

Til naboar  
Berørte partar  
Offentlege og private høringsinstansar

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 11.11.2014

## Melding om oppstart av privat reguleringsplan (detaljregulering) for område med Gnr.202 / Bnr. 42, 44, 75 (m.fl.) - Hellesneset, Hjelmås i Lindås kommune

I medhald av Plan- og bygningslova §§12-1 og 12-8, blir det med dette varsla om oppstart av privat reguleringsplanarbeid (detaljregulering) for eiendomar/område med gnr.202 / bnr. 42, 44, 75 (m.fl.) – Hellesneset, Hjelmås i Lindås kommune.

### Tiltakshaver/plankonsulent

Planområde : Hellesneset, Hjelmås – Lindås kommune  
Gnr.202 / Bnr. 42, 44, 75 (m.fl.)  
Plannamn : Hellesneset Næringsområde.  
Tiltakshavar : Hjelmås Mekaniske Verksted A/S.  
Plankonsulent : Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen A/S

### Planområdet

Planområdet er ca.12,5 daa stort, og ligg ved Hellesneset, langsmed Hjelmåsvågen i Lindås kommune. Området er i kommuneplanen sin arealdel (2011-2023) avsett til følgjande formål; Næringsverksemd, bustad og LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsliv). Sjøområdet ligg under kategori «*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*». Planområdet grensar til reguleringsplan «*Hellesneset gnr.202 / bnr.26 m.fl.*» i vest. Eigedomane som er bakgrunnen for planarbeidet ligg i område for næringsverksemd. I oppstartsmøte med Lindås kommune, vart plangrensa justert/utvida, slik at reguleringsarbeidet famnar vidare enn berre det konkrete området ein ønskjer å utvikle. Dette sikrar både tilkomst til næringsområdet, samstundes som ein ved dette sikrar eksisterande eigedomar innanfor plangrensa.

### Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er primært å leggje til rette for eit utvida kaiområde, fornying av bygningsmasse og betre tilkomst til området.

Tiltakshavar driv i dag næringsverksemd i området som no blir søkt regulert. Bedrifta held til ved eksisterande kaianlegg på Hellesneset, og verksemda dreier seg i hovudsak om reparasjon og vedlikehald av båtar og tilhøyrande utstyr. Bedrifta eig tomte, kai-anlegget og bygningane verksemda blir drive frå i dag. Bygningane rommar verkstad, kontor, personalrom og diverse lager. Forutan fortøyning av båtar, fungerer kaien som mellomlagring av utstyr ved lasting/lossing. Verkstaden har eigen slipp.

Behovet for ei opprusting og forbetring av forholda i -og omkring kai-området er avgjerande for driftsgrunnlaget til næringsverksemda. Bedrifta har begrensa inntekter i samband med utleige av slipp og vedlikehald/reparasjon av båtar. Hovudinntekta kjem frå leigeavtale med rederiet «*Roslagen A/S*» som nyttar kai-anlegget og verkstaden som base

for si verksemd - innanriks sjøfart for frakt av gods. Rederiet sine båtar som nyttar kai-anlegget er større no enn før (45-70 meters lengde), og har dermed også større djupgang enn tilfellet var tidlegare. Det er i periodar opptil 3 farty fortøyd ved sidan av kvarandre, med provisorisk ut-fendring frå eksisterande kai. Dette medfører mykje ekstra arbeid i samband med ankomst/avgang og fortøyning, samt at båtar fortøyd på denne måten er meir utsett for ver og vind. Tiltakshavar ønskjer å legge høva betre til rette for ei forlenging av leigekontrakten, og med dette søke å sikre vidare drift av Hjelmås Mekaniske Verksted.

Tiltakshavar sin eigedom har begrensa moglegheiter for utviding på land-sida. Tomta er lang og smal, med til dels bratt skråning/tilkomstveg til kai-området. Ei framtidig utvida drift vil derfor måtte skje i samband med utbygging av sjølve kaien. Kaien representerer også i hovudsak grunnlaget for verksemda si eksistens. Ved å utvida kai-arealet vil ein kunna betre høva kring fortøyning og lasting/lossing av farty, samstundes som sjølve drifta av kai-området blir meir effektivt og tilrettelagt i forhold til dagens krav. Utover dette ønskjer ein ei generell opprusting av området, der forslagsstiller ser for seg ei trinnvis utskifting av eksisterande bygningsmasse til fordel for nye og meir rasjonelle bygningar som er betre egna for drift av verkstaden. I denne prosessen ligg det også planar om utbetring av tilkomstveg (lokalt) og eigen parkeringsplass/manøvreringsareal for verksemda sine køyrety.

Når det gjeld del av plangrensa som famnar om tilstøtande eigedomar, vil ein i planarbeidet sikra dei interessene som allereie ligg i eksisterande område. Sidan området ikkje er regulert, vil ikkje eigarar av desse tomtene kunne gjere særlege endringar utover det som allereie er bygd, utan å måtta regulere/leggje til rette for dette i høve til planmyndigheit. Ved å inkludere dette i ein sams plan, vil ein til dømes kunne foreslå etablering av naust på nabo-eigedom mot sør (gnr.202/bnr.117), og kanskje fleire naust/utviding av naust for eigedomen i nord (gnr.202/bnr.43).

Vi understrekar at det i plansamanheng ikkje er snakk om at Hjelmås Mekaniske Verksted skal erverve seg desse tomtene til eigen bruk - det er snarare eit ønske frå kommunen at større område vert inkludert i færre planar for å ha eit ryddigare planverkty for handsaming av byggjesakene i kommunen. Dersom det skulle bli eit ønske frå forslagsstiller si side å utvide si verksemd utover dagens eigedomsgrenser, vil dette i så måte skje via andre prosessar der alle inkluderte partar er einige om ein kjøp-/salgsavtale. Når reguleringsplanen er endeleg vedteken, er målet vårt altså å betre potensialet for områda som er inkludert i planen. Det blir då opp til kvar enkelt eigar å nytta seg av dette potensialet, eller å halde eigdommen slik han er i dag.

### **Informasjon**

For nærmare informasjon om planarbeidet, kan de kontakte Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen A/S på telefon 400 41 614 eller e-post: [paal.arkbc@gmail.com](mailto:paal.arkbc@gmail.com)

### **Merknader til melding om oppstart**

Merknader som kan påverke, eller ha interesse for planarbeidet, kan sendast til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen A/S  
Postboks 12  
5907 ALVERSUND

eller på e-post til: [paal.arkbc@gmail.com](mailto:paal.arkbc@gmail.com)

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader til Lindås kommune. Merknadane vil bli samla og kommentert av plankonsulent. Alle mottekne dokument, merknader o.l. blir sendt til Lindås kommune saman med planforslaget.

**Frist for merknader er sett til 19.12.2014.**

## **Vidare saksgang**

Etter at meldingsfristen er ute, vil sjølve planforslaget bli utarbeida for deretter å bli sendt til Lindås kommune for handsaming.

Etter første gangs handsaming i kommunen, blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil då bli høve til å komme med merknader og kommentarar til planforslaget før vidare politisk handsaming.

Med dette håpar vi å ha forklart intensjonane ved reguleringsplanen, og håpar på eit godt samarbeid ved utarbeiding av ein god plan for området.

## **Vedlegg**

- Kartutsnitt med planavgrensing.

Venleg helsing

Tiltakshavar  
**Hjelmås Mekaniske Verksted A/S**

Plankonsulent  
**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL