

for gnr. 108 bnr. 161, Åtun- Alver kommune

A topographic map of the Lindås region in Norway. The map shows the coastline of the fjord, with several towns and villages labeled. A black circle highlights the location of Atun, which is situated between Kolås and Lindås. Other labeled locations include Tjukkhetta, Bjellehaugen, Grønfjellet, Hesthaugen, Hallane, Spiki, Skrenten, Kvalen, Lindås, Raunhaug, Slottet, Jonsokhaugen, Skolten, Lyngfjellet, Haukås, Spjeldnes, and Saltnes. The map also shows various roads, including Kolåsvegen, Lindåsvegen, and a road marked with the number 57. The terrain is depicted with green shading and contour lines, indicating elevation. The water bodies are shown in blue.

Planområdet ligger i nær tilknytning til Lindås Nærsenter i Alver kommune. Fonnebostvegen og Storbruhaugen gir tilkomst til planområdet.



Figur 2: kartutsnitt over planområdet, ca. målestokk 1:1500

Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

se arkitektur as
 Gro Borkner
 gro@se-arkitektur.no
 483 22 193

Opplysninger om forslagsstillar

Vestbo BBL
 Terje Trengereid
 Terje.Trengereid@vestbo.no
 938 95 639

Opplysninger om heimelshavar

Lindås tomteselskap
 Trond Lomsøy
 Trond.lomsoy@lindas.kommune.no

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Lindås Pensjonistlag ynskjer å betra bustadtilbodet for den aldrande befolkninga på Lindås. Svært mange eldre er i dag busett i større einestader som er utforma som store familiebusader, gjerne over fleire plan. Alver kommune har i dag ein aldrande befolkning og tilbodet til denne gruppa bør betrast. Nærleiken til Lindås Nærseier er attraktiv for utvikling av slike busader. Lettstelte og funksjonelle husvære for denne gruppa er viktig for at eldre skal kunne bu heime lengst mogeleg.

Lindås Pensjonistlag ynskjer å byggja ut område B1 innanfor kommuneplan for Lindås til busetnader som kan imøtekomme denne gruppa. Det er i utgangspunktet ynskjeleg med seniorbusader, men det kan og verta for andre brukarar om dette vert naudsynt i forhold til marknad og etterspurnad.

Lindås Pensjonistlag har kontakta Vestbo BBL for eit samarbeid for utvikling av eigedomen. Vestbo vil vera forslagsstillar i saka.

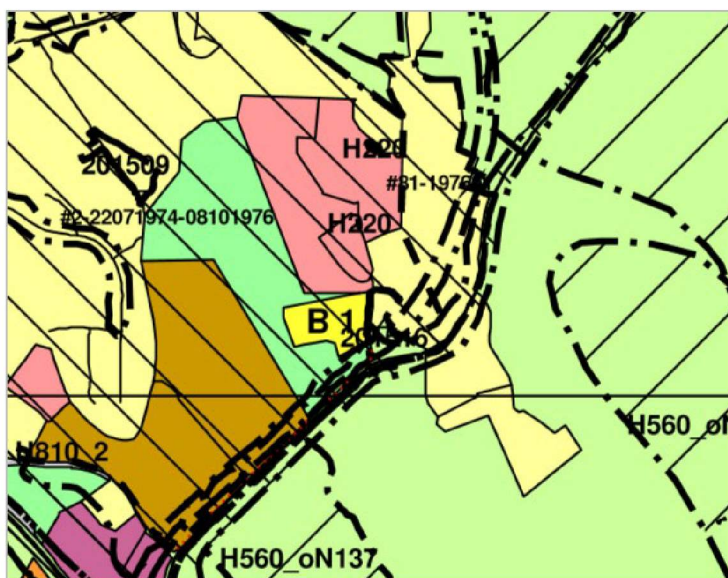
Det er innleiingsvis avhalde rettleiingsmøte med Alver kommune 29.1.2021. Presentasjon og referat frå møtet fyljer vedlagt.

Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

Området er avsett til bustadformål B1 i KPA2019 – 2031.

NYE AREAL TIL BUSTAD			
B 1	Lindås	Grøntområde	8,1 daa
B 4	Nappane 0,8 daa	Friluftsområde	0,8 daa
B 11	Eikekletten 10 daa	Fritidsbustad	10 daa
SUM NYTT AREAL BUSTAD			19 daa

Figur 3: Arealoversikt til bustadformål



Figur 4: Utklipp frå KDP

Planinitiativet er utarbeidd med to forslag. Eit forslag som er i tråd med overordna plan og eit forslag kor ein ynskjer ei justert formålsgrænse for betre ivaretaking av god bustadkvalitet i forhold til sol og utsikt.

I forhold til KPA framgår føresegner som tilseier at området skal inngå ei områderegulering før detaljregulering kan bli vedtatt.

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:

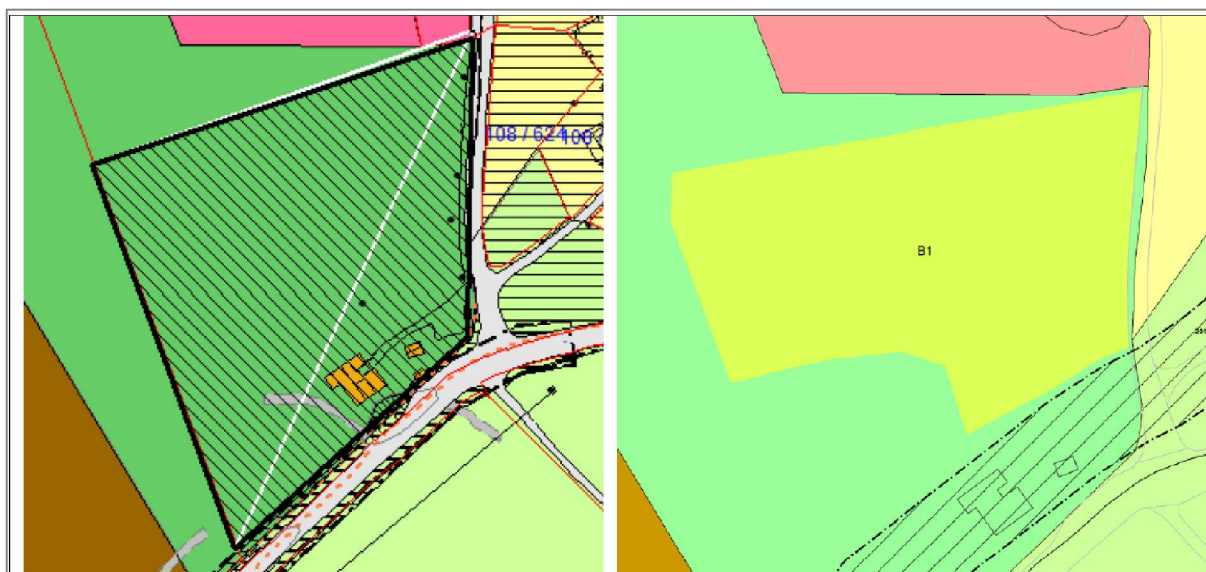
- H810_1 Områdeplan Ostereidet
- H810_2 Områdeplan Lindås

Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan innanfor nærsenteravgrensinga.

Figur 5: Utklipp føresegner

Alver kommune har informert om at områdeplan for Lindås på noverande tidspunkt er tatt ut av planstrategien til Alver kommune. Det er uvisst når planarbeidet startar opp. For området B 1 er vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå områdeplankravet til stade, men dette må søkjast om særskilt. Det er avklart med kommunen at ein parallelt med innsending av planinitiativ sender inn søknad om dispensasjon frå kommuneplanens krav om områderegulering. Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt.

Alver kommune har informert om at det ved rullering av KPA var innspel om ynskje at 10-15 seniorbueiningar med 3-4 etasjar på ei noko større tomt. Ved endeleg vedtak av KPA vart området noko justert ned til 8.1 daa for å ivareta omsynet til den Trondhjemske postveg og grøntareal ved bevaring av kollen. Det føreligg ikkje føresegner som omhandlar tal bueiningar eller utnyttingsgrad innanfor B1 i KDP.



Figur 3 Gamal og ny avgrensing B 1 Lindås

Figur 6: Utklipp justering av føresegnsgrænser i KPA

Planinitiativet legg til grunn etablering av 23-27 bueiningar for seniorar. Dette er ein del fleire husvære enn spelt inn ved rulleringa. Nærleiken til Lindås senter saman med ynskje om ein berekraftig utvikling, effektiv arealutnytting og å imøtekomme behov ligg til grunn for ynskje om fleire husvære. Det er utarbeidd to alternative forslag for utvikling. Eit forslag er innanfor gjeldande formålsgrense for B1. Det andre forslaget legg til grunn at ein gjer ei mindre justering av formålsgrensa for B1. Årsaka til dette ynskje er å få husvære med betre soltilgang og utsikt mot sør og sørvest. Den Trondhjemske postvegen vil ikkje bli påverka av endringa og forholdet til grønt på kollen vil bli gjort greie for i planprosessen.

