
Oppdragsgiver:	Lindås Tomteselskap AS
Oppdrag:	600748-02 – Tomte vurderinger ifm rullering KDP
Del:	
Dato:	2017-09-07
Skrevet av:	Trygve Andresen
Kvalitetskontroll:	Bjarte Helle, Lindås Tomteselskap

RULLERING AV KOMMUNEDELPLAN KNARVIK - ALVERSUND

1 Innhold

1	Innledning	2
2	Alversund (137/13 nord).....	4
3	Alverflaten (137/226, 473 og 261)	5
4	Galtaråsen (137/13 sør)	6
5	Isdalstø (185/13)	7
6	Juvikstølen 1.....	8
7	Juvikstølen II	10
8	Langheiane (188/3)	12
9	Hagellia - Klubben (185/347 og 277)	16
10	Oterdalen (flere tomter).....	18

1 INNLEDNING

Det er igangsatt rullering av kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007 – 2019. Det er utarbeidet et planprogram som ble vedtatt lagt ut til høring i plan- og miljøutvalget den 31.mai 2017. Planprogrammet har blant annet regionsenterutvikling, bolig, næring og sysselsetting som hovedtema.

Tomteselskapet har sett på flere eiendommer som er interessante i denne sammenheng. Det gjelder tomter som kommunen eller Tomteselskapet eier, eller er medeier i, og tomter som Tomteselskapet er i gang med å skaffe seg opsjonsrett til.

Notatet, som er skrevet av Asplan Viak på oppdrag fra Lindås Tomteselskap AS, er gjennomlest og godkjent av Tomteselskapet.

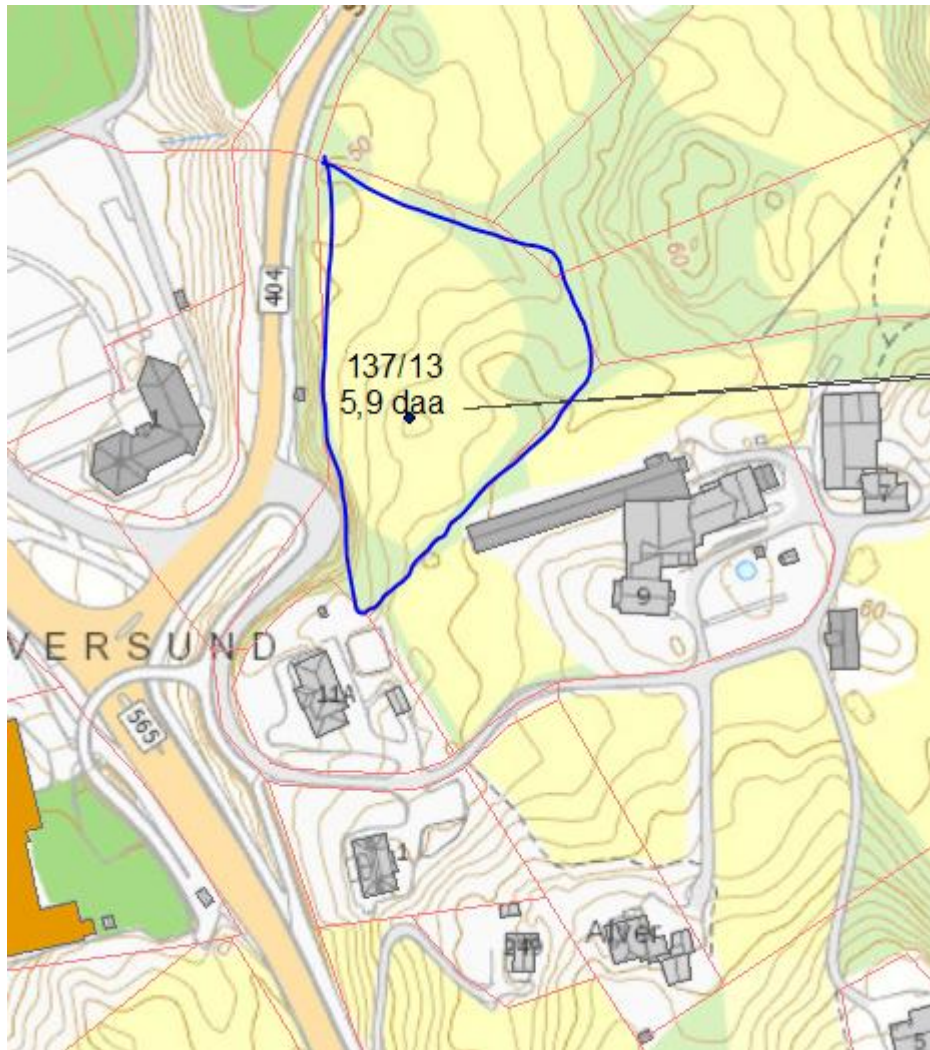
Ved uklarheter og spørsmål håper vi å kunne ha dialog om innspillene, for eksempel i et møte.

Kartet nedenfor viser en oversikt over tomtene som vurderes som innspill til pågående kommunedelplan i denne runden. I det videre ser vi nærmere på de enkelte tomtene i rekkefølge fra nord til sør.



2 Alversund (137/13 nord)

Eiendom 137/13 har flere parseller. Den her omtalte parsellen ligger i Alversund. Dagens arealbruk er dyrka mark, men arealet ligger sentralt i Alversund og spilles inn som boligareal.



