskulen som går og sykklar til og frå Kolås. Vegstrekningen er allereie i dag for smal for tovegskøyring og det er ikkje opparbeida gangfelt. I referatet frå oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeidet står det i punkt 4 at barn og unge sine interesser skal utgreiast og vektleggast i planarbeidet. Dette bør også omhandle skuleveg for barn og unge. Det eksisterande vegstykket fra vestenden av kirkegården og opp til Westland hotel er svært bratt og det har hendt at vegen har vore så glatt om vinteren at lastebilar har sklidd ned i botnen av bakken og i grøfta ved kyrkjegarden.

Ved å la reguleringsplanen legge til rette for nesten en fordobling av hotellet sin kapasitet og dermed også ein vesentleg auke av trafikken, må den eksisterande vegen til hotellet stengast heilt og ny innkøyring etablerast frå Kolåskrysset i nord. Dette vil gi hotellet ein kortare adkomst til hovudvegen og vil fjerne personbil og tungtrafikk til hotellet frå vegen ned forbi butikken og på vegen frå bensinstasjonen forbi skulen og til Lindåskrysset.

Dersom eksisterande tilkomstveg til hotellet ikkje stengast, må planområdet utvidast heilt fram til oppheva gangfelt i Lindåskrysset. Det bør leggast inn rekkefølgekrav i ny reguleringsplan om at gangfelt med veglys må etablerast langs vegen frå Lindåskrysset, forbi kyrkjegarden og til undergangen under RV 57 før Westland hotel får brukstillating på evt. framtidig utbygging.

Området nord for 108/1/36 som ifølge reguleringsplan for RV 568 GJENNOM LINDÅS TETTSTAD er regulert for offentlege bygg, bør i ny reguleringsplan regulerast for grønstruktur - friområde. Heile arealet er eksponert mot kyrkjegarden og kyrkja. Området er tilplanta med gras og har ein lund av enkeltstående tre. Området er ei vakker ramme rundt kyrkjegarden og skjermar den for trafikken og aktivitetane inne på hotellet sitt område.

Det bør ikkje leggast til rette for meir enn maks 3 etasjers høgde på eksisterande og fremtidige bygg for hotellet. Det eksisterande hotellet er i dag på 2 og delvis 3 etasjar. Hotellet er plassert på ein høgderugg og er eksponert mot Lindåsosane mot sør + vest og mot boligfeltet på Kolås mot nord + øst. Påbygg og nybygg på hotellet opp til 4-5 etasjar vil gje ein dramatisk fjernverknad og vil dominere heile Lindås tettstad.

Det bør leggast inn ei byggeline mot eksisterande bustder i ein avstand på min. 10 meter frå tomtegrensa. Det bør også leggast inn ei byggeline mot sørvest for å unngå at hotellet byggjast lenger frem på kanten mot Lindåsosane.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje tatt til følge. Viser til svar til merknad 5 og 7.

Om hotellet til dømes har 3 eller 5 etasjar vil ikkje dette ha særskild påverkad for landskapsbiletet. Hotellet ligg allereie høgt i landskapet og ei evt. utbygging i høgda vil bli gjort på ein estetisk tiltalende måte som ikkje vil vere skjemmaende eller til sjenanse.

Hotellet ligg på det næraste rundt 8 meter frå nabogrensa i aust og denne vil ikkje bli utvida. Når det gjeld byggegrense mot sør har ein allereie fått tillating til å bygge 1 meter frå grensa, noko som ein kjem til å forhalde seg til.

12. Heidi Andvik og Bertil Isaksen, 02.12.15:

Er eigar av bustaden på Kvalen 24. Ved ei utviding av Westland hotell vil dette medføre ein vesentleg endring og auke av trafikkbiletet på Kvalen slik tilkomstvegen er i dag. Tilkomsveg til Westland hotell frå Lindåskrysset er så smal at to bilar ikkje kan passere og det er ikkje gangfelt på nokre av sidene. I tillegg er det ein uoversiktlig bakketopp på det smalaste stedet.

Tilkomsvegen til hotellet går forbi Lindås kirke og fungerer samtidig som gangsti for gåande og syklende mellom Kolåsfeltet og Lindås sør for Rv 57. Veggen er også skuleveg til/fra Lindås barneskule, Lindås ungdomskule og Lindåshallen. Alle barna må krysse trafikken til Westland hotell på denne strekninga. Ettersom det ikkje er gangfelt går syklende og gåande midt i veggen. Strekninga frå Lindåskrysset til Westland hotell manglar gatelyst og er svært uoversikteleg.

Det beste for mjuke trafikantar vil vere å flytte innkøyringa til Westland hotell til Kolåskrysset slik at ingen trafikk til/frå hotellet går forbi Lindås barneskule og Lindåshallen til hotellet, eller i Kolåskrysset forbi Lindås senter til hotellet.

Området som skal regulera grensar opp mot Lindås kyrkje. Ein treng å ta omsyn til ro og fred på kyrkjegarden ved evt. utbygging og ser med dette at området nordvest for kyrkja, del av gnr/bnr 108/1, må leggest til grøntområde. Då slik at en får ein buffersone mellom næringsverksemd og kyrkjeområdet.

Då ein sette opp midlertidig hotell i modular var det i søknaden sett til at modulane skulle vere 10 meter frå grensen. Dette blei til 6 meter. For at det skal vere ein buffersone mellom næringsbygg og bustadområde/friområde må det leggest inn ei byggeline mot eksisterande bustadområde/friområde i aust og hotellområdet på minimum 10 meter.

Planleggjar sitt svar:

Ikkje tatt til følgje. Viser til svar til merknad 5 og 7.

Det har aldri vore vedteke at hotellet skal ha ei byggegrense på 10 meter mot bustadene i aust.

Byggegrensa er på det næraste rundt 8 meter og ikkje 6 meter.