Byggegrenser langs sjø og vassdrag KDP

Nordaust i planområdet er det ein bekk som må takast omsyn til. Avstand frå tiltaka til bekk vil bli avklart i planarbeidet. Kommunen har opplyst at ein ved kortare avstand enn 20 meter må forholde til flaum- og erosjonsfare være dokumentert. Planinitiativet legg til grunn at forholdet til sjø og vassdrag vil ivaretakast.

2.6. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL. § 11-9 NR. 5)

2.6.1. BYGGJEGRENSER LANGS SJØ OG VASSDRAG

Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggegrense for byggeområde og område for spreidd utbygging i kartet som erstattar den generelle forbodssona på 100 meter.

Dele- og byggegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er:

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km²
- 100 meter der nedslagsfeltet er over 20 km² (Romarheimselvi, Eikefetelvi og Eikangervassdraget)

Ved detaljplan/ søknad om tiltak der plassering er nærare enn det som går fram over, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

Dele- og byggegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådelling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m² i samsvar med arealføremålet.

Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

Figur 7: Utklipp frå føresegner KPA

Ute opphald

2.6.4. KRAV TIL UTEOPPHALDSAREAL (MUA) OG LEIKEPlass

a) Kvalitets- og funksjonskrav til leike- og uteoppfallsareal

Lokalisering - Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge ha prioritet og lokalisert før bustader og vegar vert plassert. Der tilhøva ligg særleg til rette kan kommunen i reguleringsplan akseptere at deler av arealet for MUA vert kompensert av nærliggjande grøntareal. Ved bymessig utbygging med gatestruktur, eller ved etablering av blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.

Helling – Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

Helse, miljø og sikkerheit – Areal skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy (< 55dB), rasfare, stråling, forureining og anna helsefare.

Form og struktur – Areal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Restareal reknast ikkje med. Minimum 50% skal liggje samla og sentralt i bustadområdet og knytast mot anna grøntområde. Areal som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass skal ha fysisk skilje mot desse.

Lokalklima – Areal skal ha ei plassering og opparbeiding som best mogleg utnyttar sola og lokalklima. Areal skal skjermast mot framherskande vindretning.

b) Minste areal for uteoppald (MUA) og leik i byggeområde:

Tabell 2 Minste areal for uteoppald (MUA) og leik i byggeområde

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m ² per sekundærleilighet
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per buening for privat opphald 50 m ² per buening for felles leik Områdeleikeplass på 250 m ² per 10 buening*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

c) Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m² per hovudbueining.

Figur 8: Utklipp frå KPA

Det er i rettleiingsmøte med kommunen avklart at området kjem inn under område for konsentrert busetnad. Det må etablerast MUA sett som heile på 100 m² per husvære, medan høvet mellom privat og felles kan endrast i reguleringsplanen. Det er i føreseigna stilt krav om områdeleikeplass på 250m² per 10 bueningar. Kommunen vil som fylgje av det overordna ynskje om seniorbustader kunne avvike frå dette kravet under føresetnad av at andre kvalitetskrav vert akseptert dersom barn og unge sin bruk er sikra.

Parkeringsdekning

2.6.5. PARKERING

Ved utarbeiding av reguleringsplan, kan føresegnene om parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising.

Tabell 3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm					
		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region- /nærseater ²	Andre områder	Regions- /nærseater	Andre områder
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Lagt til grunn at sykkelparkering vert dekkja på eiga grunn.		2	2
Tomannsbustad	Eining			Min 3 / max 4	4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Konsentrert bustadføremål over 50 m ² BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2
Konsentrert bustadførem.< 50 m ² BRA inkl. hybler/hybelhus*	Eining/hybel	1	0,5	min 0,5 / max 1	min 0,5 / max 1
Forretning*	100m ² BRA	1	0,5	min 1,5 / max 2	min 2 / max 2,5
Daglegvare*	100m ² BRA	1	0,5	min 2 / max 3	min 2 / max 3
Kontor *	100m ² BRA	2	1	min 1 / max 1,5	min 1,5 / max 2
Industri, verkstad, inkl handel store varegrupper *	100m ² BRA	0,5	0	min 0,5 / max 1	min 1 / max 1,5
Lager	100m ² BRA	0	0	min 0,4 / max 0,8	min 0,4 / max 0,8
Fritidsbustad	Eining	0	0	min 1 / max 2	min 1 / max 2
Naust med eige gnr/bnr/snr	Per naust	0	0	1	1
Naustområde*	Per naust	0,2	0,1	min 0,3 / max 1	min 0,3 / max 1

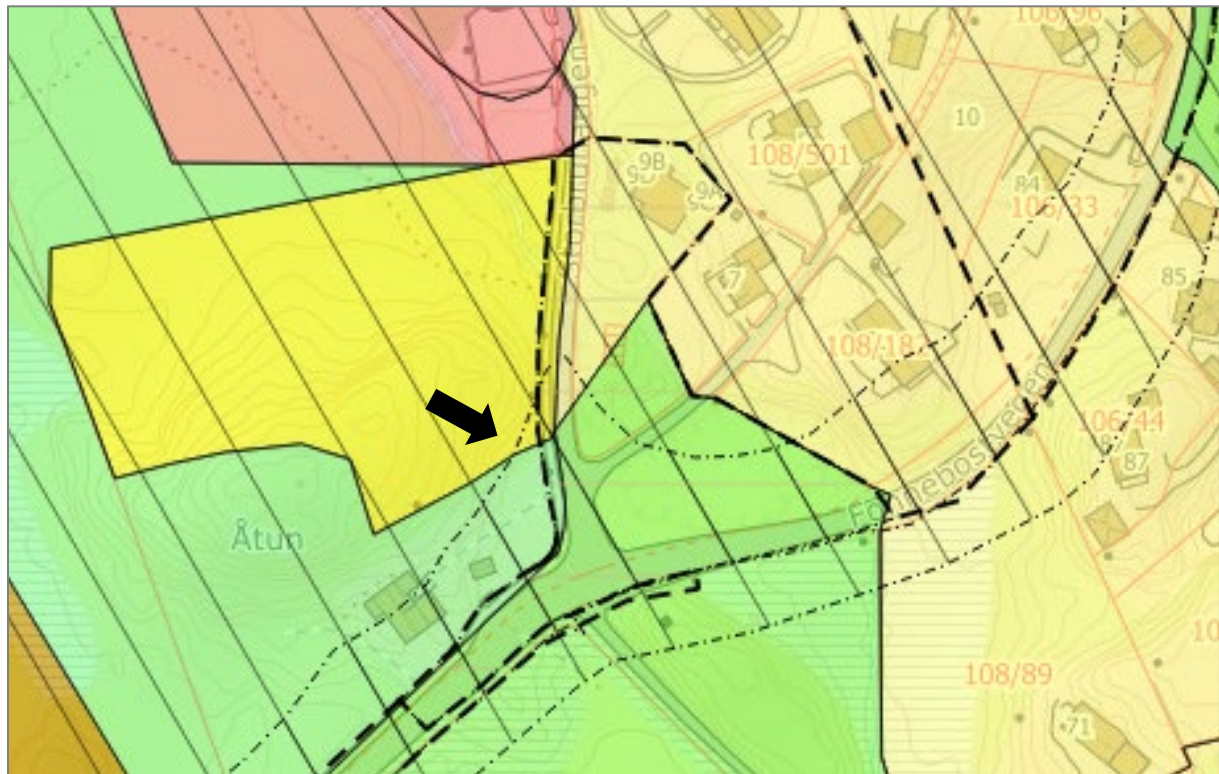
Figur 9: utklipp parkering frå KPA

Planinitiativet legg til grunn at kommuneplanens føresegner om parkering vert ivareteke. Det vert lagt opp til ein parkeringsdekning med 1-2 bilar og 2 syklar for kvar bueining over 50m².

Støy

2.7.6. STØY

Miljøverndepartementet si til ei kvar tid gjeldande retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442) skal gjelda for planlegging og ved sakshandsaming av tiltak etter plan- og bygningslova. Ved regulering eller byggesaker der støyforholda går ut over den tilrådde grensa i retningslinja, skal det liggja føre dokumentasjon av støyforholda og plan for avbøtande tiltak.



