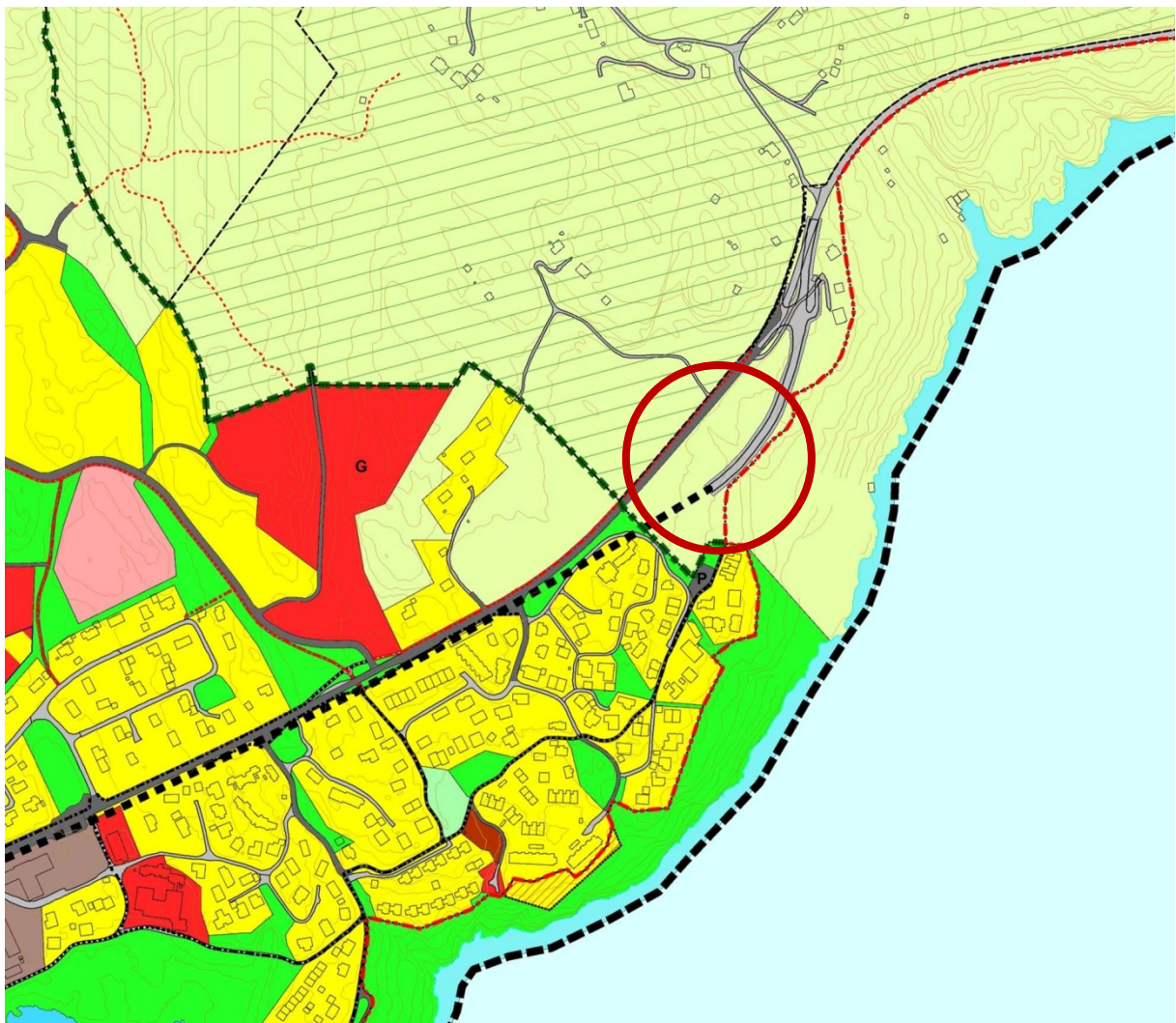


Innspill til rullering av kommunedelplanen Lindås kommune, Knarvik - Alversund



28.01.2016

Magnar Bleikli
Ytre Gjervik Gnr. 188/Bnr. 1

Innleiing

Innspel til rullering av kommunedelplanen Knarvik - Alversund

Det vert med dette oversendt innspel til arealbruk i samband med rulleringa av kommunedelplanen for Knarvik – Alversund som har vore planlagt starta opp i 2014. ABO Plan og Arkitektur AS er engasjert av grunneigar Magnar Bleikli som eig eigedommen gnr. 188 bnr. 1.