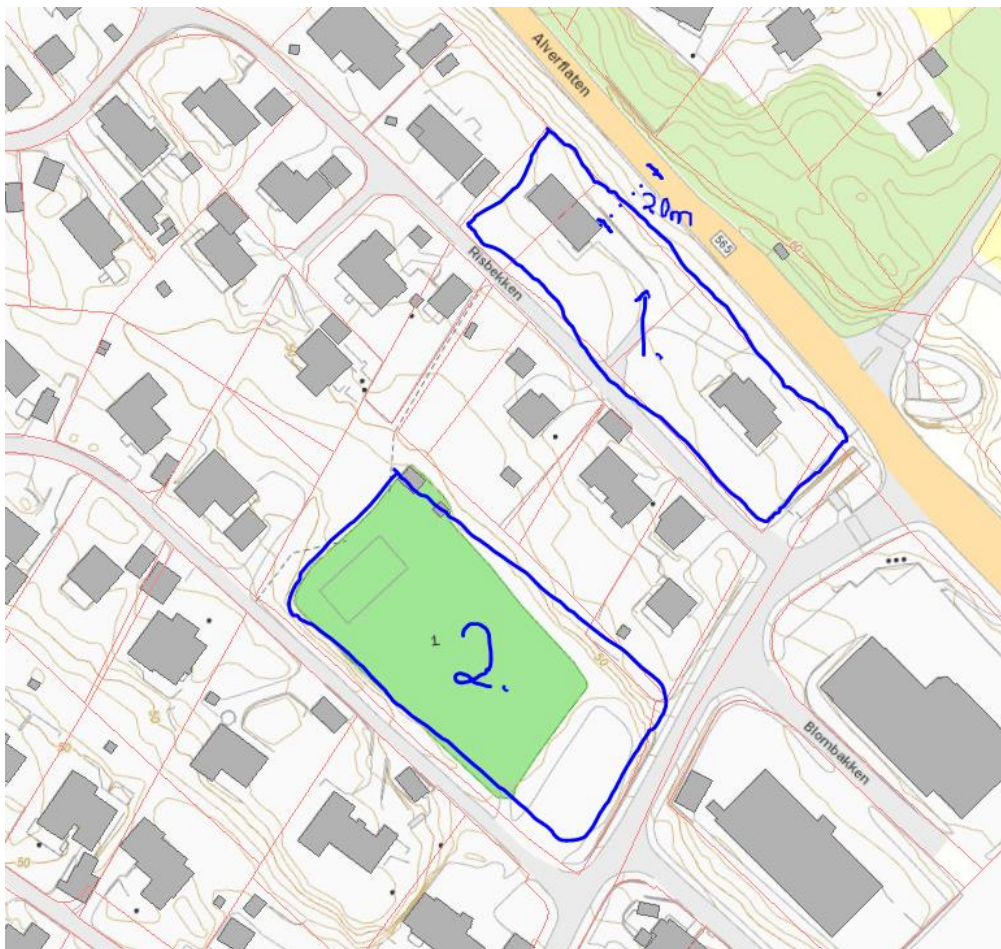
3 Alverflaten (137/226, 473 og 261)

På Alverflaten ligger to tomannsboliger i dårlig tilstand på kommunal tomt, cirka 3 dekar. Det er potensial for bedre tomteutnyttelse. Cirka 100m lengre ned ligger en annen kommunal tomt på cirka 4,5 dekar (merket «2» i kartet). Om lag 1 dekar av de 4,5 er opparbeidet/brukbart som lekeareal, resten ser ut til å være oppfattet som et restareal i dag.

Vi ønsker å få åpning i planen for ett av to alternativer:

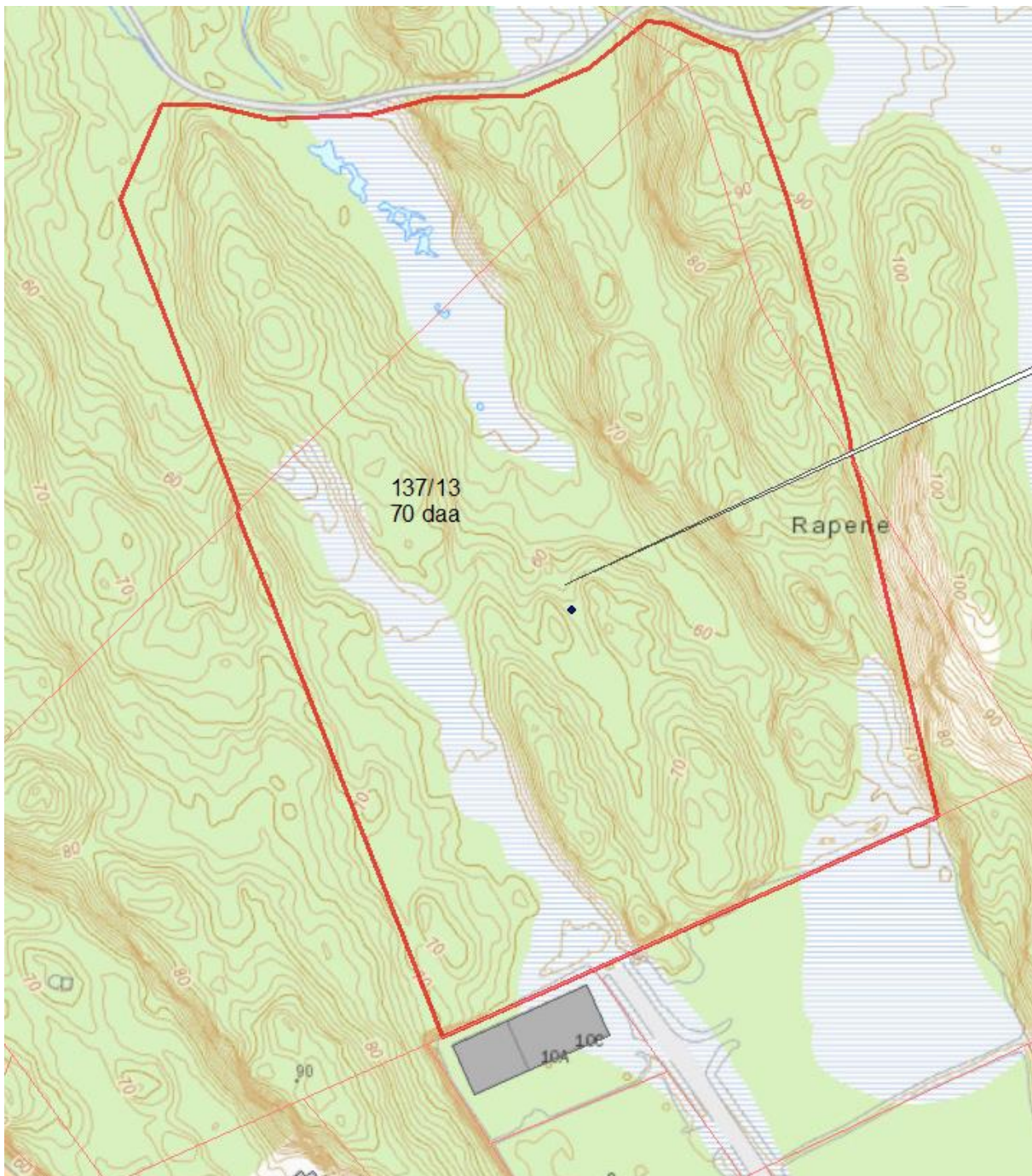
- 1 Enten kun øke utnyttelsen på eksisterende boligtomt i nord. Tomteselskapet vil da sannsynligvis senere søke om å erstatte de eksisterende tomannsboligene og med en lavblokk eller lignende (tilsvarende byggegrense fra senterlinje veg som i dag, ca 20m). Denne bebyggelsen vil da fungere som støyskjerm for boligene bak.
- 2 Alternativt kan lekeplassen flyttes opp hit, og boliger kan etableres på den noe større og roligere tomten i sør.

Begge alternativene vurderes som velegnet for seniorboliger grunnet flate tomter og nærhet til kollektivtilbud og butikk.