Figur 10: Utklipp frå KPA

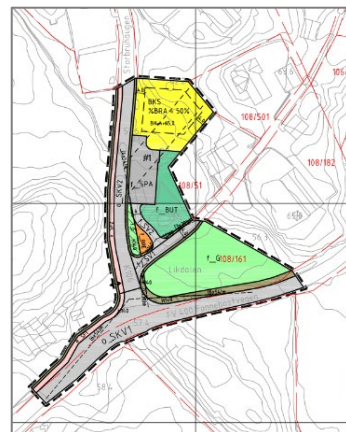
Gul støysone går over ei lita del av planområdet i sør. Husvære og uteareal som inngår som del av beregningsarealet for MUA skal greiast ut for støy i samsvar med Retningslinje T-1442. Det vert lagt til grunn at ein i planforslaget vil kunne unngå å leggja busetnad og MUA på ein slik måte at ein ikkje legg støysensitive funksjonar i denne sona.

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

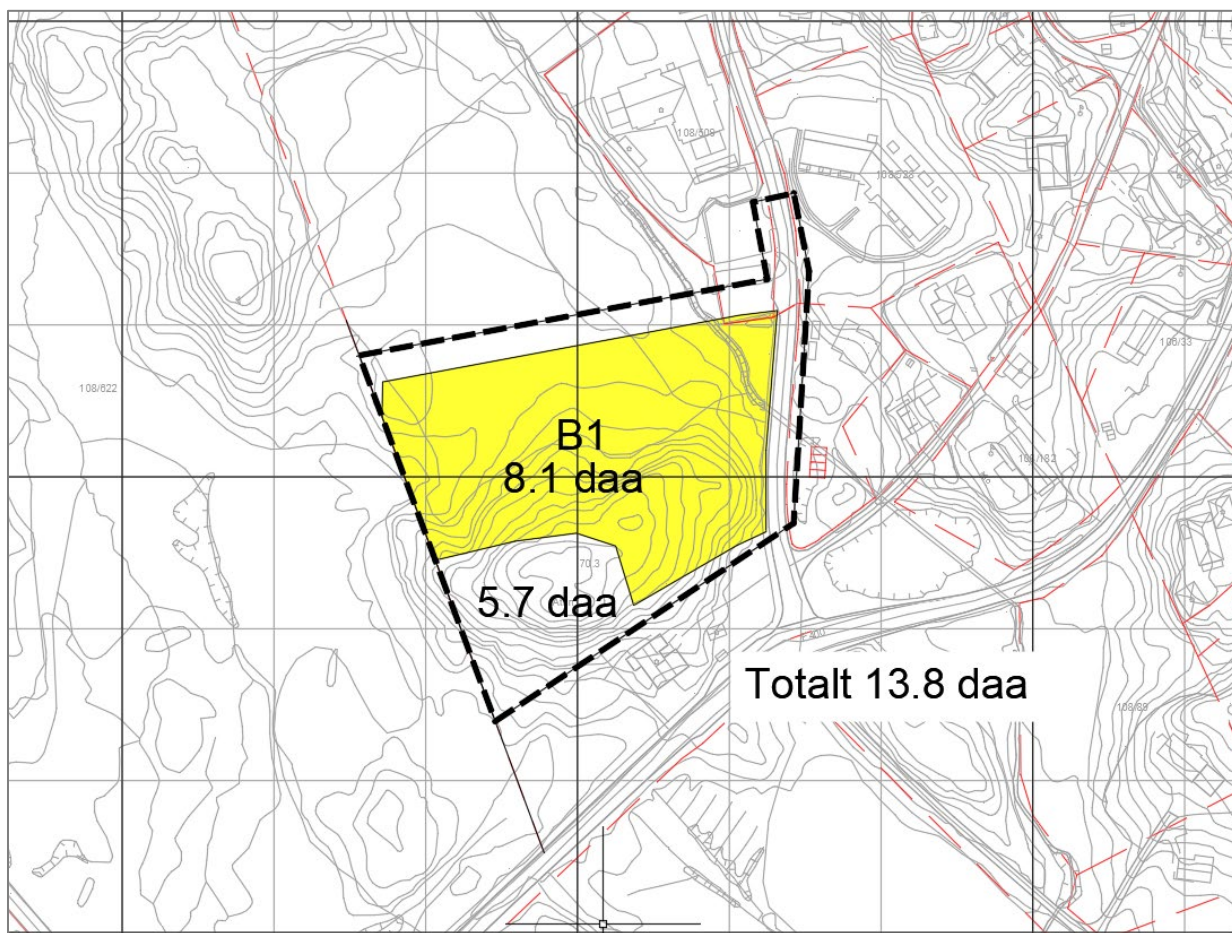
Forslag til planavgrensing

Område B1 har i KDP eit areal på ca. 8.1 daa. Vi finn det hensiktsmessig at planens grenser vert sett noko større en formålsflata ved kunngjering av oppstart.

Planområdet er tilgrensande reguleringsplan for Fonnebostvegen Planid: 1263_201516. Det må etablerast tilkomst frå denne vegen og inn til planområdet. Deler av vegen vert tatt inn i planavgrensinga ved kunngjering for å sikre tilstrekkeleg areal. I utgangspunktet tilpassar nytt planforslag seg avgrensinga til denne planen i aust. Det er skissert eit ønske om å foreta ei justering av formålsgrensa for B1 i sørvest. Areal for B1 skal ikkje gjerast større enn gjeldande sone, men vurderast tilpassa. Plangrensa vert sett mot sør slik at postvegen ikkje vert rørt. Eigedomsgrense mot vest gnr. 108 bnr. 622 vert sett som plangrense. I nord vert plangrensa tilpassa slik at ein ivareteke ei hensiktsmessig løysing for tilgjengelegheit frå eksisterande veg til prosjektet og til dei grøne strukturar.



Figur 11: Fonnebostvegen



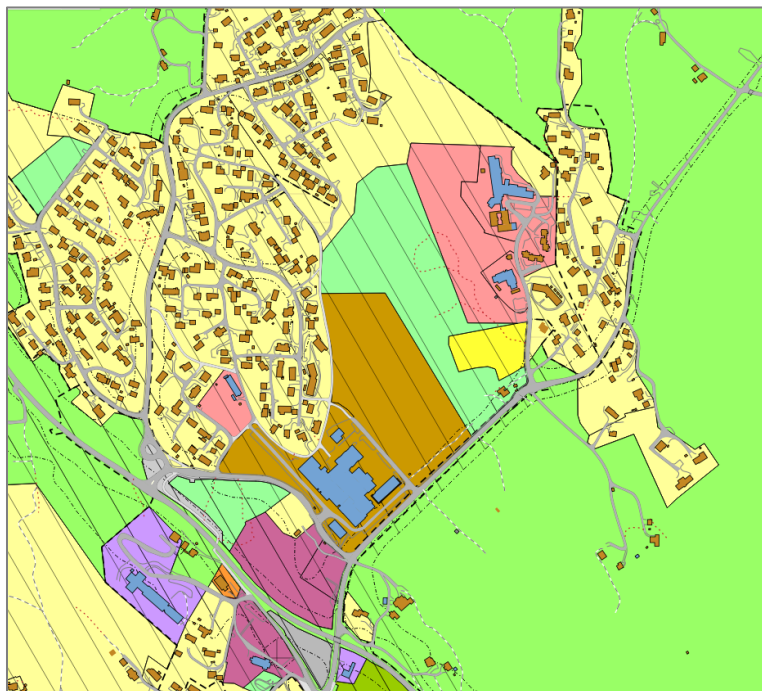
Figur 12: Forslag til plangrense ved kunngjering.

Skildring av planområdet.

Eigedomen ligg som del av ein større grønstruktur og tar med seg delar av eit høgdedrag. Grønstrukturen er i vest i sona mellom planområdet og Lindås Senter avsett til senterområde i KPA. Avstanden frå planområdet til planlagt sentersone er ca. 40 meter.

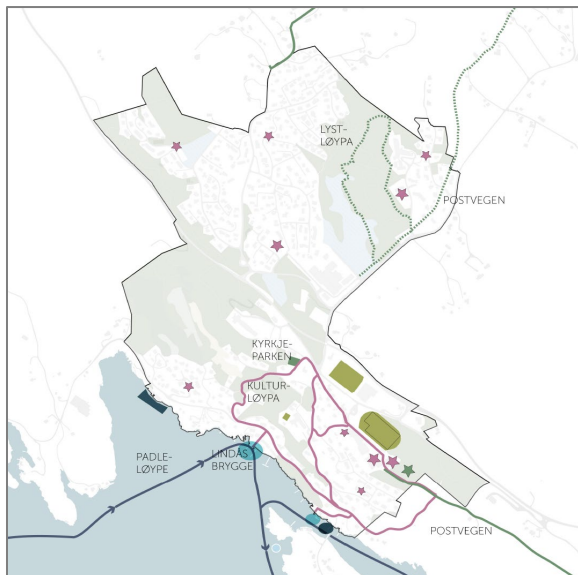


Figur 13: Oversiktsbilde frå Google



Figur 14: Utklipp frå KPD visar avstand mellom føremåla.