Kommunedelplanen skal saman med arealdel til kommuneplanen, visa hovudtrekka i arealdisponeringa og rammer for kva nye tiltak og ny arealbruk som skal setjast i verk. I tillegg skal desse overordna planane synleggjere eksisterande verdiar som skal takast vare på.

Kommunedelplanen omfattar plankart, føresegner, retningslinjer og ein planomtale der det går fram korleis nasjonale mål, retningslinjer og overordna planer for arealbruk er ivareteke.

Vedtekne mål for utviklinga av Knarvikområdet

- Knarvik skal utviklast til ein funksjonell, triveleg by med lokalt særpreg, og med vekt på estetikk og miljø i alle løysingar
- Knarvik skal utviklast til eit ope og moderne regionsenter slik at innbyggjarar i heile Nordhordland finn det naturleg å nytta service- og tenestetilbod som ikkje er i dei einskilte lokal- og kommunesentra
- Styrkje Knarvik som senter ved å leggje til rette for større variasjon, både med omsyn til kultur- og fritidstilbod, men og med omsyn til privat og offentleg service
- Utvikle gode og trygge bustadområde med moglegheiter for alle uavhengig av alder og funksjonsevne
- Leggje til rette for oppbygging av eit variert tilbod av kultur- og fritidsaktivitetar, både med omsyn til funksjonsevne, kjønn og alder
- Ta vare på kulturlandskap og landbruksjord som ein viktig ressurs i seg sjølv, men og som ein kvalitativ verdi for innbyggjarar
- 70 % av bustadane skal vera utforma etter prinsippa om universell utforming
- Minst 70% av uteareala skal vera utforma etter prinsippa om universell utforming
- Det skal sikrast areal i nærleiken av Knarvik som sikrar ei framtidig utvikling for næringar som treng ei god lokalisering i forhold til befolkningskonsentrasjon og riksvegssystemet.

Lokalisering

Området innspelet gjeld er lokalisert til Gjervik – i grensa mot eksisterande bustadområde i Oteråsen. Området ligg i grense mot E 39 på sørsida av stamvegen.



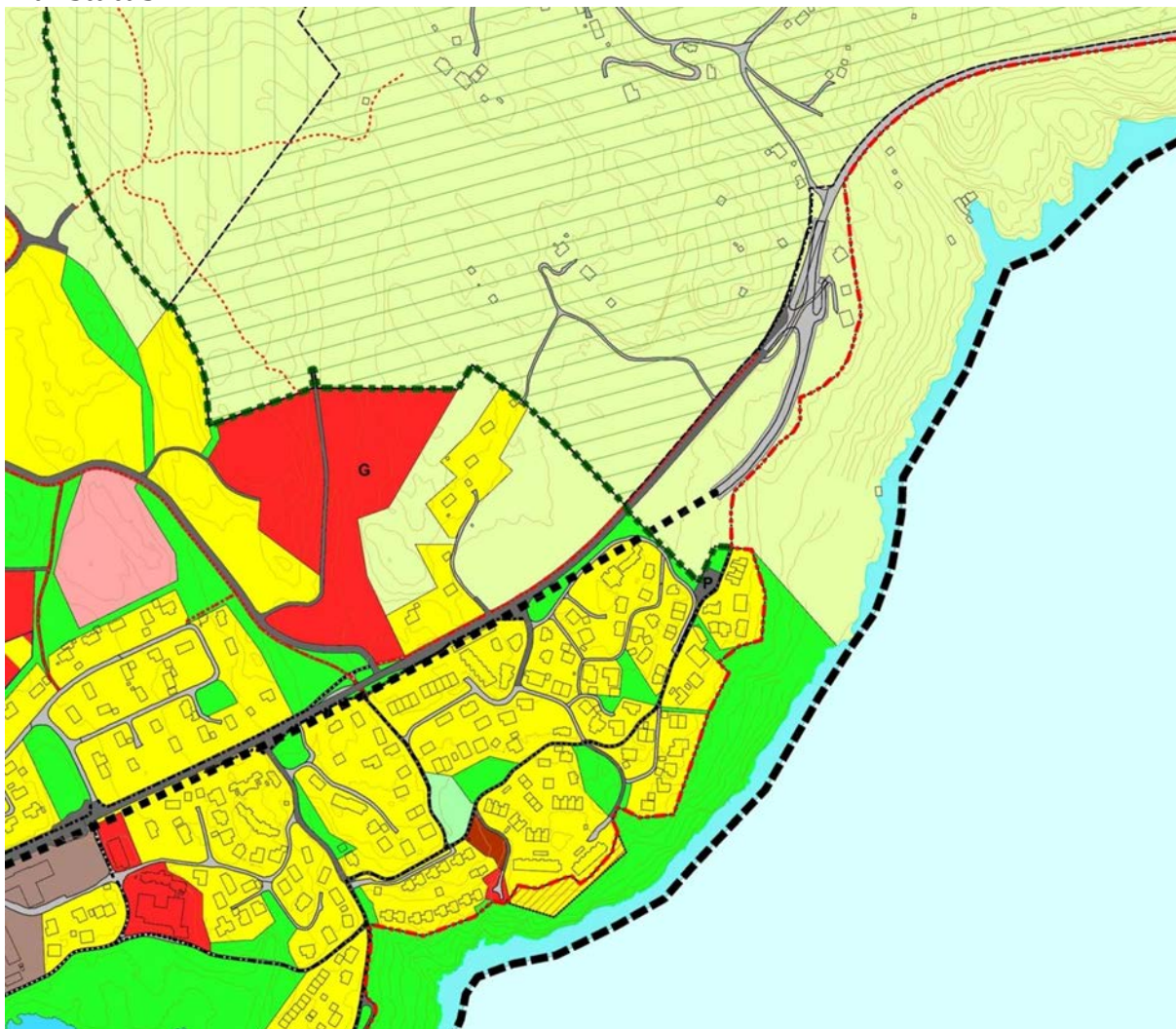
Intensjonen med innspelet

Intensjonen med innspelet er å legge til rette for etablering av bustadfelt på den delen av eigdommen gnr. 188/ bnr. 1 som grensar opp mot eksisterande bustadområde i Oteråsen. Det er utarbeidd ein studie over mogeleg utbygging som viser ei planlagd bustadbygging. Studiet viser storleiken på arealet som er tenkt nytta, bustadtype og kor mange bustader som kan vera aktuell. Tiltaket er noko i konflikt med planlagd framtidig omlegging av E 39 slik dette er vist i kommunedelplanen. Etter det vi kjenner til er ei slik omlegging lite aktuelt i dag. No er det andre trasèval som er aktuelle og som gjer vegforslaget over gnr/bnr 188/1 lite aktuell.

Dersom ny E 39 likevel vil leggjast under Knarvik sentrum slik kommunedelplanen syner, vil det etter vår meining vere meir naturleg å legge tunnelinnslaget lengre aust for å oppnå meir fjelloverdekking ved tunnelinnslaget.

Noverande situasjon

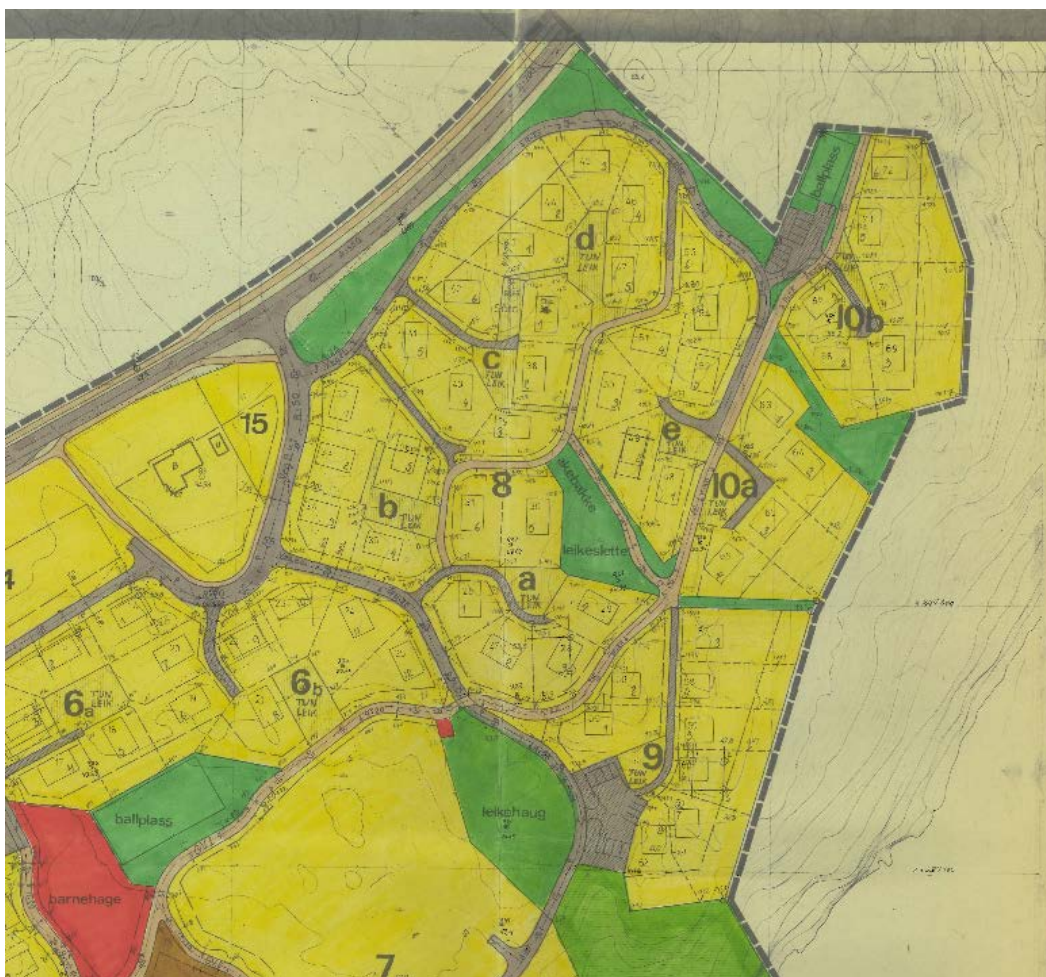
Planstatus



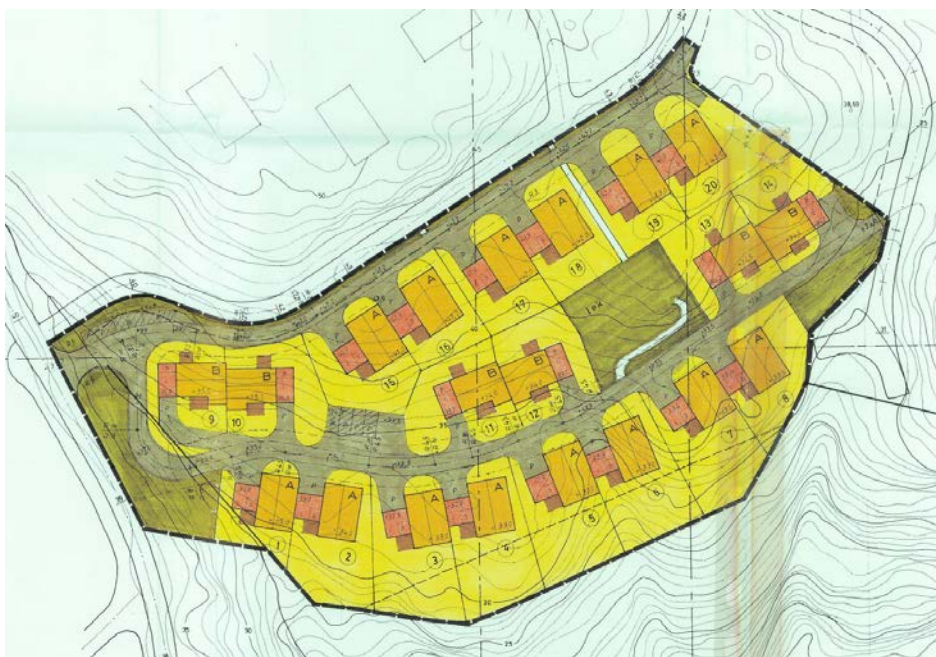
Utsnitt av kommunedelplanens Knarvik - Alversund

Området er i kommunedelplanen disponert til LNF-område. Grense for funksjonell strandsone er også vist i kommunedelplanen. Forslaget til endra arealdisponering på 188/1 vil utfordre noverande arealbrukstatus.

Området på Ytre Gjervik grensar opp til byggefeltet i Oteråsen og vil bli ei naturleg vidareføring mot aust.



Utsnitt av gjeldande plan for Felt E Såta, vedtekte 22.06.1989



Gjeldande plan for Såta felt 11

Noverande arealbruk



Skråfoto av Ytre Gjervik – Såtafeltet nederst i bildet

Slik det viser i bildet, er bnr.1 eit småbruk som ligg på nedsida av E-39, like nordaust for Såtafeltet som er ei samla utbygging frå til Knarvik sentrum og austetter E39. Delar av eigedomen er masseutskifta og fylt opp med sprengstein frå utbyggingsprosjekt i Knarvik. Noko av eigedomen er gammalt beiteland. I tillegg er det nokre innmarksteigar mellom fyllingsområdet og bustadtunet. Nær sjøen er det eit samanhengande skogsbelte.

Fyllingsområdet på nordsida av E 39 (jf. bildet) er av grunneigaren her, søkt omdisponert til hagesenter i kombinasjon med noko bustadutbygging.

Forslag til framtidig utvikling i området

Grunneigaren av 188/1 ønskjer at areala frå bustadtunet på eigedomen og vidare vestover til grensa mot utbygginga i Såtafeltet, vert nytta til bustadbygging – om lag slik som figuren på neste side syner, jf også eige vedlegg med tilhøyrande 3-D illustrasjonar.

Forslaget viser ei utbygging på i alt 56 bueiningar i ei konsentrert utbygging av småhus. I tillegg viser planforslaget tre frittliggjande bustadhus nærast noverande bustadhus (gardstunet).

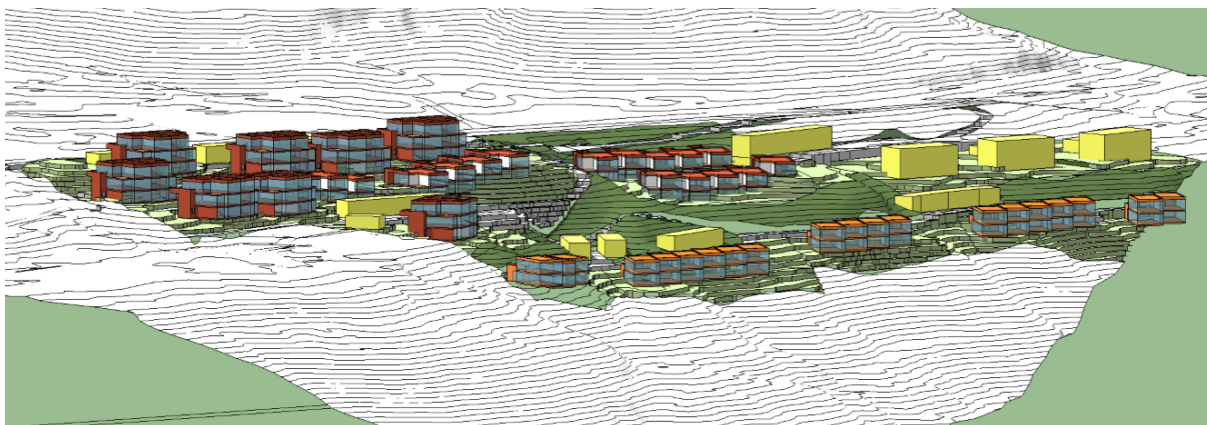
Den konsentrerte delen av utbygginga er samansett av rekkjehus og tomannsbustader (evt. nokre av desse som firemannsbustader).



Planskisse med forslag til arealbruk/utbygging på del av gnr. 188, bnr. 1.



3D-perspektiv av utbygging sett frå aust



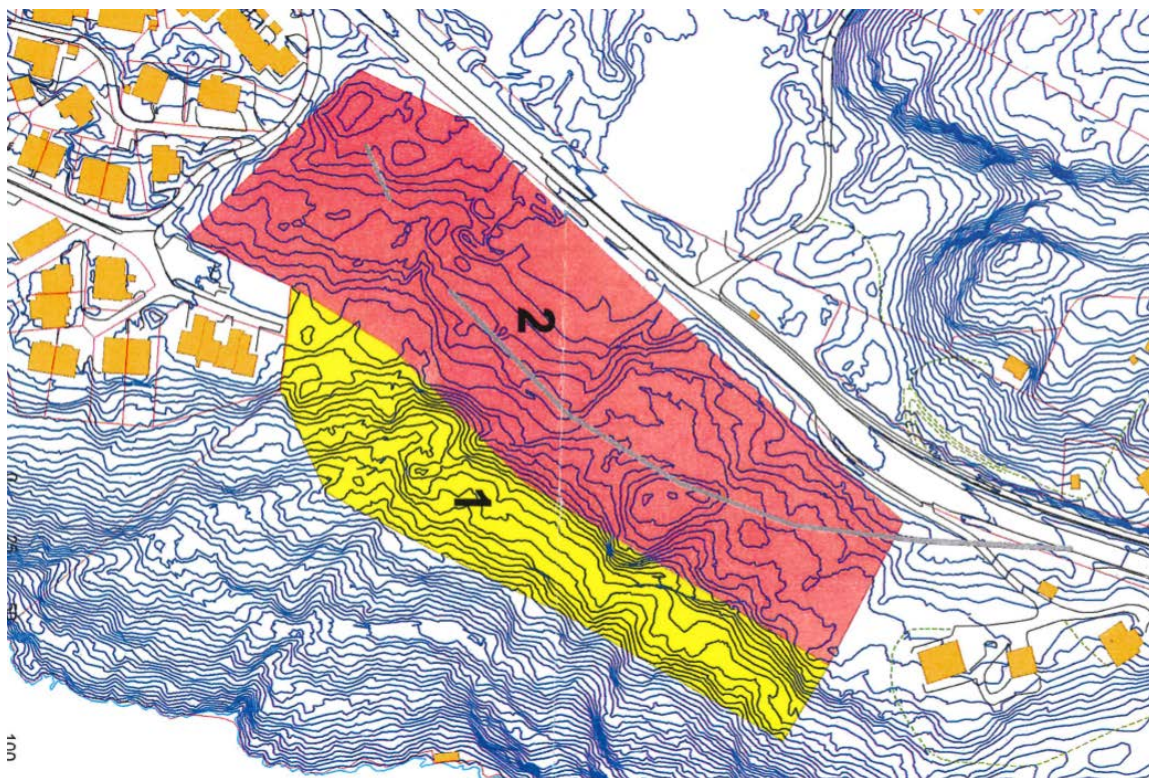
3D-perspektiv sett frå søraust

Veg og trafikkforhold

Utbyggingsområdet er skissert med ei todelt adkomstløyising – frå eksisterande veg i Oteråsen og med justert plassering av avkjørsle frå E 39 som i dag går til gardstunet på 188/1. Vi viser i denne manahengen til Statens vegvesen sitt brev til Lindås kommune dagsett 03.12.2015.

Utbyggingsområdet ligg i prinsippet på to terrengnivå – eit øvre og eit nedre –jf. figuren nedanfor. Det øvre nivået er merka med raud farge, medan det lågaste nivået er merka med gul farge. Det øvre nivået kan få tilkomst frå nemnde avkjørsle til E 39. Dette området kan også knytast til vegen i Oteråsen slik planskissa viser. Den nedre delen vil kunne få vegutløyising mot eksisterande veg i Oteråsen – jf. planskissa.

I fall vegkorridoren for ny E39, ikkje skulle bli endra i den føreståande rulleringa av kommunedelplanen, vil i så fall det gule området kunna disponerast til bustadbygging.



Prinsippfigur som viser øvre platå (raud) og nedre platå (gul).

Kollektivtransport

Det er både lokalt og regionalt buss-samband på E-39. Buss-stopp ligg i dag ved avkjørsle til gårdstunet.

Vatn- og avlaup

Det er eksisterande vatn- og avlaupsledningar i nærleiken. Ei utbygging vil truleg krevje ny pumpestasjon for avlaupsvatn for å få dette knytt til eksisterande leidningsanlegg.

Landskap

Det aktuelle utbyggingsområdet eksponerer seg mot fjorden på lik linje med eksisterande byggefelt frå Knarvik senter og austover til Oteråsen. Ei utbygging vil bygge på eksisterande terrengformer og framstå som ei naturleg forlenging av byggjefelta mot vest.

Den strandnære vegetasjonen vil takast vare på.

Landbruk

Området på nedsida av E 39 er ikkje rekna for å ha spesielle verdi som landbruksareal.