4 Galtaråsen (137/13 sør)

På Galtaråsen ønsker tomteselskapet å utvide dagens næringsareal nordover. Eiendom 137/13 er eid av kommunen, mens eiendommen på nordsiden (137/14) eies av Liv Unnelid. Den kommunale eiendommen utgjør ca 50 av de viste 70 dekarne i kartet nedenfor. Terrenget er kupert og det vil eventuelt være behov for terrengbearbeiding og tilpassing.

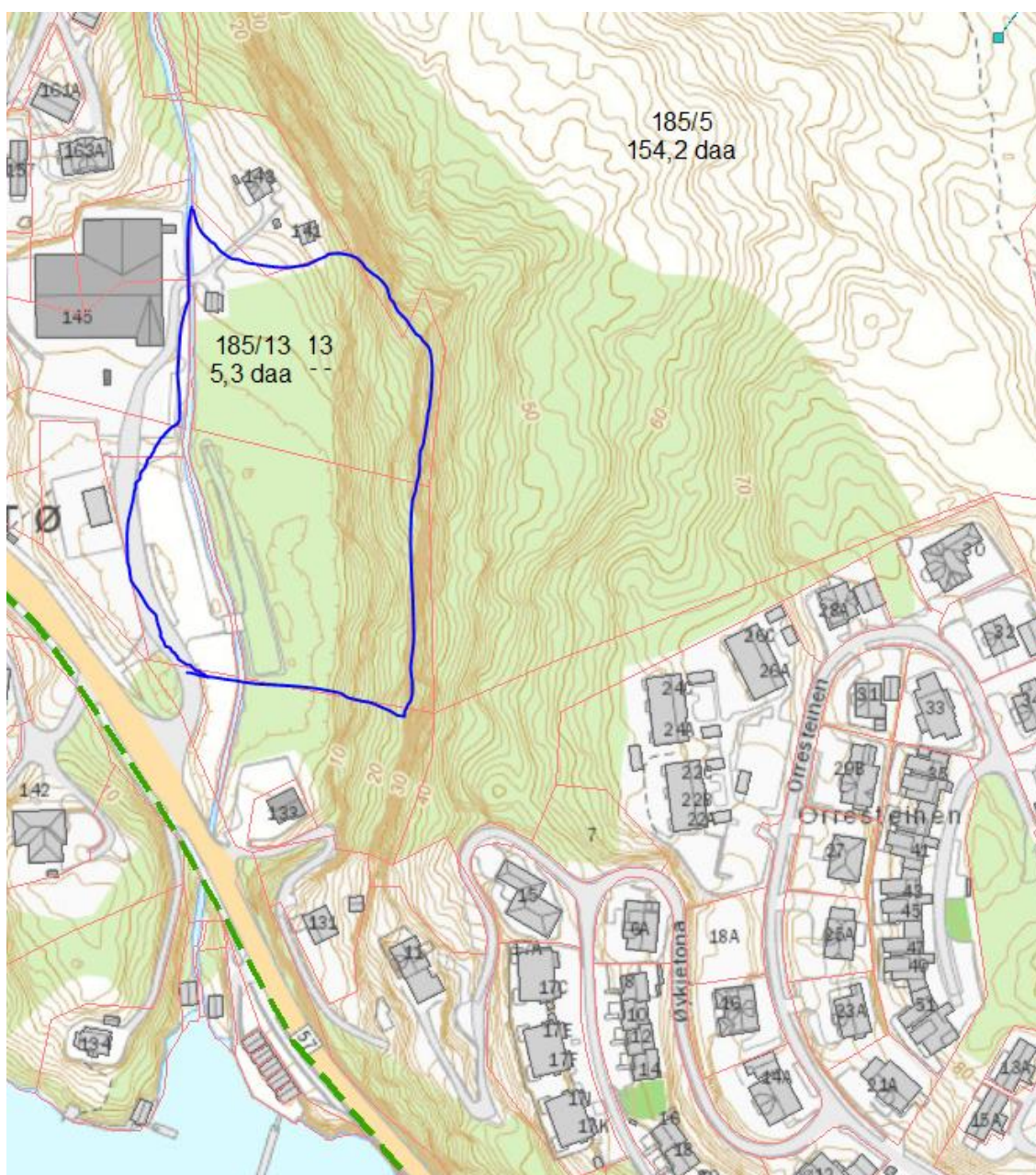


5 Isdalstø (185/13)

I Isdalstø eier tomteselskapet eiendom 185/13. På sørsida ligger gnr/bnr 185/7 som er eid av Kjersti Isdalstø. Ved en eventuell avtale med grunneier er her et mulig byggeområde på 6-8 dekar som knytter seg opp mot eksisterende infrastruktur, der en kan få vestvendte tomter.

I dag er Fv 57 tungt belastet, men ny E39 kan komme til å gi vesentlig avlastning, og dermed vil kapasiteten for å bruke dagens avkjørsel kunne bli god.

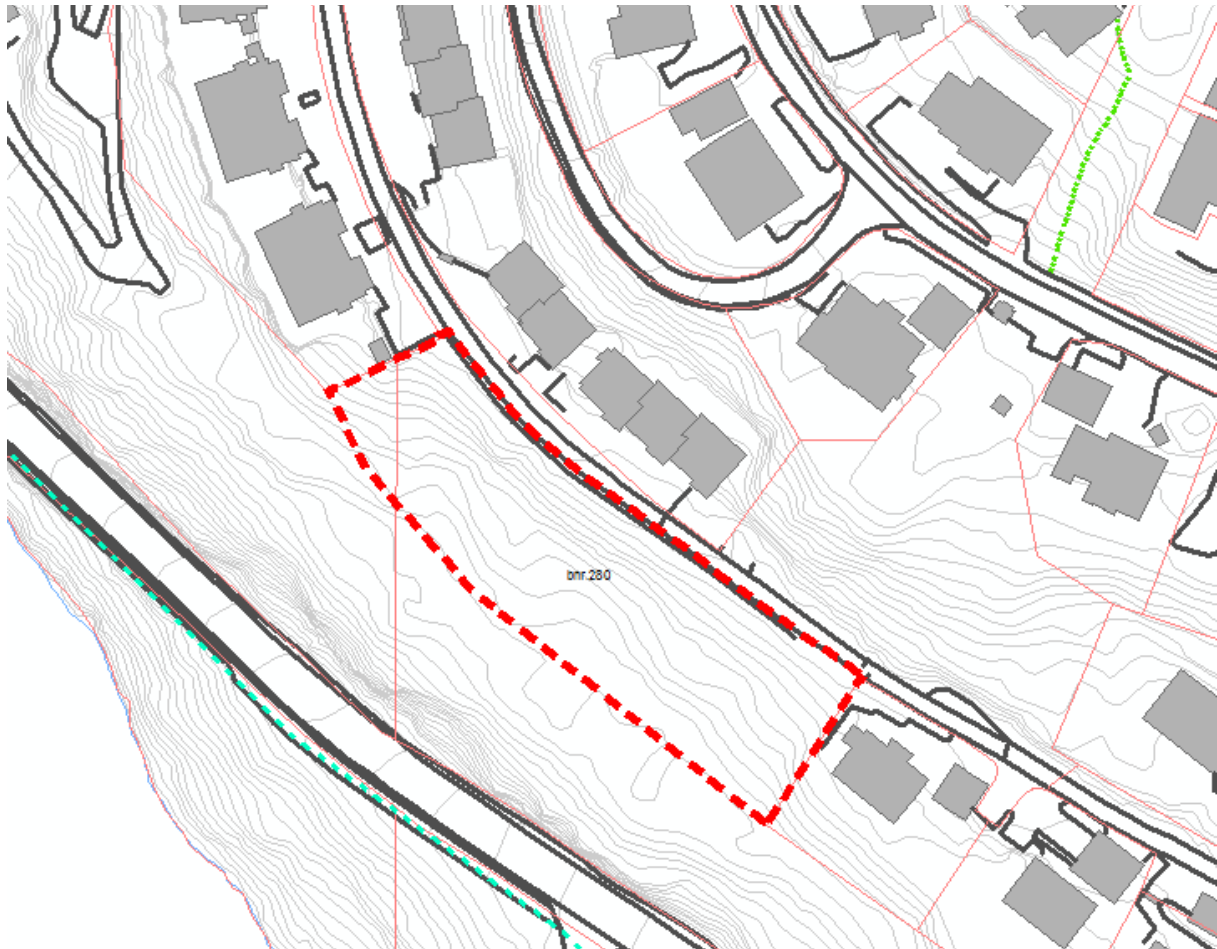
Terrenget gir grunnlag for høy utnyttelse på denne tomten. Det er ingen bakenforliggende naboer. Vi foreslår derfor blokkbebyggelse i 4-5 etasjer.



6 Juvikstølen 1

Område FL1 i reguleringsplan for Juvikstølen er i planen definert som friluft, natur- og skogsområde. Området har liten eller ingen tilgjengelighet og dårlig vedlikehold for publikum i dagens situasjon. Lindås tomteselskap eier østre del, dvs eiendom 185/280.

Eiendom 185/28 i vest er eid av Ronny Lunde.



Skrent mellom Øykjetona 17 og 24A kan tas i bruk gjennom planering tilsvarende som det er gjort for boligene i Øykjetona 17, eller ved å bygge i terrasse. Den viste avgrensingen er på drøyt 20 meters dybde, og en samlet høydeforskjell på ca 10 meter fra veg og til lavestliggende område. Lindås tomteselskap foreslår at denne tomten markeres som boligareal i forslaget til ny KDP.

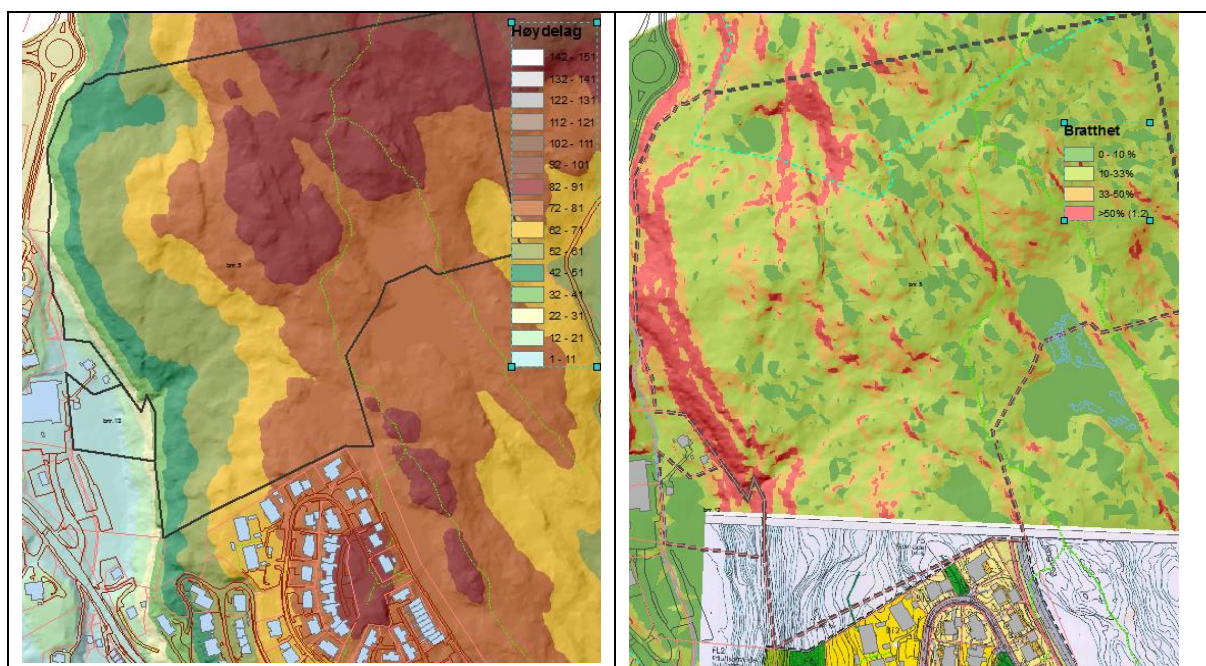


Figur 1: Skrenten mellom Øykjetona 17 og 24 har i dag liten bruksverdi.