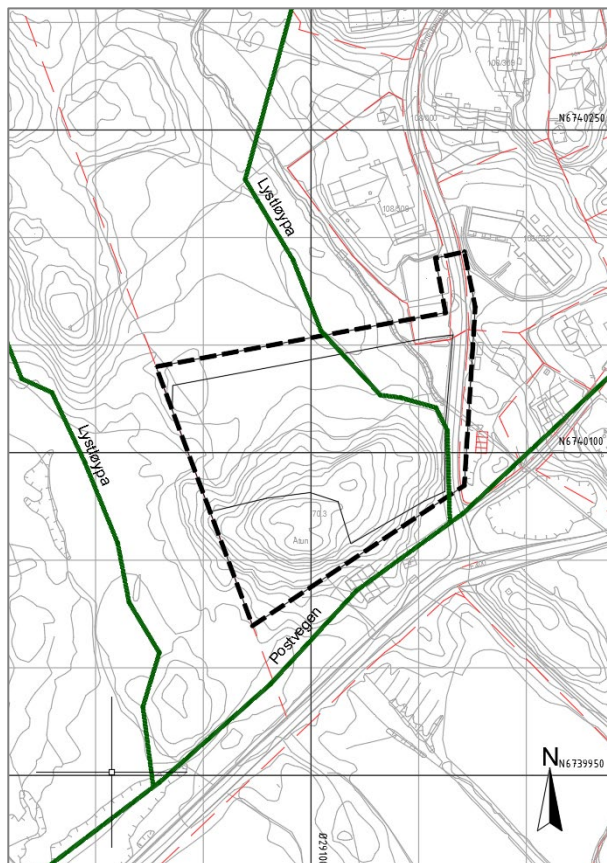
Planområdet ligg innanfor Lindås nærsenterområde, med føremål bustad B1 i KPA. I føresegner er det krav om områderegulering for Lindås nærsenterområde. Det har vore igangsett ein mogelegheitsvurdering for området i forkant av oppstart av områderegulering. Studien er utført av Norconsult og tek føre seg heile Lindås Sentrum som grunnlag for ein områderegulering. Kommunen har informert om at områdeplan for Lindås på noverande tidspunkt er tatt ut av planstrategien. Vi har likevel tatt omsyn til dei planane som er komne fram og vil ta omsyn til forholda i det vidare planarbeidet. Dette gjeld særskilt Lystløypa og Postvegen.



Figur 15: Utklipp mogelegheitsstudie Norconsult

Postvegen ligg sør for planområdet og vil ikkje bli rørt.

Lystløypa er tenkt langs Fonnebost vegen kor det i dag er regulert inn fortau. Løypa held fram på sti inn ved bekken og følgjer turveg vidare mot nord. Denne løypa vert ivareteke gjennom planområdet med ein formålstjeneleg plassering.



Figur 16: Lystløypa og Postvegen på kart

Tilgrensande bruk

Solhaugen Barnehage ligg like nord for området. Barnehagen er ein fire avdelings barnehage som i 2021 har 53 born i alderen frå eitt til skolealder. Barnehagen vart oppført i 2001.

Lindås bu- og servicesenter ligg i enden av vegen Storbruhaugen. Sjukeheimen har 16 vanlege langtidsplassar, 8 plassar for demens og 24 einarom. Det er eit seniorsenter som har aktivitetar ein dag i veka.

Krossleitet Omsorgsbustad er eit bufellesskap for psykisk utviklingshemma.

Øst for Storbruvegen er det under oppføring konsentrert busetnad i tråd med reguleringsplan for området 1263_20156.

Sør for området ligg aksa for den Trondhjemske postvegen. Det er ein eksisterande driftsbygning sør for kolla.

Vest ligg Lindås Nærsenter med et variert tilbod. Senteret er det nest største senteret i Norhordland med 11 butikkar, to daglegvare, treningsstudio, spisesteder og frisør. Her er og helsetilbod med legekontor, helsestasjon, tannlege, kiropraktor og fysioterapeut. Lindås prestekontor, Kyrkjelydsenter, misjonskontor og sanitetsforeining finns også innanfor dette området. Det føreligg planar om ein utviding av sentrumsfunksjonane vidare mot øst inn mot planområdet på Åtun.

Kollektiv

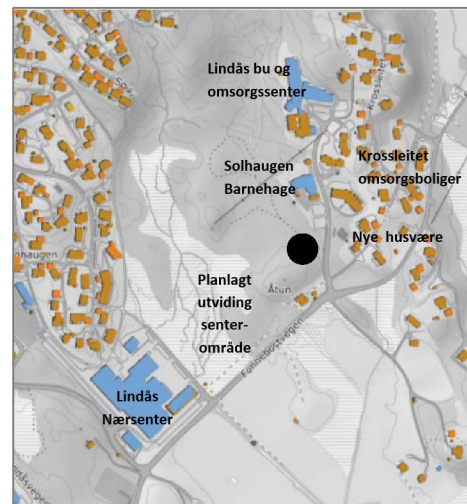
Det er gode kollektivforbindelsar i området. Kartoversikt er henta frå gule sider kart. Det er også taxi ved Lindås Nærsenter.

Skuler og barnehagar

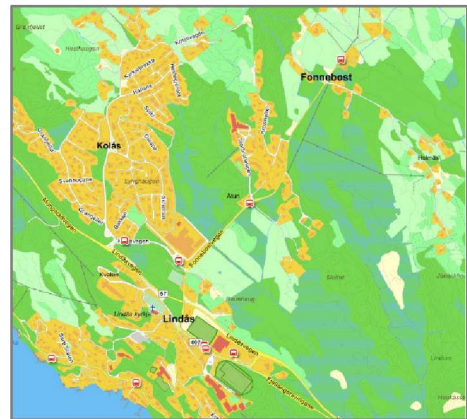
Det finnes fleire skular og barnehagar i nærleik til Lindås. Næraste barnehage er Solhaugen barnehage

Barn og unge

Det er på rettleiingsmøtet med kommunen informert om at B1 ligg lokalisert i eit større samanhengande område for grønstruktur der mellom anna kollen er eit viktig element. Bruken av området i dag bør kartleggjast så tidleg som mogleg i planprosessen, særleg med tanke på barn og unge. Det må gjerast ei konkret vurdering av bruken og vidare må planframlegget leggja fram eventuelle tiltak som avbøter nedbygginga av området.



Figur 17: Oversiktskart



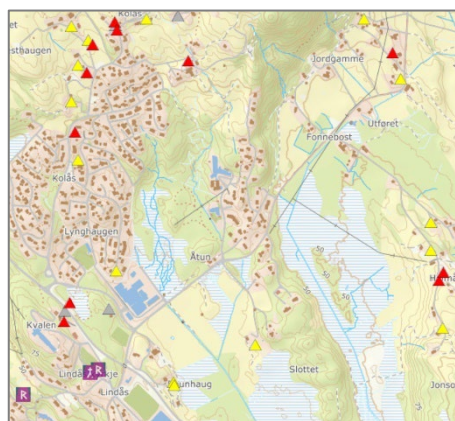
Figur 18: Utklipp fra gulesider.no



Figur 19: Oversikt skole og barnehage

Kulturminner

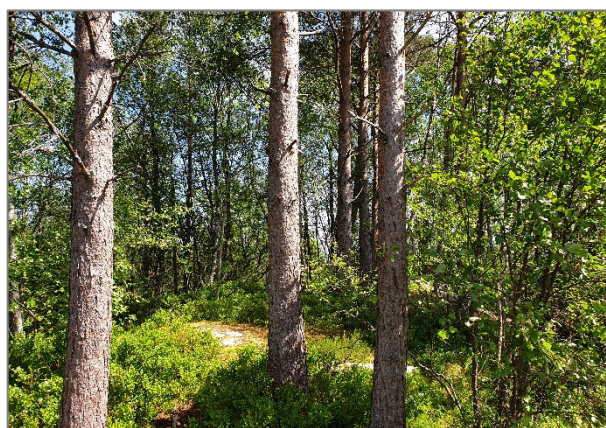
Det er ikkje registrert kulturminne i planområdet. Omsyn til den Trondhjemske postevegen vil bli tatt i vare.