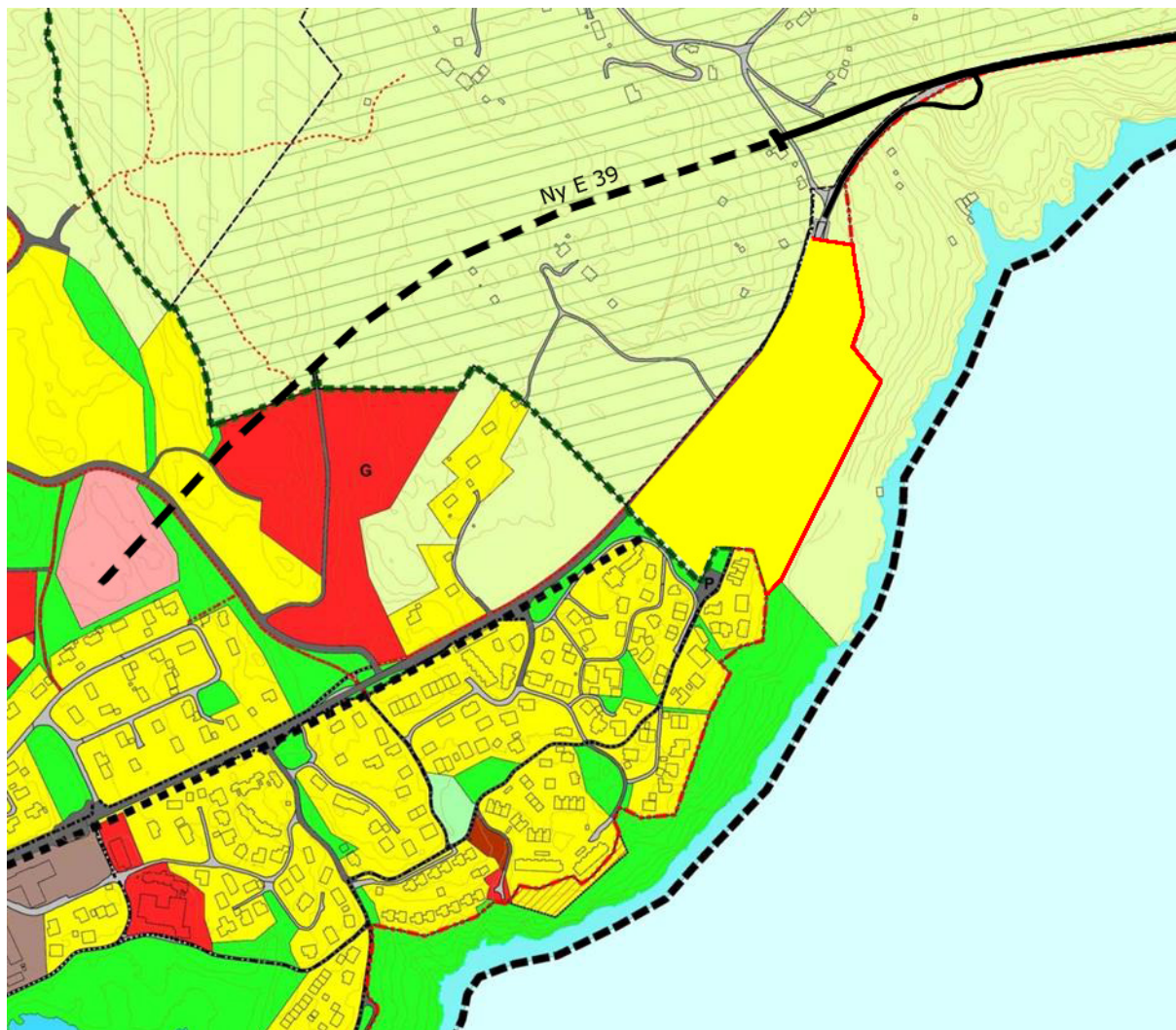
Privat og offentleg servicetilbud

Utbyggingsområdet ligg ca 1 km frå Eksisterande skuleanlegg i Knarvik dvs. innafor gang- og sykkelavstand. Det er gang- og sykkelveg frå området mot skuleanlegga. Elevane må likevel krysse køyrevegane på nokre stader.

I Knarvik er det eit rikt tilbod på ulike varer og tenester.

Innspill til endra arealbruk ved rulleringa av kommunedelplanen for Alversund - Knarvik

Kart med aktuelt utbyggingsområde



Med venleg helsing
Bjørn-Atle Drange
ABO Plan & Arkitektur AS