7 Juvikstølen II

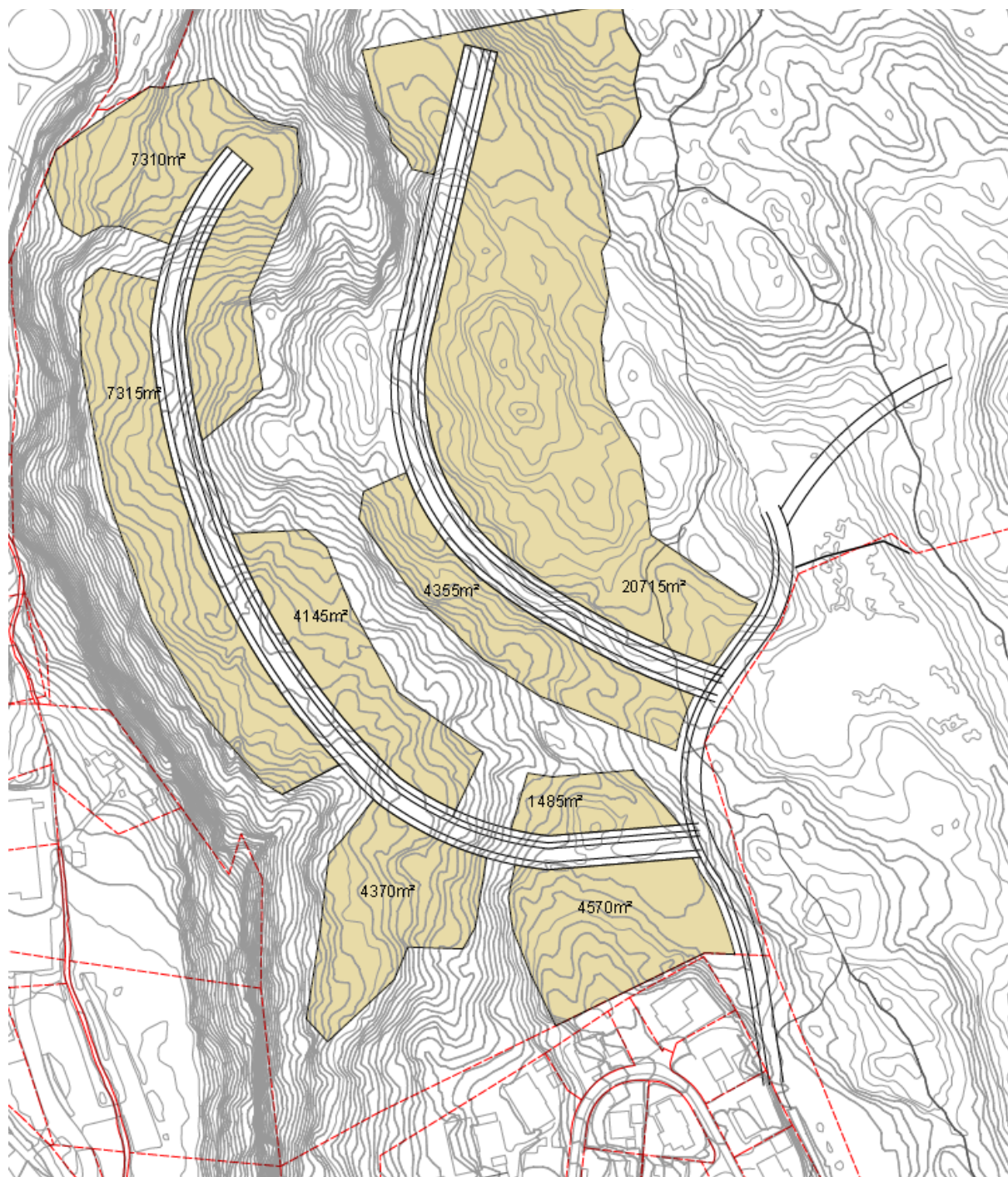
Dette området ligger i forlengelsen av eksisterende Juvikstølen. Eksisterende reguleringsplan for Juvikstølen legger opp til en forlengelse av vegen forbi det utbygde området. Utvidelsen kan koble seg på denne.

Området er preget av kupert terreng. Grovskisse til muligheter i området gjøres basert på de terrengkantene som finnes i området.



Vår skisse vist på neste side, legger opp til ca 54 dekar med nye boligtomter, noe som vil kunne gi et sted mellom 70-150 boenheter. De foreslåtte vegene er på henholdsvis 450m (søndre arm) og 350m (nordre arm). Begge vegene vil kreve bearbeiding av terrenget. Det kan tenkes andre måter å angripe området som ikke er undersøkt enda.

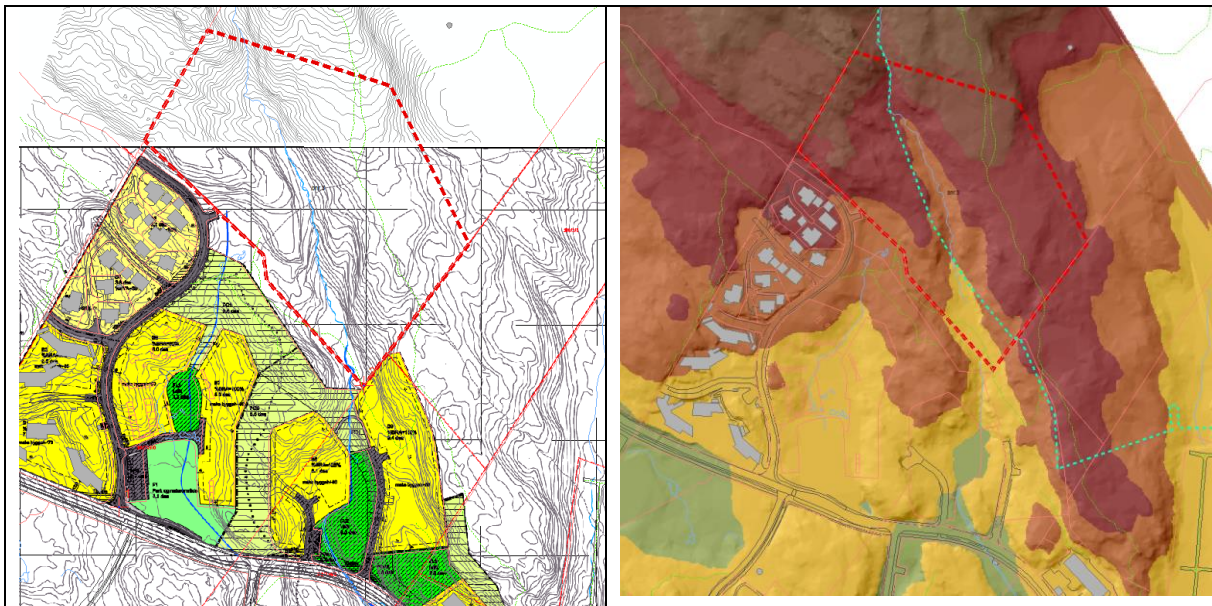
Skissen er basert på enkle terrengbetraktninger og utgjør ikke en fullverdig mulighetsstudie. Det viktige med skissen er at den viser at det skal la seg gjøre å bebygge området. Nærmere om arealdisponering bør vurderes i forbindelse med en eventuell reguleringsplan. Massebalanse, uteområder til uteopphold og lek, landskapsvurderinger og forholdet til friluftsliv blir antakelig viktige tema i videre planlegging.



8 Langheiane (188/3)

Dette er en eiendom som er et sameie mellom 17 grunneiere. Lindås tomteselskap er i prosess med å inngå opsjonsavtale med grunneierne om et areal på 40 dekar.

