

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

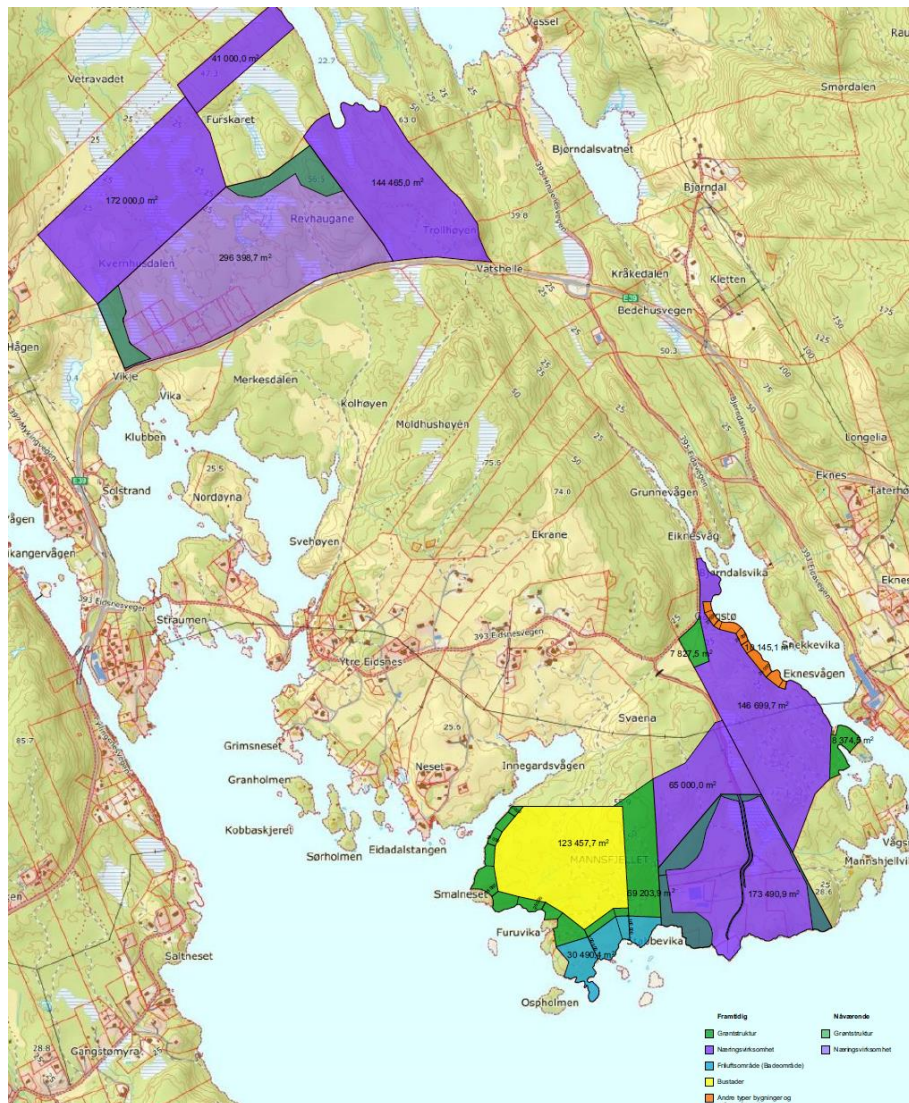
Bergen, 02.03.2018.

## Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel

Det vises til informasjon på Lindås kommune sine nettsider, der det åpnes for å komme med innspill til revidering av kommuneplanens arealdel.

På vegne av ATR Eiendom AS, så vil vi fremme flere innspill til endret arealbruk.

Vedlagt ligger et kart som viser alle innspillene i en større oversikt. Det vil bli redegjort for hvert enkelt innspill nedenfor.



## 1) Nytt næringsområde nord, nordøst og øst for reguleringsplan for Eikanger (planid 1263-201114)

Formål i dagens KPA: LNFR.