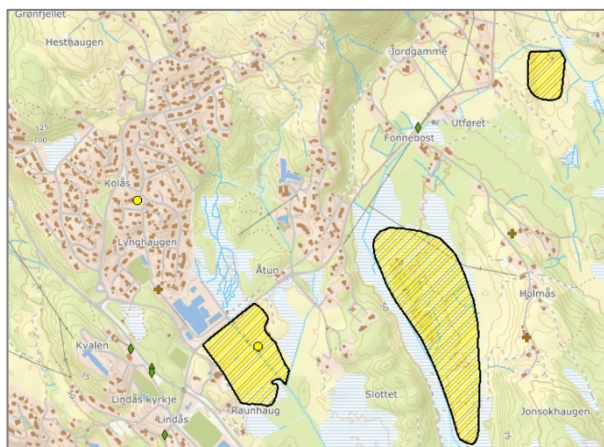
Figur 20

Naturmangfald

Høgdedraget på Åtun vert nytta som turmål og rekreasjon. Dette området har god utsikt og ligg solrikt til. Planforslaget legg til grunn ein utbygging som tek i vare tilgang for allmenheita og aktiv bruk. Det ligg ein bekk nord i planområdet mellom B1 og eksisterande barnehage. Avstand til bekk mot nye bygg skal vera minst 20 meter, men kan bli vurdert så fremt overordna omsyn blir tatt ivare. Det vil i planprosessen vurderast korleis ein best kan ta omsyn til bekken i forhold til både aktiv bruk, visuelle kvalitetar og fare for flaum. Vest for planavgrensinga er det eit myrområde i overgangen mellom B1 og mot Lindås Sentrum. Det vil ved planlegginga bli innhenta naturfagleg vurdering for å sikre at omsynet til Naturmangfaldlova blir ivareteken. Dette gjeld også omsynet til eventuell påverknad på området Vipebestand. Det er ikkje registrert trua eller viktige artar innanfor planavgrensinga i Artskart.



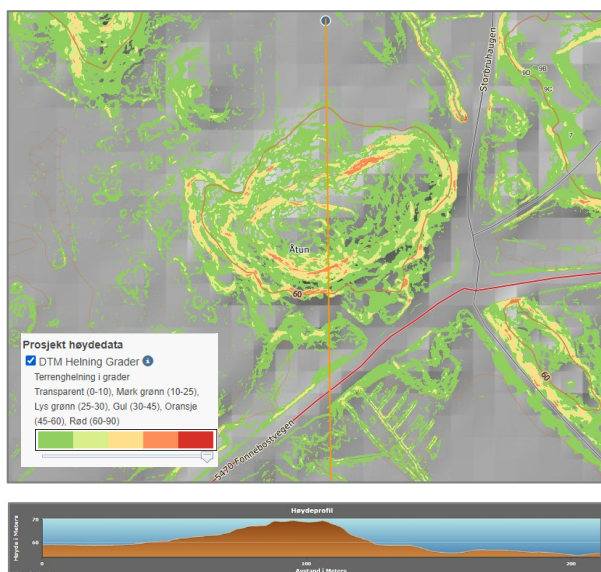
Figur 21: Bilde frå Kollen



Figur 22: Utklipp frå Artskart

Landskap

Kollen står fram i landskapet som eit klart høgdedrag med fall mot alle himmelretningar. Planområdet ligg i hovudsak på kollen si nordside, men vurderast justert med plassering noko meir mot syd og vest.



Figur 23: Informasjon frå Høydedata.no

Høgspenst

Det er i grunnlagskart angitt ein linje som truleg er ein høgspenstlinje. BKK kan ved varsel om oppstart gjere greie for straumnettet i området.



Figur 24: Høgspenstlinje

Renovasjon

Det vil i planarbeidet bli utreia høve for ulike løysningar for renovasjon. Ein vil i tidleg fase avklare med NGIR om korleis dei finn forholdet til renovasjon best ivareteke. Det kan i prosjektet både byggast for eigne renovasjonsrom og eventuelt botntømte løysningar. Kildesortering, kompost og eigen gjenbruksstasjon for bøker og utstyr kan verta aktuelt.

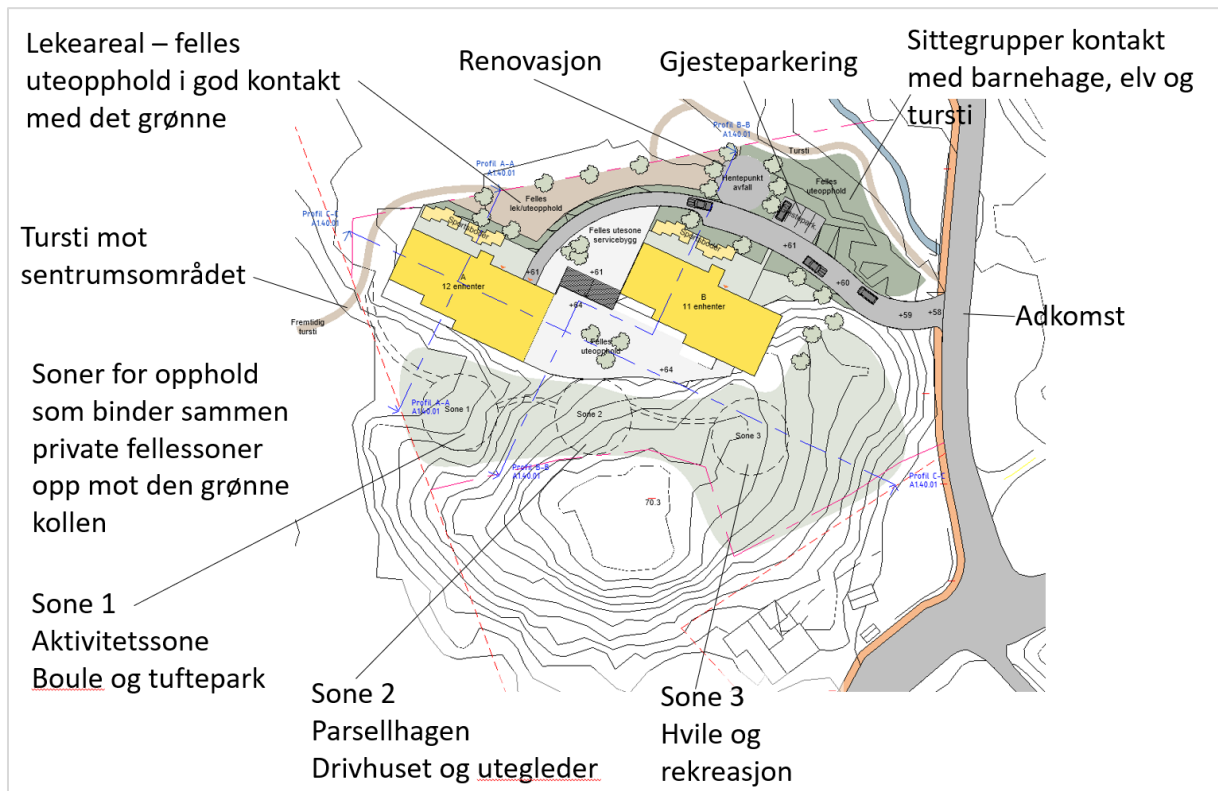
Berekraft

FNs medlemsland har vedtatt 17 målsetjingar for ein berekraftig utvikling fram mot 2030. Utviklingsmåla skal fremma sosial, miljømessig og økonomisk berekraft. Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging legg til grunn at berekraftsmålene blir ein del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga. FNs berekraftsmål vil bli lagt til grunn for utforming av prosjektet i forhold til val av bueiningar, bygningsutforming, materialbruk, funksjonar og energisparing m.m. Omfang og val av løysningar vil bli vurdert og avklara i plan og byggjeprosessen.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Det er tilknytt planinitiativet tilrettelagt for to ulike forslag. Eit som synar eit forslag som ligg i tråd med gjeldande formålsgrænse og eit som visar ein forslag som føreset ein mindre justering av formålsflata for B1.

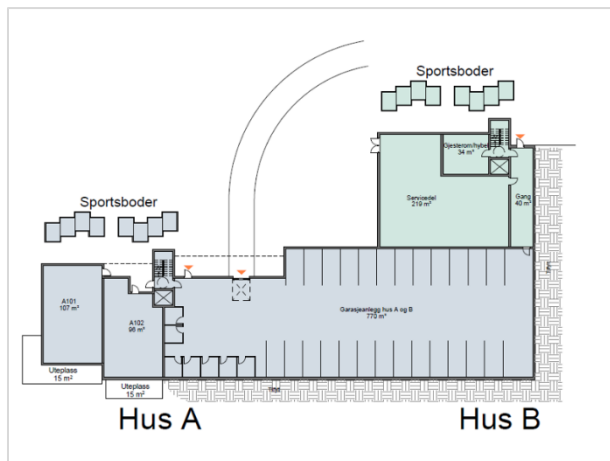
Alternativ 1.