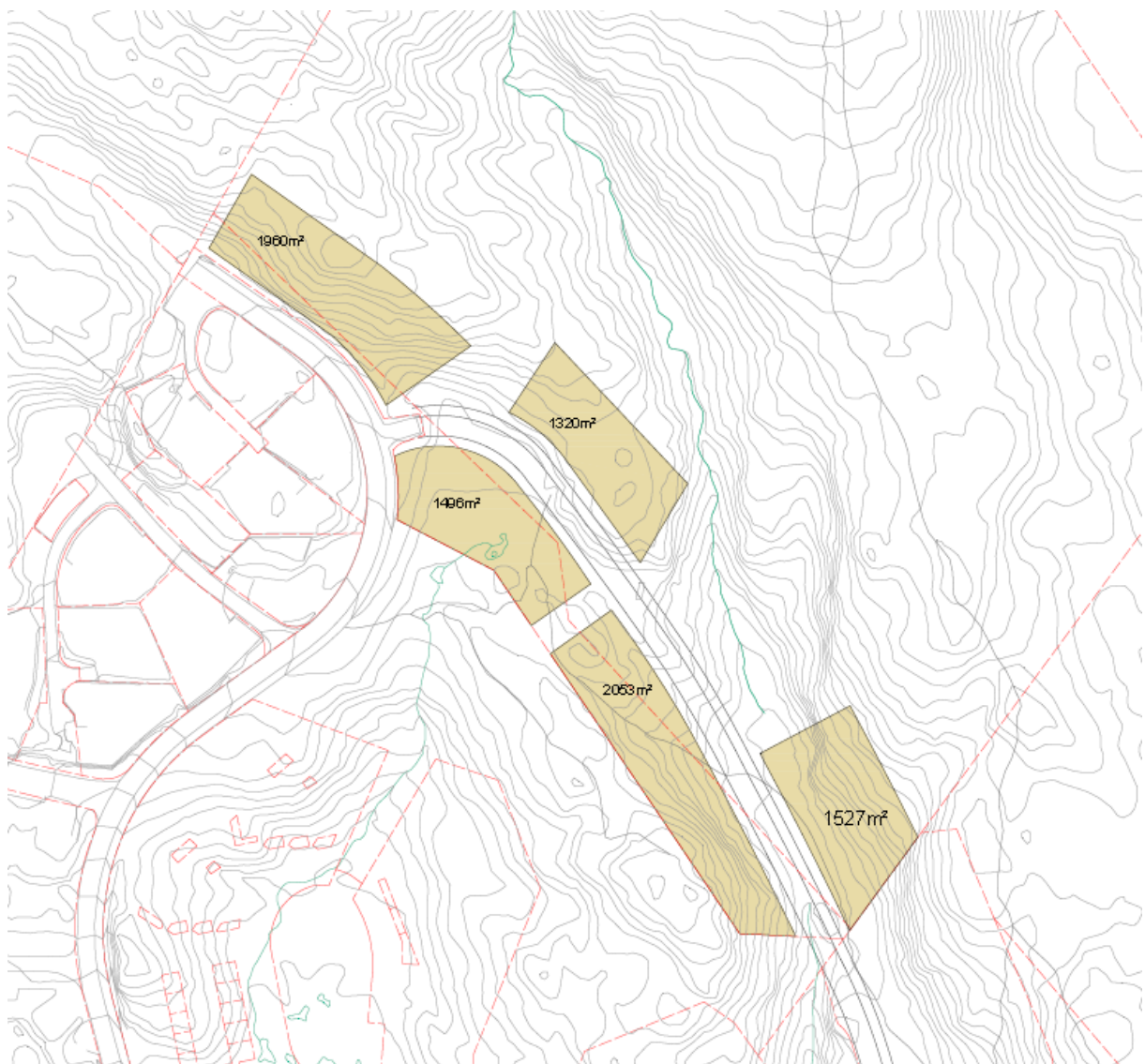
Arealet utgjør en utvidelse av reguleringsplanen for Knarvik aust / Langheiane, videre oppover i terrenget. Langheiane er delvis bygget ut og er fortsatt under utbygging. Aktuelt areal ligger forholdsvis sentrumsnært. Det ligger mellom kote 70 og 95.



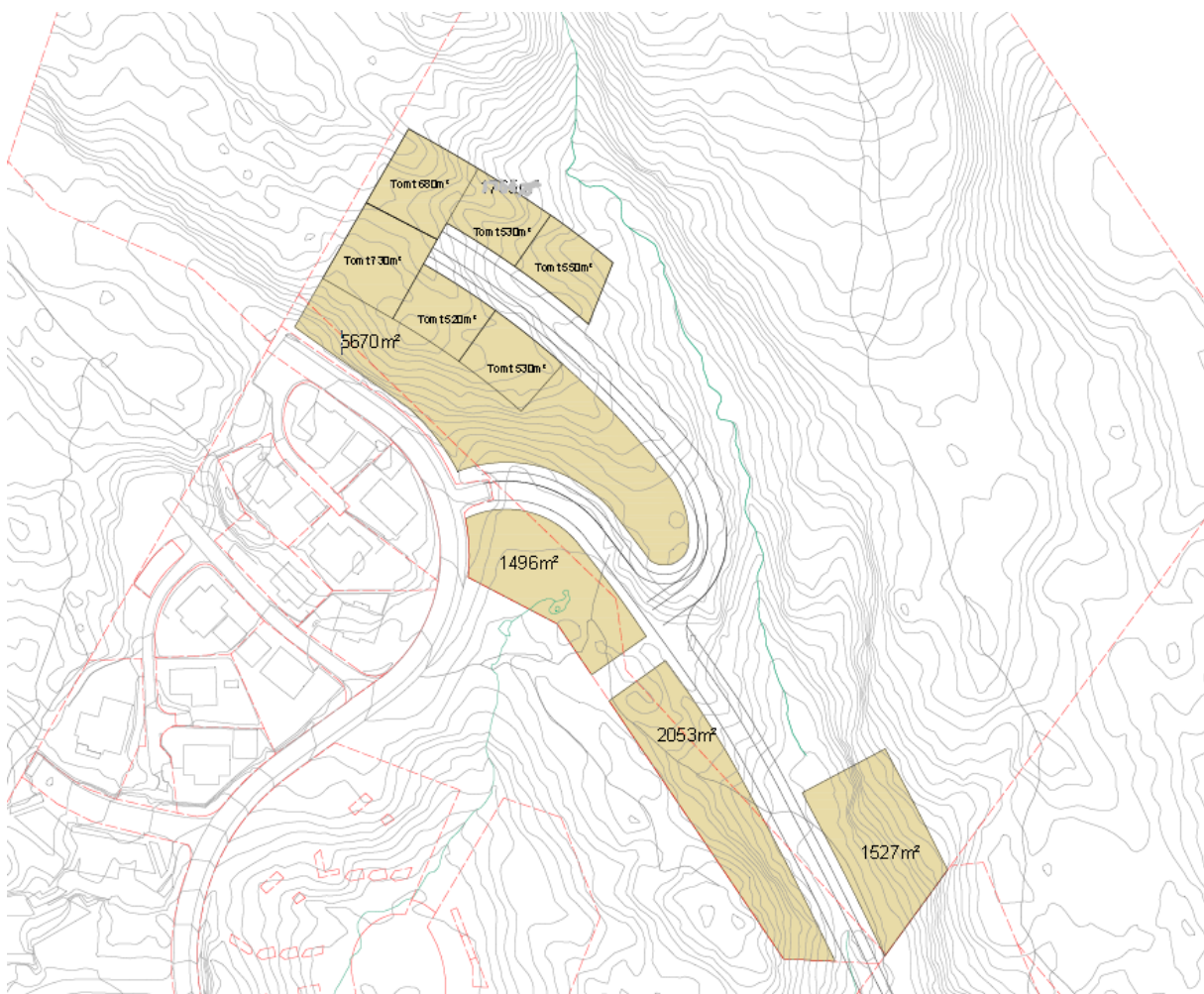
Arealet er delvis innenfor og delvis utenfor markagrensa. Gjeldende markagrense er vist som turkis, stiplet linje i høydelagskartet ovenfor til høyre.