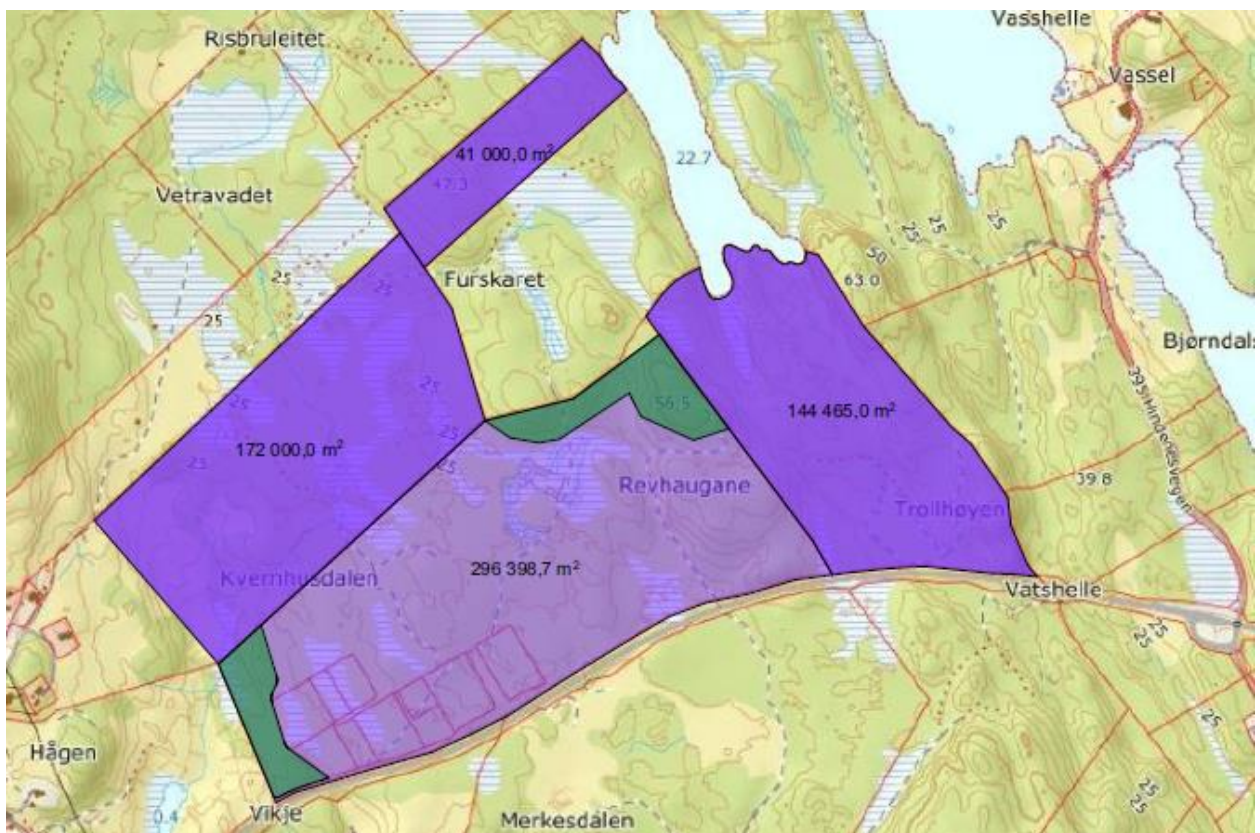
Ønsket formål i ny KPA: Næringsvirksomhet.

I kommuneplanens arealdel (KPA) som nå revideres, ligger det inne et næringsareal (merket N2). For dette området er det utarbeidet reguleringsplan, jf. planid 1263-201114.

I planbeskrivelsen til gjeldende KPA er det vist til at det er et mål å få på plass nye næringsområder langs E39 og FV57, der det er vektlagt å finne områder som er av viss størrelse og som gjerne har potensiale for utvidelse.

Det regulerte området N2 er under utbygging, og man ser at det vil være behov for å ha muligheter til å utvide næringsområdet mot nord/nordøst. Utvidelsen er vist på kartskisse under. Dette området ligger i gjeldende KPA som LNFR-område, men en utvidelse av næringsområdet vil i liten grad ha negative innvirkninger på miljø eller naboer.

Det er etablert ny avkjørsel fra E39 som har kapasitet til utvidet bruk. Når det allerede er etablert et større næringsareal her, og det er behov for næringsområder utenfor Bergen, så er det ønskelig at kommunen legger til rette for ytterligere utvikling ved å utvide næringsarealet i ny KPA.