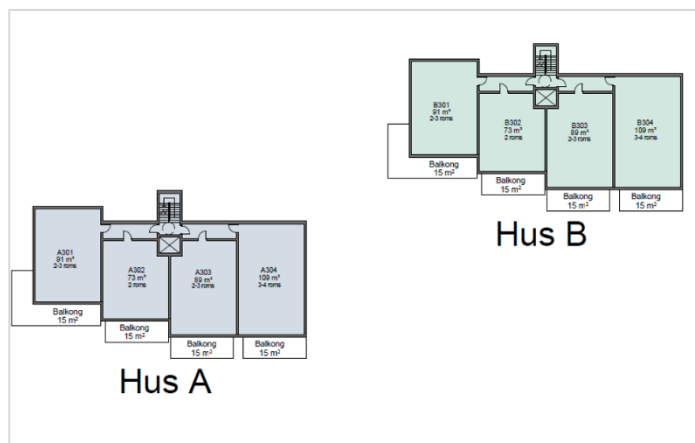
Figur 25: Oversikt situasjon Alternativ1

Dei nye seniorbusetnadene vert plassert nord for kollen med veg frå Storbruhaugen. Vegen inn i området har ein svak stigning mot vest. Det er eit ynskje om å etablera ein klar soneinndeling for køyrande og gåande trafikantgrupper. Nord for køyrevegen vert det etablert ei sone med felles uteopphald inn mot bekken og inngangssona for turstien Lystløypa. I aksa mot vest ynskjer ein å leggje til rette for ein gangakse vidare mot Lindås Nærseier. Nord for denne kan det etablerast eit leike- og rekreasjonsområde i nærleiken av den grønne sona vidare mot nord. Køyrevegen leiar inn til felles parkeringsanlegg under terreng. Inngangssona til busetnadene får ein tiltalende utforming og ei større trapp bind saman felles opphald ved inngang og fellesareal som vidareføring av sona mot det grønne ved kollen. Mellom bygningane og kollen vert det lagt ein sone for uteopphald. Her ser ein for seg ulike delar utforma for ulike bruk frå Boule og Tuftepark, parsellhagar med drivhus og soner øyremerka for kvile og rekreasjon. Sona vil verta ein buffer som bind saman bygningane mot kollen på ein positiv måte.

Bygningane vert planlagd utforma i første høgda med felles parkeringsanlegg. Det vert lagt til rette for ein servicedel med fellesfunksjonar og høve for eit gjesterom/ hybel for utleige tilknytt bustadane. Servicedelen får i vest eit areal for uteopphald med ein noko skjerma plassering i forhold til dei meir private delane i prosjektet. Det kan etablerast utvendige sportsbodar som gir ein meir skjerma fasade for bustad og servicedel. Parkering av bilar og sykklar skjer i anlegg under terreng med tilkomst via heis og trapp til overliggande høgder.

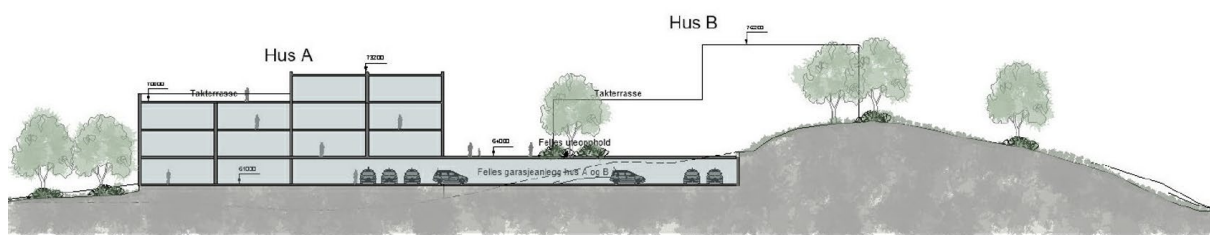


Figur 26: Oversikt inngang og parkeringsplan

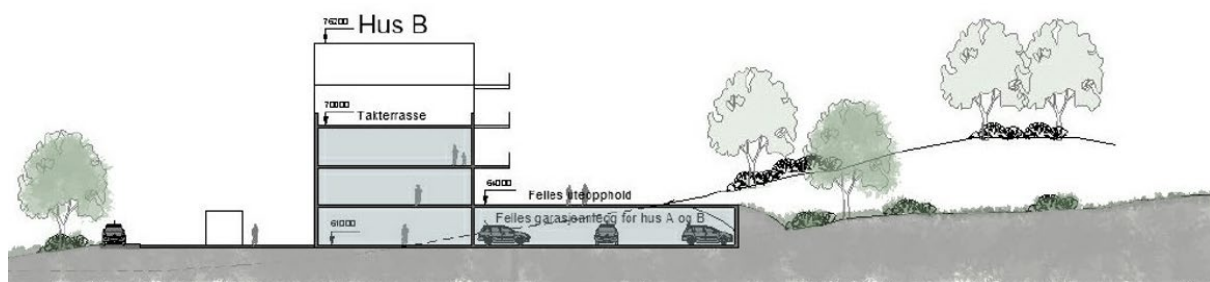


Figur 27: Oversikt 3. høgda

Det vert lagt til grunn at det skal etablerast ca. 23 bueiningar over to bygg A og B. Kvart volum legg til grunn fire einingar per plan som vert trappa opp og ned i høve til dei terrengmessige eigenskapane i området. Bygningane vert planlagd med tre og fire høgder over terreng.



Figur 28: Terrengsnitt for hus A med parkeringsanlegg



Figur 29: Terrengsnitt for bygg B med parkeringsanlegg

3d bygningsillustrasjonar synleggjer korleis bygningane ordnar seg til eksisterande terreng.

Bygningane følger terrenget sitt nivå med justeringar i einingar for dei einiskilde høgder.

Dei ulike takflatene kan nyttegerast til positive takhagar og anlegg for opphald. Desse vil liggja høgt og fritt og få gode solforhold.

Kollen og omkringliggjande terreng er i dag kledd med vegetasjon som vil gje skugge samt legge noko avgrensing for det frie utsynet.

Husvære

Dei einiskilde husværa er i planinitiativet ikkje endeleg teikna ut. Dette vil verta utført ved utteikning av det endelege prosjektet og vil illustrerast ved søknad om rammeløyve. Det er frå pensjonistlaget ytra ynskje om følgjande for den enkelte eining.

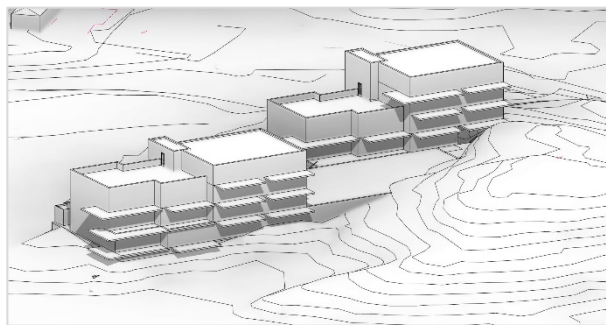
Bueiningar utforma for aldersgruppa 55+. 2 soverom som hovudregel. Bustader med 1 eller 3 soverom kan vurderast. Stove/kjøkken i open/skjerma løysing. Bad med toalett.

Vaskerom med ekstra toalett. Innvendig og utvendig bod. Privat uteområde med solrik og skjerma plassering mot vind og innsyn og med storleik og form som er tilpassa aktiv bruk.

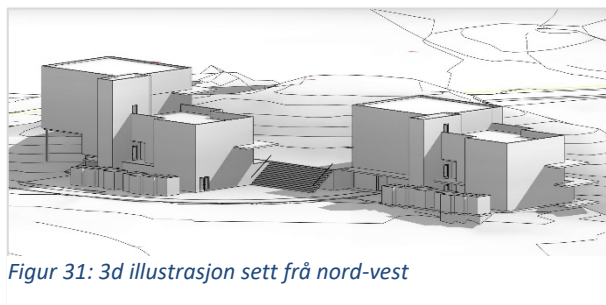
Det vert lagt til grunn at bueiningane vil ha trappefri tilkomst frå parkerings med heis eller rampe. Bueiningane skal være tilgjengelege og delar av uteområda skal vera universelt utforma.

Det er eit ynskje at einingane skal organiserast rundt, eller inntil eit privat tun/uteområde, slik at bustader med uteområde står fram som ei gruppe. Bygningane vert planlagd bygd etter lav- energi prinsipp og skal i stor grad ha vedlikehaldsfrie utvendige overflater. Det skal leggjast til grunn bruk av ny teknologi i vid forstand og gjerne vera tilpassa eit godt og energisparande oppvarmingssystem. Det er vidare ytra ynskje om eit felles servicebygg som skal ha forsamlingsrom med plass til ca. 30 personar, kjøkken, trimrom og eit rom for besøksovernatting med nødvendig bad/ toalett. Det kan gjerne vera tilgang til sone for opphald ute, gjerne i synergi med dei andre uteområda. Det skal etablerast felles gjesteparkering på terreng, garasjeanlegg for parkering av bil og sykklar i tråd med føringar i KPA.