Dersom en åpner for utbygging her ser vi for oss at det kan ta vekk noe av presset på utbygging i Lonena. På grunn av nærheten til markagrensa ønsker Tomteselskapet å diskutere dette innspillet i 3 nivåer, der grunneiere og Tomteselskapet naturligvis ønsker mest mulig. Alle alternativer kan kombineres med tilrettelegging for friluftsliv, etter de samme prinsippene som er etablert i plan for Langheiane. Det er foreløpig ikke sett detaljert på slik tilrettelegging eller lekearealer, men det er satt av ledige «mellomrom» i skissene for å ta høyde for slik arealbruk.

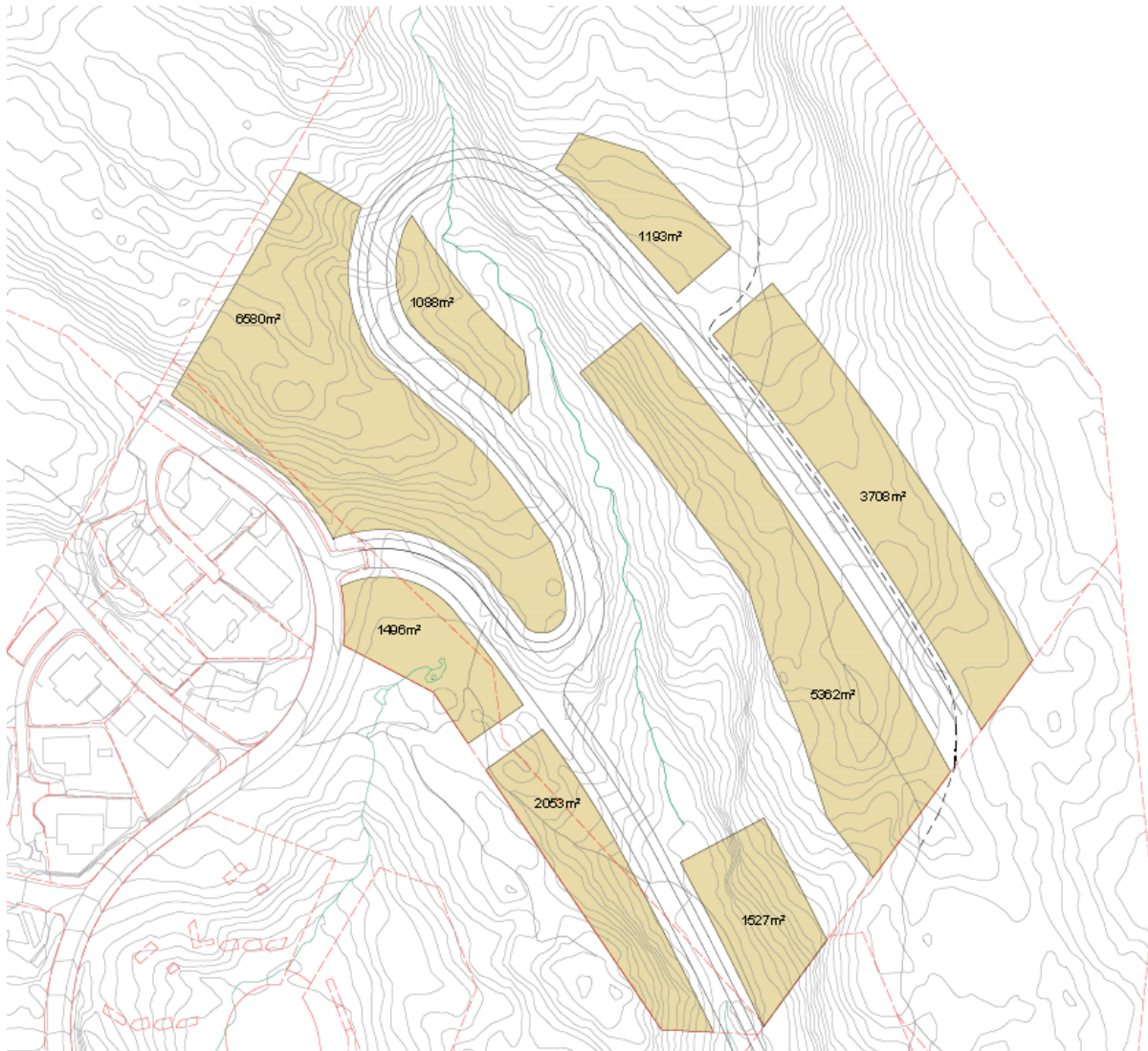
- 1 Det enkleste nivået er at det etableres en ny forbindelseslinje mellom øvre del av Langheiane og Lonsvegen, se skisse nedenfor. Denne veien blir cirka 270 meter lang. Langs denne veien kan det ligge boliger på begge sider. I tillegg kan noe areal på oppsiden av eksisterende atkomstveg tas i bruk til boligformål slik at en får utnyttet den etablerte infrastrukturen bedre. Samlet gir dette et areal på 8-9 dekar boligareal, som vi ser for oss at kan utnyttes til 25-30 boenheter (småhusbebyggelse). Dette alternativet holder seg helt utenfor markagrensa og etter vår vurdering også de viktigste bruksverdiene for friluftsliv.



- 2 Det neste nivået er at det i tillegg til utbyggingen vist ovenfor også bygges en veg-arm oppover i terrenget på ryggen over Langheiane. Lengden på vist arm er på ca 170m. Dette vil samlet åpne for ytterligere ca 6 dekar boligareal ift det forrige alternativet, dvs totalt 15 dekar. Grunneierne ønsker i dette alternativet å etablere noe av arealet som eneboligtomter. Med 6 eneboligtomter på ca 500-700 m² får vi drøyt 11 dekar til småhusbebyggelse noe som gir om lag 30 boliger i småhusbebyggelse pluss 6 eneboliger. I dette alternativet holder vi oss fortsatt utenfor gjeldende markagrense. Se skisse nedenfor. Foreslått vegføring er på dette nivået vurdert som realistisk uten at større terrenginngrep skal være nødvendig.