## 2) Utvidelse av næringsområde ved reguleringsplan for Eidsnes (planid 1263-201115)

Formål i dagens KPA: LNFR.

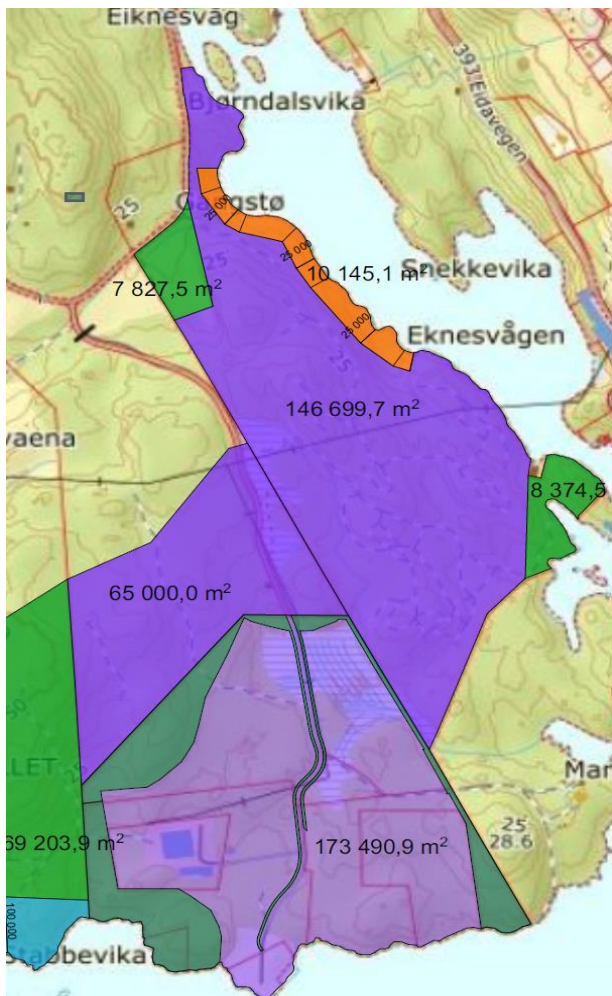
Ønsket formål i ny KPA: Næringsvirksomhet.

I gjeldende kommuneplan er det lagt inn et næringsområde, N3, på Eidsnes. Området rundt dette er avsatt til LNF. Det er utarbeidet reguleringsplan.

Næringsområdet er bevisst lagt her på grunn av nærheten til dypvannskaaien.

På grunn av økt næringsaktivitet og for å samle næringsaktiviteten rundt et eksisterende anlegg, så er det ønskelig at dette næringsområdet blir utvidet. Foreslått arealbruk er vist på skissen under, som viser en utvidelse både mot nord og nordøst.

Det er regulert vei til næringsarealet, som vil ha kapasitet til å ta unna for økt næringsaktivitet. Næringsområdet har en god plassering i forhold til E39, Knarvik og Bergen.



### 3) Nytt naustområde - Eknesvågen,

Formål i dagens KPA: LNFR.

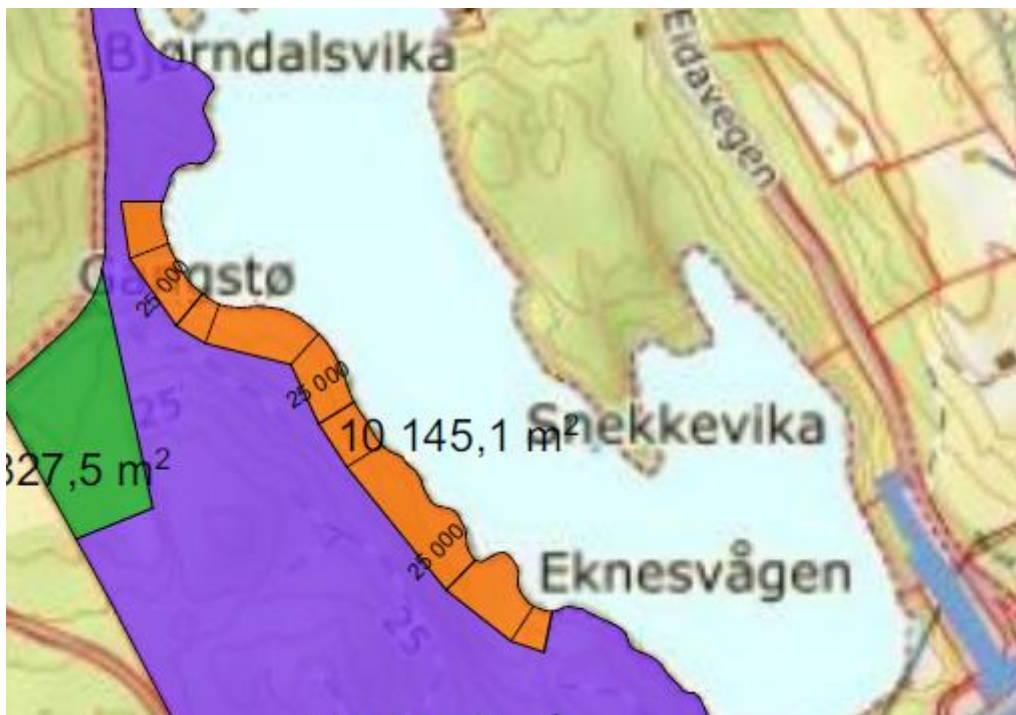
Ønsket formål i ny KPA: Andre typer bygninger og anlegg/ Naust

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, ligger eiendommen gnr 244/6 som LNF. Det er ønskelig å få endret arealbruk til naust på en mindre del av eiendommen. Forslaget er vist på kartskissen under.

Det vil legges til rette for naust/kai/flytebrygge, i en vik som til nå er ikke er bebygget. Flyfoto viser småbåtanlegg/havn og bygg på motsatt side av viken.

Naustområdet vil ikke bli særlig eksponert fra sjø, og vil ikke hindre tilkomsten til sjø- eller landområde innerst i viken.

Det er ikke satt av noe areal til naust i denne viken, som vi mener er godt egnet for dette. Det vil være med på å skape aktivitet langs sjø.



#### 4) Nytt boligområde

Formål i dagens KPA: LNFR.

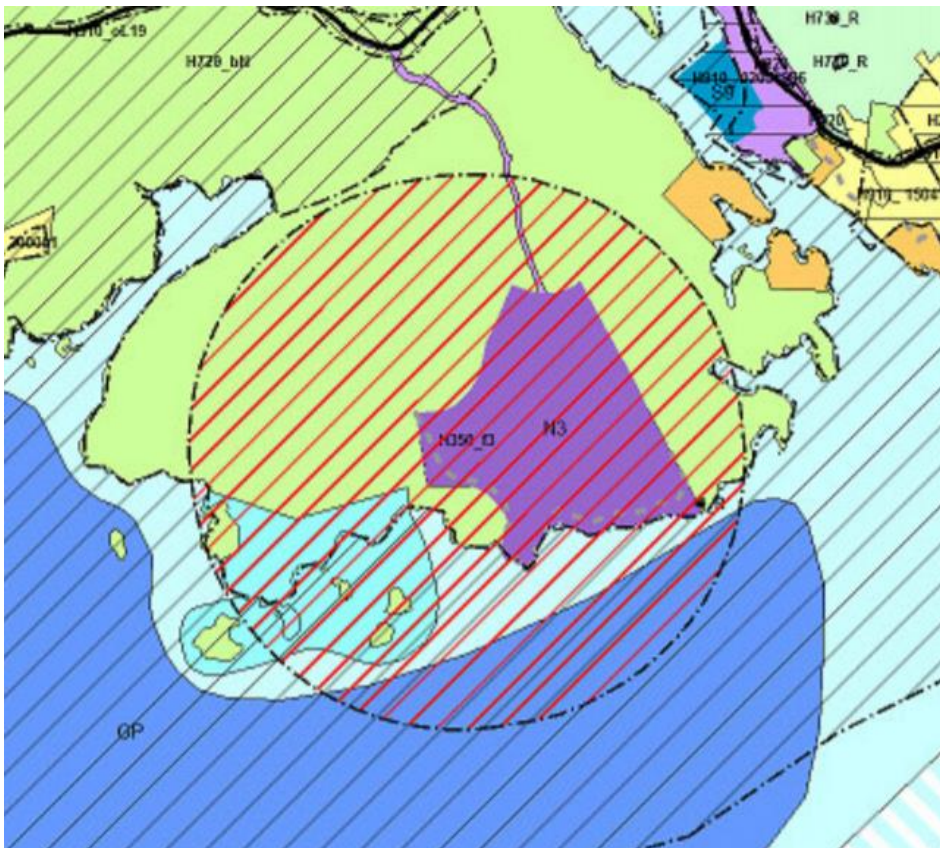
Ønsket formål i ny KPA: Bolig.