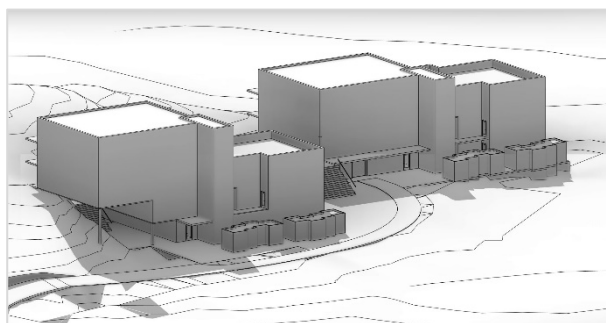
Det skal leggjast til grunn at tiltaket skal ha ein berekraftig utforming i både form, materialbruk og funksjon. Val av løysing skal avklarast i prosessen fram mot realisering av tiltaka. Prosjektet er utforma slik at ein kan ha ein trinnvis byggeprosess i hovudsak lagt opp som to utbyggingsetappar.



Figur 30: 3d bygningsvolum sett frå syd-vest



Figur 31: 3d illustrasjon sett frå nord-vest



Figur 32: 3d illustrasjon sett frå nord-aust

Alternativ 2

Planområdet B1 slik det ligg i gjeldande KPA tilseier ein meir tilbaketrekt lokalisering i høve til kollen. Dette medfører at ein får ein meir skjerma plassering, men samstundes gir dette mindre sol og utsikt. Som følgje av desse tilhøva ønsker pensjonistlaget å få vurdert ein justering av formålsflate for B1 slik at denne i noko større grad vert retningsorientert mot sør og vest. Pensjonistane i Lindås har i dagens husvære svært gode utsyn- og soltilhøve. Dette er kvalitetar dei om mogeleg gjerne ønsker vidareført.



Figur 33: Oversikt over mogeleg justering

Kartutsnittet til høyre syner ei mogeleg justering som tilseier flytting av areal på ca. 1170 m² frå kollens austside til vestsida. Bygningane vil då kunne etablerast meir sør-vestvendt med gode utsiktstilhøve. Blått areal synar dagens formålsflate som kan justerast mot raudt areal.



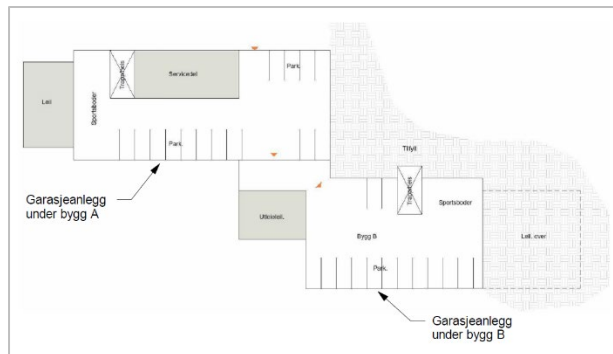
Figur 34: Situasjonsplan ved endra formålsflate

Tursti til kollen er i illustrasjon tilrettelagt med mogeleg tilkomst frå etablert fortau i aust. Plasseringa gjer denne lett synleg for brukarar og kan føres vidare mot nord, i slynge over kollen og til turveg i syd. Endeleg plassering vil verta vurdert i planprosessen.

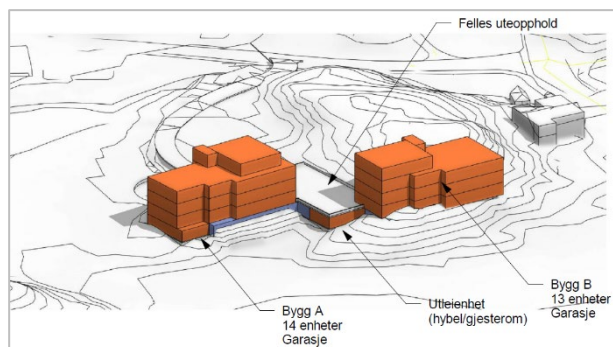
Omlegginga av formålsflata vil tilseie bueiningar med betre tilhøve for sol og utsyn. Bygningane vil ved endringa i større grad vende seg mot Lindås Nærssenter og den sentrumstilnærminga som er planlagt for Lindås. Tilføring av bustadeiningar som visuelt og fysisk ligg nær Lindås nærssenter kan som heile vera ein positiv utvikling for sentrumssona.

Utforming av bygningane vil verta tilsvarande som ved alternativ 1 og ha fokus på eit positivt samspel mellom bygningane, dei felles uteområda og omkringliggande terreng og vegetasjon.

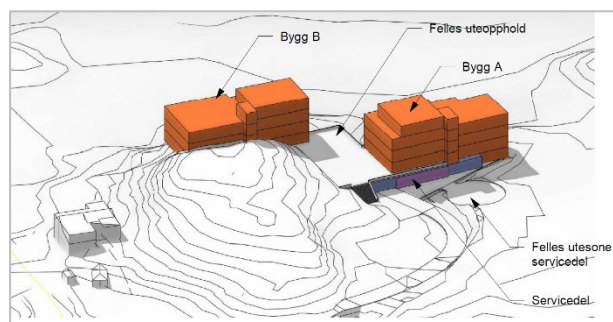
Det er ynskjeleg at ein også kan få utreda dette forslaget som del av ein planprosessen for område B1.



Figur 35: Oversikt parkeringsanlegg under terreng



Figur 36: 3d bygningsmodell sett frå nord-vest



Figur 37: 3d bygningsmodell sett frå aust

Grad av utnytting

Tomta har eit areal på ca. 8.100 m². Det er gjort synleg bygningar som tilseier et bruksareal på ca. 4.300m². Det vil då tilseie ein utnyttingsgrad på 53% BRA. Det er vist frå 23 til 27 bueiningar. Tiltaket sin nærleik til Lindås sentrum og tomtearealets storleik saman med omsynet til dei grønne områda tilseier at ein kan forsvare ein utbygging i denne storleiken. Vi legg til grunn at eit planforslag vil ha ei utnytting i ein storleik på ca. 60% BRA.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Området ligg nær både Lindås nærsenter og funksjonar som sjukeheim med tilhøyrande seniorfunksjonar. Ved etablering av bueiningar for seniorane vil ein her kunne gje eit godt tilbod til denne gruppa i gangavstand frå viktige målpunkt. Samfunnsutviklinga legg til grunn at dei eldre skal bu heime og i eige husvære lengst mogeleg. Ved å byggja ut i dette området vil ein kunne ivareta gruppas ynskje om nærleik til viktige daglege funksjonar samstundes som ein imøtekjem det viktige behovet for enkel tilkomst for nødvendig tilsyn og oppfølging når tida er moden for ei vidare utvida tilbod.

Terrenginngrep

Gjennomføring av tiltaket vil tilseie terrenginngrep. Bygningar og anlegg vil nærme seg naturleg terreng i stor grad for å redusere behov for terrengmessige endringar. Terrenginngrepa skal gjerast så små som mogeleg og overgang mot tilgrensande soner skal ferdigstillast slik at grenser mot terreng og vegetasjon vert ivareteke. Kollen er angitt med høgste punkt på kote +70.3 og skal ivaretakast.

Naturmangfald

Formålssona B1 er avsett i ei sone som i stor grad har funksjon som grønstruktur. Sjølv formålssona er avsett til føremålet men er i dag ikkje utbygd. Utbygging av området vil tilseie nedbygging av grøne verdiar og må spesielt leggjast vekt på. Kollens funksjon som rekreasjonsområde, utsiktspunkt og turmål må vektleggjast og tiltaket må underordna seg desse funksjonane. Sjølv om ein eventuelt gjer justeringar i formålssona si utforming skal det leggast til grunn at formålssonas storleik skal vidareførast med eit areal på ca. 8.1 daa. Forhaldet til naturmangfald, rekreasjon og bruk av området vil bli utgreia i planprosessen. Det skal bli utarbeidd eige fagkyndig naturmangfaldsvurdering som skal synleggjera dei eksisterande tilhøva i forhold til natur, bekken og rekreasjon. Eventuell påverknad på Vipas hekkeområde skal spesielt leggjast vekt på. Rapporten skal også synleggjera korleis ein ser for seg at tiltaket best imøtekjem dei behov og ynskjer som ligg tilknytt samspelet mellom nybygg og omkringliggjande områder med natur. Formålssona er avsett i gjeldande KPA og planforslaget legg ikkje til grunn at ein skal gje erstatningsareal for dei grøne strukturane som blir utbygd. Det er ynskjeleg at det skal etablerast kompensierende tiltak som vil betre tilgjengelegheit og aktiv bruk.