- 3 Det mest omfattende alternativet er at vegen føres videre over bekkedraget over på ryggen ned fra Stegane. Dette alternativet innebærer at vi går over dagens markagrense og tar i bruk ryggen. Dette gir ca 23-24 dekar boligareal til sammen, eller om lag 60 nye boliger i småhusbebyggelse og 5-6 eneboliger. Samlet lengde på vegsløyfen fra kryssområdet blir på ca 450m. Se skissen nedenfor.



9 Hagellia - Klubben (185/347 og 277)

Ved Tomteselskapets kontorbygg i Hagellia er det behov for utvidelse av næringsarealet. Det er store parkeringsutfordringer her i dag og det kan også være behov for ytterligere kontorareal.

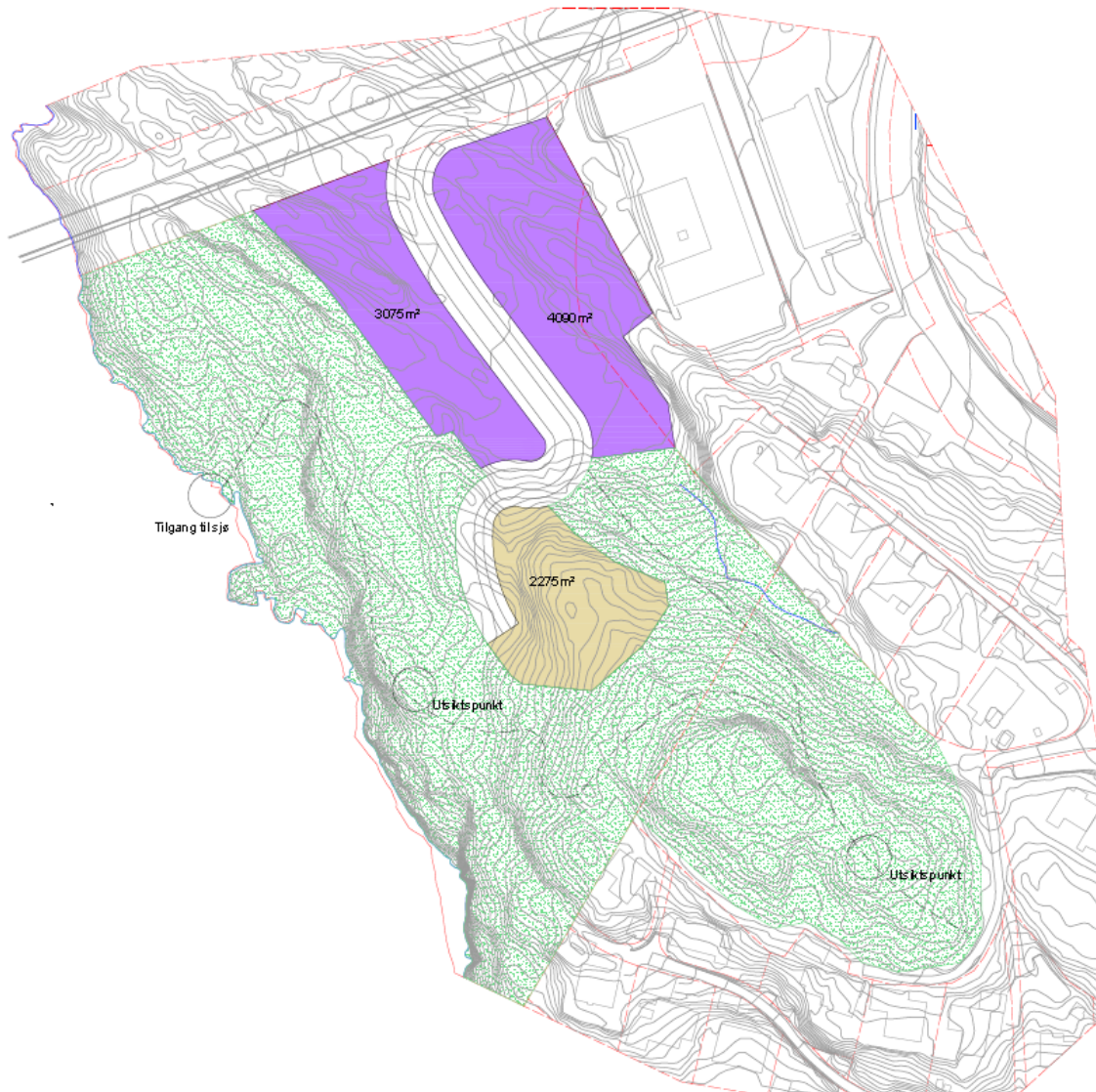
I forlengelsen av næringsområdet ser vi for oss at det kan etableres et nytt, sentrumsnært boligområde med tilkomst fra Hagellia.

Del av foreslått område er markert i kommuneplan som funksjonell strandsone. Vi mener at denne er lite tilrettelagt og lite tilgjengelig slik den ligger i dag. En utbygging kan bidra til å øke kvaliteten på den strandsonen som blir igjen. I forslaget nedenfor har vi foreslått utbygging på dagens myrområde og på den første vestvendte knausen. Det blir da liggende igjen gode potensielle friluftsområder med utsiktspunkter, og sjøkontakt. Her finnes potensial for et flott område i Knarvik.

Samlet nytt utbyggingsareal i innspillet er på ca 9,5 dekar.



Figur 2: Det foreslåtte området ligger i hovedsak på dagens myrområde nedenfor Hagellia.



10 Oterdalen (flere tomter)

I Oterdalen ligger tre grøntarealer som har vært diskutert med kommunen tidligere. Det er 188/628 og 630 (ved idrettsbane), 188/629 (en liten kolle i øst), og 188/805 som er et lite areal langs E39. Tomtene er forholdsvis små, ca 1 -2,5 dekar pr avgrensing.



De store sammenhengene i grøntområdene i Knarvik er etablert i sentrumsplanen som ligger rett i nærheten. Grønndraget går fra Lonena, ned forbi idrettsplassen og senterområdet mot Kvasnesstemma og strandsonen. Gangavstand fra eksisterende lekeplass til grøntområdet ved Kvasnesstemma er ca 200m.

De grøntarealene som vurderes her er små «øyer» og restarealer etter tidligere utbygging. De vurderes å ha liten bruksverdi i dag og begrenset potensial som lokale lekeplasser. Vårt innspill går ut på å etablere områdene merket A, B og C i kartet over som boligområder. Disse utbyggingsområdene kan da gi økonomiske bidrag til å utvide dagens lekeplass inn på arealet merket som «lek» i kartet ovenfor. Det kan utarbeides mulighetsstudie for å avklare nærmere arealdisponering på dette arealet.