Vest for N3 (i gjeldende KPA) ligger det et større areal som er avsatt som LNF-område. I dette området er det ønske om å etablere boliger av ulik størrelse. Det kan legges til rette for både eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.

Området er sør-vestvendt og har således meget gode sol- og utsiktsforhold. Det er nærhet til sjø og vil bli lagt til rette for trygg skolevei for barn og unge.

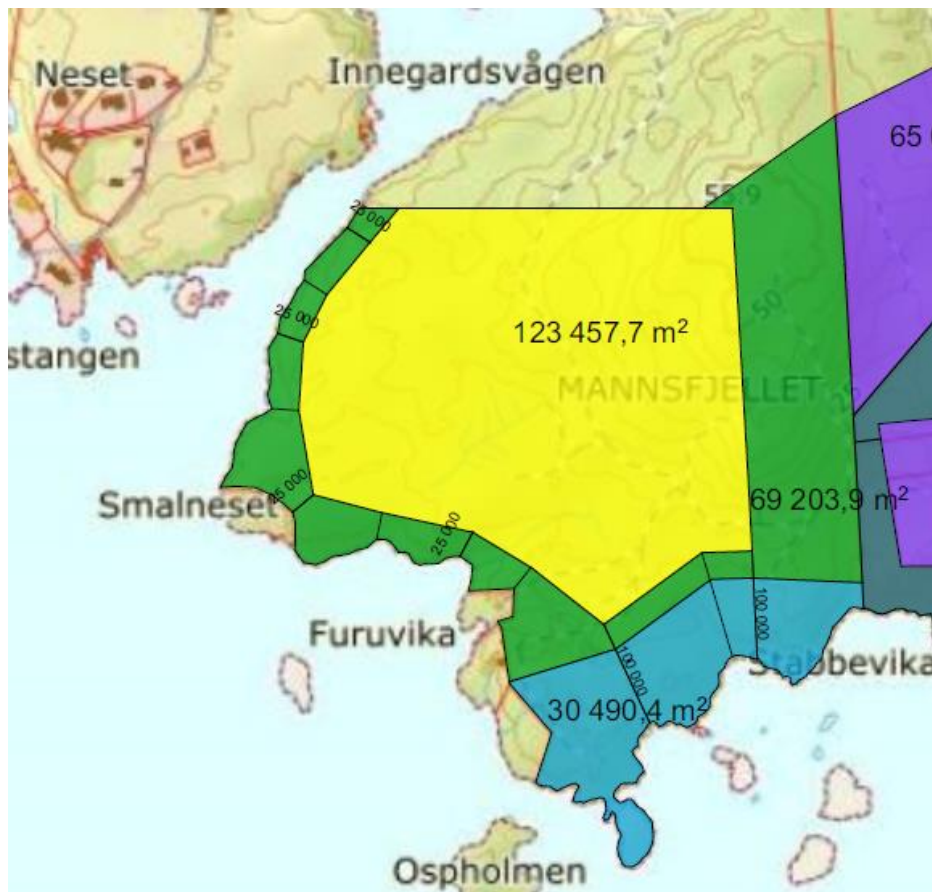
Man tenker seg tilkomsten til området enten via regulert vei til næringsområdet eller fra nord.

Naturlig nok vil man måtte etablere buffersone mot næringsarealet, for å sikre at både boligareal og næringsareal kan sameksistere. Det er i gjeldende KPA lagt en hensynssone over dette området, på grunn av fyrverkerilager, se under. Fyrverkerilageret er planlagt flyttet og dette åpner for en annen bruk av det nåværende LNF-området.



