

Lindås kommune  
Planavdelinga  
Kvernhusmyrane 20,

5914 ISDALSTØ

Bergen, 2017-04-19

Vår ref: 611664-01,

## INNSPILL OMRÅDEPLAN ALVERSUND

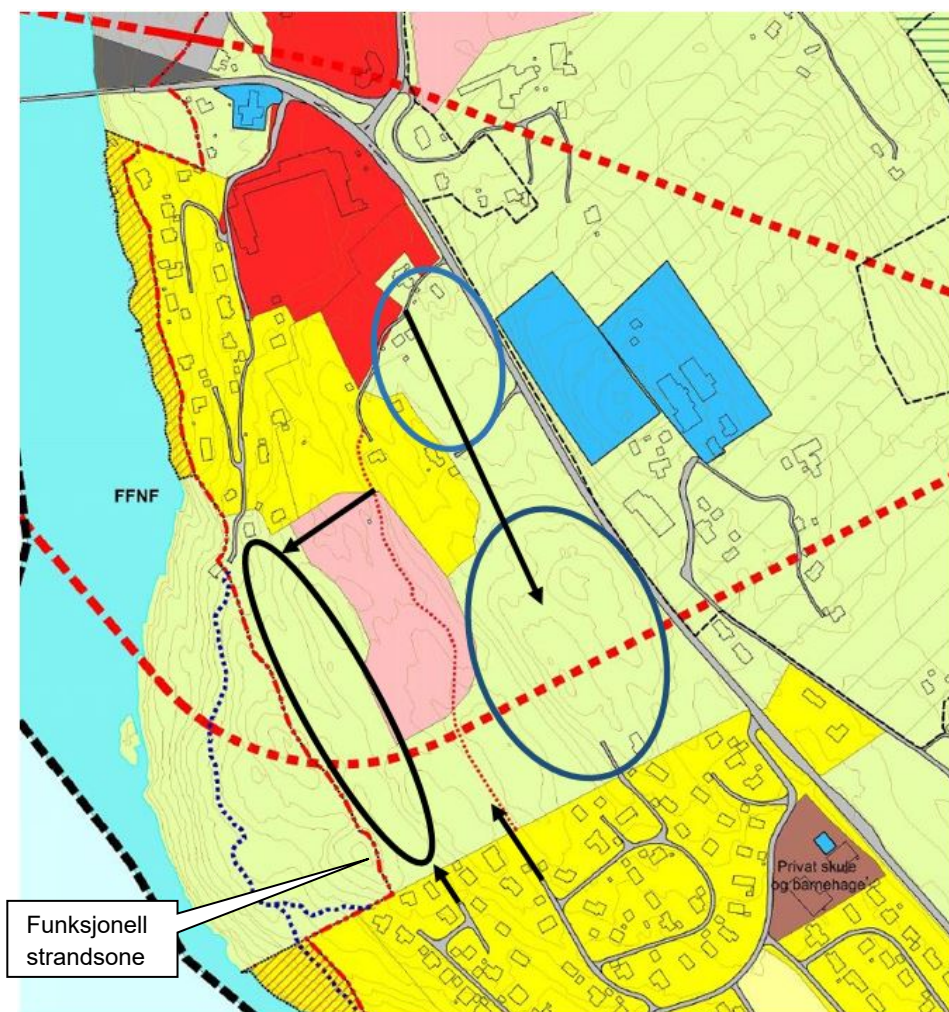
Det vises til varsel om utviding av plangrense for områdeplan for Alversund, med frist for innspill 19. april 2017.

På vegne av eierne av gnr. 137, bnr. 7 og bnr. 23 i Lindås har Asplan Viak vurdert utbyggingsmulighet for eiendommenes restareal øst og vest for skoletomten som Lindås kommune ønsker å erverve. Forhandlinger med Lindås kommune om erverv av skoletomt gjør at grunneierne også har vurdert arealbruk for restarealene opp mot en fremtidig utvikling. Dette er bakgrunnen for at innspillet fremmes nå, samtidig med at kommunen har varslet utvidelse av planområdet. Det er vår vurdering at områdene er godt egnet til utbygging, og vil være naturlig videreføring av eksisterende boligområder i nord og sør.

