

Lindås 14.09.2022

Innspill til Kommuneplan for Alver – Arealdelen 2022-2034

Lindås bygdelaq ønsker å sende følgende innspill til arealdelen for ny kommuneplan for Alver kommune:

Innspill 1 - Planarbeid for Lindås lokalsenter.

Lindås bygdelaq er positive til at Lindås her har fått status som lokalsenter og melder at vi ønskjer å vere ein aktiv og konstruktiv medspelar i kommunen sitt arbeid framover for at senteret skal fylle rolla som tiltenkt i samfunnsplanen.

I planprogrammet er følgjande prinsipp lagt til grunn for utvikling og innhald av sentra.

- *Vi skal definere kva som skal vere lokal vekstsone for kvart senter for å hindre utflytting og sikre at nye utbyggingsområde kjem innanfor vekstssona*
- *Vi skal definere kva som skal vere sentrumsutstrekning for kvart senter for å samle fellesfunksjonane i kompakte og fleirfunksjonelle senterområde. Sentrumsutstrekninga skal vere tilpassa eksisterande funksjonar og reguleringsplanar*
- *Vi skal sikre at ny detaljhandel vert lokalisert innanfor sentrumsutstrekninga*
- *Vi skal sikre at funksjonar som er mykje besøkt av publikum skal ligge innanfor sentrumsutstrekninga, med unntak av arealkrevjande aktivitet, til dømes idrett*
- *Vi skal legge til rette for at hovuddelen av ny bustadutvikling i delområdet bør skje innanfor lokal vekstsone.*
- *I planarbeidet skal vi vurdere kva verkemiddel vi har for å legge betre til rette for utbygging av meir varierte bustadtyper*
- *Vi skal i hovudsak legge kontorarbeidsplassar til region- og lokalsentera.*

Innhald i lokalsenter skal vere funksjonar, handel og tenester for eit større omland, samt desentraliserte kommunale tenester.

Ingen av dei 4 lokalsentra, er nemnde med eigne, eller tilpassa opplegg for gjennomføringa av sjølv planprosessen, fram mot ferdig plan for kvart senter.

Her er Lindås senter i ein spesiell situasjon i og med at det i gjeldande kommuneplan er sett krav om områderegulering:

§ 2.2.2 OMRÅDE MED KRAV OM OMRÅDEREGULERING

Område som ligg innanfor sona som vist under skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast:

- *H810_Områdeplan Ostereidet*
- *H810_Områdeplan Lindås*

Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan innanfor nærsenteravgrensinga.

Dette kravet har lege i arealdelen i fleire år utan at kommunen har starta prosessen med å utarbeide planen.

I dette planprogrammet er ikkje områdeplan brukt, men på grunn av at områdeplanen manglar, må det for Lindås, leggjast opp til ein planprosess der det vert høve til å ta med moment og avvegingar, i tillegg til prinsippa som er lagt til grunn i planprogrammet.

Forslaget vårt er at det for Lindås, må gjennomførast ein breiare planprosess der ein mellom anna kan ta opp og konkludere på følgjande tema.

Lindås senter i Alver kommune.

- Hovudtilkomstar
- Plassering i høve til teknisk infrastruktur.

Omlandet til Lindås senter, dvs. område som Lindås senter skal betjene.

- Tilkomsttilhøva mellom omlandet og senteret.

Definere Lindås – Lindås lokalsenter.

Det er nødvendig å gjere fordi, ut frå ei prinsippa om avgrensing som er gjort i planprogrammet, så vil lokalsenteret Lindås, berre utgjere ein mindre del av det området folk flest tenkjer på som sentrum i Lindåsbygda.

Difor meiner vi planarbeidet først må starte med ei avgrensing av eit ytre område som omfattar Lindås, slik folk her oppfattar det.

Innafor heile dette området er Bygdelaget sitt innspel at planen mellom anna må vise og sikre følgjande:

- Gode og trygge ferdselsårer (kjøre-, gang- og turstiar) til private og offentlege tenestetilbod.
- Synleggjering og bevaring av historiske bygningar (vi har mange)
- Samanhengande grøntområde med parkar og møteplassar.
- Tilkomst til sjø og bruk av strandline

Først når ein har dette grunnlaget på plass, kan man starte på planarbeidet med å utvikle lokalsenteret med innhald og utviklingsprinsipp som går fram av samfunnsplanen og planprogrammet. I dette arbeidet må ein og sjå til prognosar for aldersutvikling på befolkninga i bygda.

Konsekvensen av noverande plansituasjonen, er at utviklinga i bygda stoppar opp fordi alle som ønskjer å utvikle prosjekt innafor senterområdet må vente på ein områdeplan som ikkje er påbegynt, **Difor ber vi innstendig om at dette planarbeidet kjem i gang straks.**

Innspill 2 – Lindåstunet, gbnr 108/1/4, Lindås.

Området hvor Lindåstunet ligger er i dag lagt ut til formål *Offentlig og privat tjenesteyting*, med Hensynsone H570 for Bevaring av Kulturmiljø. I tillegg er Lindåstunet registrert i Askeladden hos Riksantikvaren, hvilket gir bygget et juridisk vern. Bygget er ikke fredet, men det er vernet!