Rekreasjon

Området vert i dag brukt til rekreasjon og opphald. Det skal i planprosessen synleggjerast omfanget av eksisterande bruk og tilbodet skal i størst mogeleg grad vidareførast. Tilgrensande barnehage i nord er ein svært aktuell brukar av området. Ein skal legge til grunn at ein i planprosessen skal synleggjera korleis dei brukar området i dag og ha ein positiv medverknad slik at omsynet til barn og unge i området kan ivaretakast. Bekken som grensar mellom planområdet og barnehagen er inngangsporten til turstien Lystløypa. Dette området vil ha ein viktig funksjon som opphald ved bekken for rekreasjon og aktiv leik og vil bli ivareteken ved utforminga av planen. Turstiar og tilkomst til rekreasjonsområda vil bli vurdert i planprosessen. Viktige forhold vil være å danne gode inviterande kommunikasjonsaksar som bind saman området på ein positiv måte og opnar for aktiv bruk.

Vatn og avløp

Forholdet til vatn og avløp vil bli gjort greie for i planprosessen. Flaum frå nærliggjande bekk og handtering av overvatn vil bli særskild vektlagt. Overvatn kan verta ført til fordrøying i basseng og/ eller steinfylling eller renne til bekkefar. Området vert planlagt med høve til å knytte seg til offentleg anlegg for vatn og avløp.

Fjernverknad

Fjernverknaden for nye tiltak vil være ulik for dei to alternativa som er lagt fram. Høgdeforskjellen i planområdet er frå innkøyringa på kote + 58 til topp kolle på kote +70 anslått til ca. 12 m. Kollen har i stor grad vegetasjon som ytterlegare skjermar for fjernverknad.

Alternativ 1 ligg på kollen si nordside og vendar seg i all hovudsak mot nord. Nye bygningar vil vera synleg frå Fonnebostvegen og bygningar i nord ved barnehagen og sjukeheimen. Frå vest kan tiltaka vera synleg frå området ved Lindås nærsenter. Sjølv om bygningane har tre til fire høgder vil eksisterande vegetasjon tilsei ein visuell buffer i alle retningar.

Alternativ 2 ligg med ein plassering som vendar seg meir mot sør og vest. Bygningane ligg meir synleg til i høve til Lindås Nærsenter og frå fylkesvegen. Området mellom Lindås nærsenter og tiltaket vert planlagt for ein gradvis utvikling til sentrumsområde. Nærleik til sentrumssona vil danne eit godt grunnlag for ei meir heilskapleg utvikling som kan vera positiv. Eksisterande vegetasjon i sona sør og vest for planområdet vil også her ha ein funksjon som visuell buffer mot tiltaket.

Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planavgrensinga. Freda kulturminne- trasé for den Trondhjemske postveg går sør og på utsida av planområdet. Nærleik til dette kulturminnet vil bli ivaretatt i planarbeidet.

Skule og barnehage

Det er kort avstand til skular og barnehage i området. Det vert i all hovudsak planlagt for seniorbustader i området. Nærleiken til tilgrensande barnehage vil vera ein positiv aktivitet som kan bringe generasjonane nærare saman.

Tilkomst

Tilkomst til planområdet skjer frå Storbruhaugen. Planarbeidet vil tilseie noko auke i trafikk inn til området. Tilgrensande plan for Fonnebostvegen har betra forholdet for tilkomst inn til Storbruhaugen og regulert inn fortau langs vegens vestside. Planforslaget vil ha fokus på ein positiv trafikkavvikling og legge til grunn gode vilkår for dei mjuke trafikantane. Dei trafikkmessige tilhøva vil verta omtala nærare i planprosessen.

Samfunnstryggleik (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

ROS analyse

Det vil i planprosessen bli utarbeidd eiga ROS- analyse som vil gjere synleg viktige forutsetningar for området. Høve som i dag kjem frem som aktuelle tema er flaum, støy og høgspent.

Rasfare

Det er ikkje registrert rasfare i området. Høvet til eventuell skredfare vil bli vurdert i planprosessen.

Flaumfare

Det er ikkje registrert flaumfare i planområdet. Eksisterande bekk som ligg nord for planområdet vil fungere som flaumveg for myrområdet. Det er lagt til grunn at handtering av overvatn skjer i tråd med gjeldande lover og forskrifter. Forholdet vil blir reda ut i planprosessen.

Støyforhold

I gjeldande KPA ligger deler av planområdet i søraust innanfor gul støysone for vegtrafikk. Det er ikkje planlagt tiltak eller opphald med krav til støy innanfor denne sona. Det vil i så tilfelle ikkje være naudsynt meg eiga støyutredning.

Grunntilhøve

Det er middel til lav risiko for Radon i planområdet. Fuktig flat mark og synleg berg med tynt lag lausmasser gjev lita risiko for skred.

Luft- og grunnforureining

Det er ikkje kjent at det er funne forureining i vatn, luft eller grunn.

Trafikktryggleik

Planområdet ligg tett ved fylkesveg 5470 Fonnebostvegen og kommunal veg Storbruhaugen. Det er ikkje kjent at vegen er belasta med ulykker. God trafikkavvikling og trafikktryggleik skal utgreiast nærare i planprosessen.

Beredskap

Det er ikkje spesielle forhold knytt til beredskap. Tiltaket vil sikre beredskap i tråd med gjeldande forskrifter og regelverk.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

Tiltaket vil verta kunngjort i tråd med gjeldande forskrifter.

Det vil bli avklart med offentlege styresmakter om utvalde grupperingar skal ha særskilt varsel.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Det er ikkje vesentlege interesser som vert råka av planforslaget. Det vert spesielt vektlagt omsynet til barn og unge sine interesser sett i høve til tap av grønne område for leik og rekreasjon.

Det vert lagt til grunn at ein i planutarbeidinga skal ha en nærare samhandling med tilgrensande barnehage for vurdering av den faktiske bruken av dei grønne områda ,som leik og rekreasjonsområde.

Medverknad skal vidare ivaretakast i tråd med gjeldande forskrifter og regelverk.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav I)

Forskrift om konsekvensutgreiingar er gått gjennom ved planinitiativet. Det er ikkje funne behov for konsekvensutgreiing då tiltaket ikkje kjem innunder følgjande:

VEDLEGG I

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter anna lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing

Planinitiativet kjem ikkje inn under tiltak som er presisert under punkt 1 – 30, det vert følgeleg ikkje sett krav om planprogram eller melding om konsekvensutgreiing i tråd med vedlegg I.

VEDLEGG II

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter anna lovverk som skal vurderast nærare

Planinitiativet kjem ikkje inn under tiltak som er presisert under punkt 1 – 13, det vert følgeleg ikkje sett krav om nærare vurderingar i høve til konsekvensutgreiing.

Alternativ 2

VEDLEGG I

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter anna lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing

Planinitiativet for alternativ 2 kan vurderast som tiltak som er presisert i punkt :

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

I rettleier til KU pkt. 8.1.3 nr. 25: Nye bustad- og fritidsbustadområde blir det vist til at bestemmelsen ikkje presiserer arealgrenser for når KU kravet slår inn. Det blir opplyst om at ein ved lovendringar og høyringsforslag til forskrifta i 2017 la til grunn konsekvensutgreiing ved eit areal på over 15 daa ved regulering som ikkje er i samsvar med overordna plan. Alternativ 2 betyr ikkje ein auke av formålsflate til bustadformålet, men relaterer seg til ei justering på ca. 1170m² frå aust til vest. Dette blir følgeleg vurdert som ei mindre justering som ikkje kjem inn under intensjonane til forskrifta.

Oppsummert

Forslagsstillar Vestbo BBL ynskjer i samråd med Lindås Pensjonistlag å legge til rette for ei positiv utvikling av sentrumsområdet på Lindås. Tilgang til nye og velfungerande bueiningar for den aldrande befolkinga er eit viktig samfunnsansvar som i større grad vert vektlagt i den offentlege forvaltninga. Regjeringa har dei seinare åra lagt til grunn at ein i større grad må gje slike tilbod i marknaden, både bynært og i distrikta. Regjeringa ynskjer i sin eldreomsorg at dei eldre skal bu heime i egen bustad lengst mogeleg. Dette er ein viktig faktor for å få ned bruken av ressursar innan helse- og omsorgssektoren. Nærleiken til Lindås Nærsenter og sjukeheimen med seniorfunksjonar vil i stor grad gje dei beste forutsetningar for at dei eldre i Lindås kan få attraktive tilbod om husvære. Tilgrensande grøne strukturar med gode tur og rekreasjonsområde vil danne eit godt fundament for aktivitet og betra folkehelsa for dei eldre. Barnehagen som ligg like ved vil gje samhandling mellom generasjonane og vera ei viktig kjelde for trivsel. Tiltaket legg i seg sjølv også til rette for fellesskap og samhandling som vil gje den enkelte eldre betre vilkår for ein sosial kvardag og for å unngå isolasjon og førebygge einsemd. Vi håpar på vegne av forslagsstillar og Lindås Pensjonistlag at Alver kommune stiller seg positiv til planinitiativet og ynskjer dei komande seniorbustadane velkomne.