

Randi Kvinge og Hogne Haugsdal
Isdalstøbakken 61
5914 Isdalstø
Gbnr 137/692

08.04.16

Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20,
5914 Isdalstø

Høyringsuttale - reguleringsplan for Vesleheimen gbnr 137/63 m.fl.

Viser til vedtak i sak 007/16 i plan- og miljøutvalet 17.02.16, om å leggje ut reguleringsplan for Vesleheimen, gbnr 137/63 m.fl, ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Frist for merknadar og uttale er sett til 09.04.16.

Vi representerer ein av eigedomane som er med i reguleringsplanen, gbnr 137/692 (BFS1) Vi har følgjande merknadar/kommentarar til reguleringsplanen:

Generell vurdering:

Det er stor aktivitet i dette området og dei siste åra har det vore utarbeidd fleire reguleringsplanar med auka grad av fortetting. Dette er ei naturleg utvikling i denne delen av kommunen. Vi er positiv til at det skjer ei vidare utvikling i vårt nabolag og ser fordelar med reguleringsplanen som er lagt fram. Mellom anna er det fokus på leggje til rette for grøntareal, med tun og møteplassar. I tillegg er det lagt opp til fleire leikeplassar med naturlige kvalitetar. For vår del er det positivt at det ikkje er planlagt bygningar sør for vår tomt, det ville tatt ein stor del av utsikten.

Sjølv om det er positive element i reguleringsplanen, er det ein del moment vi set store spørsmål ved:

Bustadstruktur og fortetting:

Den overordna planen for dette planområdet er kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007 – 2019, og føremålet er bustad. I dei generelle føresegnene i kommunedelplanen blir det presisert følgjande om bygnings- og utemiljø:

2.2.5. Estetikk

All ny utbygging og planlegging skal vurderast etter kommunen sine prinsipp for bygnings- og utemiljø. Plan- og bygningslova § 74, punkt 2.

5+5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø:

Bygningsmiljø

- 1. Omgjevnaden. Restaurering, tilbygg og nybygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap.**
- 2. Grunnmur. Plassér og form ut bygg slik at det vert lite endring av terreng, dvs. at grunnmuren må passast fint inn i terrenget.*
- 3. Tak og vinkel. Bruk helst saltak (350 – 450) som er røsta langs terrenget. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudhuset.*
- 4. Materialbruk og utsjånad. Grupper vindauge slik at det er rytme i fasadane. Bruk helst naturmaterial/tre/stein på vegg, skifer/takstein på tak.*
- 5. Fargebruk. Bruk ikkje skjemmafargar. Tilpass fargebruken til omgjevnaden. Det må vera harmoni og heilskap i fargevalet.*

Innafor planområdet er det eksisterande bygningsmiljøet i hovudsak einebustader og eitt rekkjehus. I forslaget til reguleringsplan er det lagt inn 3 blokker (BBB1, BBB2 og BB3) med til saman 19 bueiningar, og dette representerer ein markert fortetting med ein høg utnyttingsgrad. For BB3 er det lagt inn BYA på 90%, som ligg særst mykje høgare enn i andre reguleringsplanar i området. For BB2 er det lagt 9 bueiningar på ein tomt på 653 m² (BYA=55%), det er ein tomt som har mindre areal enn vår tomt. Vi meiner at forslaget til reguleringsplan bryt med hovudprinsippet for bygningsmiljø som ligg i overordna plan (punkt 1 over), om at nybygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap. I tillegg meiner vi at det er lagt opp til ei altfor høg fortetting på eit relativt lite planområde. I den politiske saka som blei lagt fram 17.02.16 blir det argumentert med at dette vil vere i samsvar med fortetting som er godkjent for kringliggjande områder, mellom anna Kubbaleitet, Hordasmibakken og Kupaleitet. Vi meiner det ikkje blir heilt riktig å samanlikne dei ulike områda, då fleire av desse er ubebygde områder med lite eksisterande bustadstruktur i nærleiken. Vi meiner ein må vurdere heilskapen innafor planområdet knytt til eksisterande bustadstruktur, og i dette tilfelle er eit markert brot på dei prinsippa som ligg i overordna planar.

Forslaget til bustadstruktur bryt også med dei prinsippa som ligg i reguleringsplanen for Kubbaleitet, vedtatt 17.12.15. Dette er reguleringsplanen som grensar vest for Vesleheimen. Bustadstrukturen i reguleringsplanen for Kubbaleitet er lagt opp med hovudkonsentrasjon av bustadblokker nærast sjøen og med einebustader i randsonene (f. eks mot grensa til Vesleheimen). I den politiske handsaminga av Kubbaleitet blei det presisert følgjande i saksframstillinga: *.....Hovudkonsentrasjonen av bustadblokker vil kome i sør, der ein legg opp til bustadblokker med inntil 4 etasjar og 16 bueiningar. I tillegg kjem områda BB6 og BK2 mot nordaust i planområdet som vil ha noko høgare utnytting. Elles vil det i randsonene mot etablert busetnad kome einebustader. Ein vil på denne måten få ein glidande overgang inn mot eksisterande busetnad, der områda med høgast utnytting i stor grad vil kome lengst vekk frå hovudtyngda av dagens busetnad.*

Dette viser at ein har vurdert bustadstrukturen og fortettinga i Kubbaleitet opp mot den eksisterande bustadstrukturen i det området som er planlagt for Vesleheimen. Nettopp for å **innordna** seg hovudform på eksisterande bygg og landskap. Vi meiner ein må gjere tilsvarande vurdering i reguleringsplanen for Vesleheimen, slik at ein følg dei overordna prinsippa.

Tilkomst til overflateparkering

I reguleringsplanen er det lagt inn ein overflateparkering f_SSP1, som er felles for BBB1 og BBB3. I plankartet ser vi at tilkomst til denne parkeringsplassen er lagt inn på vår eigedom BFS1. Vi har ikkje høyrd noko frå tiltakshavar om dette og hadde sett pris på å bli kontakta før det kom som eit forslag i reguleringsplanen. Vi har ikkje eit ønskje at vår eigedom skal nyttast til dette føremålet.

Trafikktilhøve:

Krysset frå Isdalstøbakken og inn i planområdet har alltid vore utfordrande. Krysset er uoversiktlig, og i kombinasjon med andre kryssløysingar i Isdalstøbakken (Ned frå fylkesveg og inn til bensinstasjon), kan det fort bli farlege situasjonar for bilistar og mjuke trafikantar. Det er ei bekymring at dette vegsystemet skal handtere nærare 200 nye bustadar. Det er positivt at det er lagt opp til nye kryssløysingar og trafikale løysingar, både nord i Isdalstøbakken (mot fylkesveg) og inn i planområdet. For trafikksikring i planområdet slår det ut på S2+K2 i ROS-analysen, men vi er likevel bekymra for den auka trafikken som skal inn i planområdet.

Med helsing

Randi Kvinge og Hogne Haugsdal (Sign)