Vi ønsker at Hensynssonen H570 for bevaring av Kulturmiljø som ligger hen over området hvor Lindåstunet ligger, skal videreføres sammen med føresegnene.

I Kommuneplan for Lindås sin arealdel 2019-2031 står det i dag:

2.8. OMSYN TIL BEVARING OG KULTURMILJØ (PBL. §11-9 NR. 7)

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av planlegging og søknad av tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta vare på dette gjennom planframlegg og plantiltak.

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. I byggeområde på land og i sjø, samt LNF-område der spreidd utbygging er tillate, skal undersøkingsplikta og avklaring av kulturminneinteressene i medhald av §§ 3, 8, 9 og 11 i kulturminnelova utførast på reguleringsplannivå eller ved søknad om tiltak.

Alle tiltak på ubyggd areal innanfor LNF-område, med høve for spreidd utbygging og spreidd næring, skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser, jf. kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne (til dømes krigsminne, teknisk-industrielle kulturminne og kulturlandskapstrekk) skal i størst mogleg grad takast vare på som opplevings- og bruksressursar og bli sett i stand.

Tiltak som vedkjem kulturminne eller omgjevnadane til kulturminne, må i størst mogleg grad få ei estetisk utforming som tar omsyn til kulturminnet. Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv, i høve til funksjon og i høve til dei bygde- og naturlege omgjevnadane og plassering.

Det skal leggast vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygg og anlegg. Der kor dette kjem i konflikt med andre føresegn, kan kommunen etter ei samla vurdering prioritere dette omsynet ved handsaming av søknad om tiltak.

Alver kommune må ta inn over seg at de har plikt til å følge opp de hensynssoner for kulturmiljø, som allerede ligger i kommuneplanene for Radøy, Meland og Lindås.

Videre står det:

4.2.4. OMSYN KULTURMILJØ OG KULTURMINNER (H570)

Det er teke omsyn til kjente kulturminne og kulturmiljø ved lokalisering av nye arealformål. Det er lagt inn nokre kulturmiljø som omsynssone. Sona omfattar område med kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi, og som skal ivaretaast for framtida. Nye tiltak vil normalt ikkje kunne godkjennast innanfor sona utan særskilt handsaming.

Ved etablering av tiltak på eigedommar som ligg i omsynssona skal søknad sendast til fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser.

Eksisterande verneverdige kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og ikkje rivast. Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om løyve etter pbl. §§20-1 til 20-8 skal tiltaket skje på vernet sine premisser og innanfor kulturminne/miljøet si tolegrense for endring. Det gjeld særleg tilpassing til bygningane si plassering i tun eller terreng, utforming, hovudkonstruksjonar, takform, fasadar, materialbruk og fargebruk. Ved søknad om løyve til tiltak kan kommunen vurdere å gje mellombels forbod om tiltak. Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein arkitektonisk, kulturhistorisk og estetisk omtale som viser korleis tiltaket tek omsyn til verneføremålet.

a) Den Trondhjemske postvei

Heile det historiske veganlegget *Den Trondhjemske postvei* innanfor område H570 skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Tiltak som kan gjere skade på postvegen, endra vegen sin karakter eller som utilbørleg skjemmer kulturminnet er ikkje tillat med mindre det ligg føre løyve frå Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

b) Den indre farleia

Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:

- Kultivert lyngheilandskap
- Skogfattig landskap og store myrer
- Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer
- Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia
- Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale
- Bøskog frå vikingtida
- Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader)

Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.

I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.

Vi ønsker at Lindåstunet - byggene og hageanlegget – skal sikres mot riving og større endringer, og få vern som kulturminne i Arealdelen av kommuneplan for Alver, på lik linje med a) Den Trondhjemske postvei og b) Den indre farleia.

I tillegg bør arealdelen legge til rette for at det blir laget en strategi for å ta vare på de eldre kulturbygningene som hører til det opprinnelige senter i Lindåsbygden omkring dampskipskaaien ved Spjeldneset:

- Lindåstunet (Gamle prestavegen 28)
- Søsterhjemmet (Gamle prestavegen 34)
- Tinghuset (Veråvegen 91)
- Rosenlund/doktorboligen (Bleikvollen 4)
- Huset til Aslag Laastad Lygre (Dordihaugen 6)
- Posthuset (Dordihaugen 4)
- Handelshuset på kaien (Bleikvollen 7)
- Spjeldnes gard (Spjeldneset 10)
- Bedehuset (Veråsvegen 78)
- Gamleskolen (Veråsvegen 74)
- Presteboligen (Gamle prestavegen 2)
- Lindås kirke (Gamle prestavegen 1)
- med flere

Strategien for kulturbygningene bør være en viktig del av en ny områdeplan for Lindås. Se innspill/punkt over.

Vi håper at innspillene vil bli tatt med inn i arealdelen til den nye kommuneplan for Alver.

Vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Leiar Lindås bygdelaag