Utgangspunktet for Asplan Viaks vurderinger har vært:

- Ny skolevei- og trafikkløsninger presentert av Lindås kommune (2 ulike alternativer) «låser» del av arealbruken på bnr. 23.
- Arealene avsatt til samferdselsformål som omtalt over ansees disponert og er holdt utenfor.
- Tilkomst til bnr. 7 er vist fra nord med utgangspunkt i vegløsning omtalt over.
- Dagens arealbruk er ikke hensyntatt (LNF/jordbruksformål).
- Areal på bnr. 17 og 108 er holdt utenfor, bortsett fra et alternativ der deler av arealet er tatt med.
- Buhøyen foreslås beholdt som terrengform.
- Mot Fv. 565 er det lagt til grunn 30m byggelinje

Figuren under viser utsnitt av gjeldende kommunedelplan for Knarvik-Alversund med innspill til nye boligområder. Forslag til nye boligområdene er omtrentlig vist med svart sirkel (vestre område) og blå sirkler (østre område). Vegløsninger er ikke vurdert i detalj, men mulige adkomstveier er illustrert med piler.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende KDP for Knarvik-Alversund 2007-2019.

### Østre område:

Asplan Viak har vurdert forslag til nye utbyggingsområder ut fra bl.a. mulighet for adkomst, solforhold og topografi. En del terrengbearbeiding må påregnes. Det er hovedsakelig lagt til grunn at området kan bebygges med småhusbebyggelse (rekkehus, tomannsboliger og noen nye eneboliger som innfyllende bebyggelse).

Studien viser at store deler av området er godt egnet for utbygging til boligformål, gitt at overordnet plan gir grunnlag for oppstart av detaljregulering.

Det vurderes at området kan ha plass til 60 – 100 enheter, avhengig av bygningstype og bygningsstruktur. Endelig antall bør komme frem gjennom en mer detaljert studie som grunnlag for etterfølgende detaljreguleringsplan. Hovedprinsipp for tilkomst til området er illustrert med pil.

### Vestre område:

Det vestre området utgjør et areal som ligger mellom skoletomt og funksjonell strandsone vist i KDP. Arealets beliggenhet og topografi vurderes å være velegnet for utbygging med småhusbebyggelse. Området har liten bruksverdi som produksjonsareal i tilknytning til etablert gårdsdrift.

Utforming av skoletomt medfører at det er utfordrende å få til en tilfredsstillende ny veg frem til området uten at deler av skoletomten berøres. Det vurderes at en begrenset utbygging kan tillates med tilkomst via etablerte kjøreveier fra sør. En ny tilkomstvei i nord kan, foruten å binde sammen skoletomt og skissert «strandpromenade», også fungere som tilkomst til et begrenset antall boliger. En slik løsning, der trafikken kan fordeles på flere veier, bør i seg selv ikke fremtvinge krav om utbedring av etablert veistandard. Mulige tilkomstveger til området er illustrert med piler.

Dersom en etterfølgende detaljregulering viser mulighet for å justere grensen for funksjonell strandsone, kan trafikk fra sør eventuelt fordeles mellom flere adkomstveger lenger vest, f.eks. til Mangerbua. Dette må i så fall, sammen med muligheter for tilkomst fra nord utredes nærmere i en slik prosess, der løsningene må vurderes opp mot bl.a. tekniske krav og kostnader for det som vurderes å gi et begrenset utbyggingspotensiale.

#### **Andre forhold:**

Det bes videre om at foreslått offentlig veg fra nord, over gnr. 137, bnr. 23 og bnr. 17 m.fl., videreføres frem til grense mot bnr. 7. Dette begrunnes med at utbygging på bnr. 7, etter vår foreløpige vurdering, vil gi en trafikkmengde som tilsier at vegen bør være offentlig kjøreveg med tilhørende fasiliteter for myke trafikanter. Traséen vil også være en viktig tverrforbindelse for myke trafikanter som skal krysse Fv 565, bl.a. på vei til og fra skolen.

Vedlagt dette innspillet er 3 skisser som viser en mulig utbygging av de østre områdene. Innholdet i skissene, og forutsetninger lagt til grunn for den viste løsning kan presenteres nærmere i et møte mellom grunneierne og planavdelingen i kommunen. Det vises til samtale vedrørende dette mellom Håkon Nesheim og Frøydís Ones 18.04.2017. Med bakgrunn i avklaringer som finner sted i et slikt møte kan det, om kommunen finner det nødvendig for sin vurdering av innspillet, utarbeides ytterligere dokumentasjon.

På vegne av eierne av gnr. 137, bnr. 7 og bnr. 23 bes det om at Lindås kommune avsetter arealer omtalt over til boligformål i områdeplanen for Alversund.

Vennlig hilsen  
Asplan Viak AS

Rune Fanastølen Tuft (sign)  
Senior rådgiver  
Tlf: 93414585

Vedlegg: 3 skisser