Det bør også legges opp til varierte boligtyper med ulike størrelser på boenhetene som inkluderer alle grupper. En sammensatt boligstruktur vil inkludere førstegangsetablerere, enslige, familier og eldre, vil gi gode bomiljø og levende lokalsamfunn. Det er naturlig at de større boligområdene

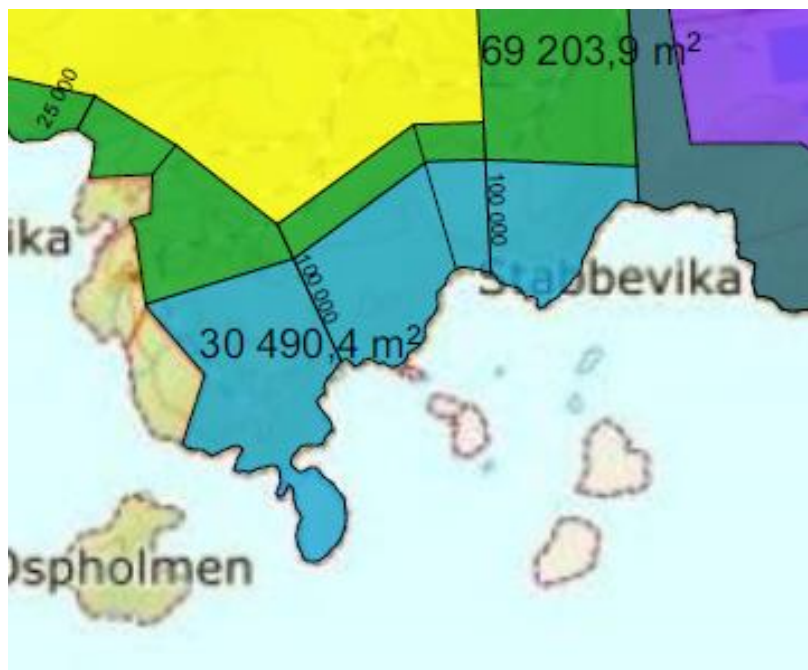
blir lokalisert rundt Knarvik, men det må også legges til rette for å kunne bosette seg og bygge nytt også mer landlig i bygdene rundt. Et boligområde her vil ha nær tilkomst til sjø- og naturområder.



### 5) Friluftsområde/aktivitetsområde langs sjø

Formål i dagens KPA: LNFR/Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone  
Ønsket formål i ny KPA: Friluftsområde (Badeområde)

Vest for N3 (gjeldende KPA), er det ønskelig å legge til rette for friluftsområder/aktivitetsområder. Dette blir sør for boligområdet, se innspill 4 ovenfor, og vil sikre at strandsonen er tilgjengelig for allmenheten. Det er ønskelig å etablere badeplasser, brygger, turstier, slik at området aktivt kan brukes av både beboere i boligområdet, men også av andre i Lindås.



## Oppsummering:

På vegne av ATR Eiendom, håper vi at disse innspillene til endret arealbruk tas til følge, og blir innarbeidet i utkastet til kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig med tett dialog for hvordan områdene kan utvikles best mulig.

Får vi dette til, mener vi at vi kan få til å skape betydelige antall arbeidsplasser i kommunen. Man vil da kunne være attraktiv for større bedrifter som er på jakt etter etableringsmuligheter, samtidig som mange mindre bedrifter kan oppnå synergier ved å være i en stor og attraktiv næringspark med god infrastruktur. Det er også et viktig moment at man ønsker å utvide eksisterende næringsområder, i stedet for å etablere næringsareal andre steder.

Boligområdet som er foreslått, har gode kvaliteter uten veldig fordyrende infrastruktur som må på plass. Disse kvalitetene som sol, utsikt, beliggenhet nær sjøen og arbeidsplasser i umiddelbar nærhet, kan tiltrekke seg nye innbyggere og bedrifter til kommunen, samtidig som det kan være med på å bygge opp under skolesatsingen til kommunen.

Med vennlig hilsen

For Tippetue Arkitekter

Hilde Heggheim  
jurist/planansvarlig

Anja Winger Bertelsen  
Anja W. Bertelsen  
arkitekt