

Sameiet Svein Hjelmtveit, Rolf Hjelmtveit og Elin Westervik
Gnr. 137 bnr. 17

Lindås kommune
v/Plan- og miljøutvalet
postmottak@lindas.kommune.no

Uttalelse til forslag til områdeplan for Alversund mars 2018

20.05.2018

Denne uttalelsen er tilbakemelding på Lindås kommunes planomtale datert 26.03.2018 og plankart av 04.04.2018 i forbindelse med offentlig ettersyn.

Videre vises til vår uttalelse datert 08.03.2018 til kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstrømmen.

I vår uttalelse til nevnte kommunedelplan argumenterte vi med at et nytt lokalsenter i Alversund med sentrumsfunksjoner bør lokaliseres på og rundt arealene til "gammel" skole, og at formålene på dette arealet bør være forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, dvs underformål til «Bebyggelse og anlegg» i henhold til plan- og bygningslovens § 11-7 andre ledd nr. 1 (jfr Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om kommuneplanens arealdel side 51).

Noe arealer i nærheten av lokalsenteret bør avsettes til «Bebyggelse og anlegg» i henhold til plan- og bygningslovens § 11-7 andre ledd nr. 1 uten å angi et bestemt underformål (jfr Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om kommuneplanens arealdel side 38). Dette formålet gjør det mulig å velge mellom mange forskjellige underformål som f.eks. boligbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, idrettsanlegg osv.

Begrunnelsen for å velge dette formålet er at det gir mange forskjellige utbyggingsmuligheter som støtter opp under funksjonene i nytt lokalsenter. Formålet gir en fleksibel plan som bidrar til å sikre tilgangen på fremtidige utbyggingsarealer tilpasset fremtidens behov i nærheten av lokalsenteret.

I tillegg argumenterte vi for at det er en fordel at foreslått areal til «Bebyggelse og anlegg» uten underformål ligger i nærheten av planlagt areal for ny skole/flerbrukshall/idrettsanlegg. Dette gjør det mulig å se fremtidig bruk av ny skole/flerbrukshall/idrettshall i sammenheng med nytt areal til «Bebyggelse og anlegg». Fremtidig bruk av ny skole mm kan avdekke behov for funksjoner som i dag ikke er kjente og som det ikke er plass til innenfor arealene på «Myrastemmo» og tomt for idrettsanlegg.

I forslaget til områdeplan er arealet som omfatter dagens skole og arealet rundt skolen avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Dette er arealbruk som inngår i begrepet sentrumsfunksjoner, og argumentasjonen for å avsette landbruksarealet mellom fylkesveg 565 og boligområde tilhørende gnr. 137 bnr. 17 til formålet «bebyggelse og anlegg» er derfor fremdeles gyldig, uten at kommunen på nåværende tidspunkt formelt sett har vedtatt å

offisielt kalle arealet for lokalsenter. Vårt syn på fremtidig lokalsenter understrekes av kommunens planomtale på side 56:

«Planframlegget stettar opp om Alversund som lokalsenter og areala til offentlig eller privat tenesteyting gjer det mogleg å utvikle Alversund vidare.»

Vårt forslag (se illustrasjon under) innebærer omdisponering av landbruksarealer til byggearealer på gnr. 137 bnr. 17. Da omdisponering av landbruksarealene er begrunnet i behovet for reserveareal som gjør det mulig å utvikle Alversund vidare som senter, bør omdisponering av arealene tillates. At grunneierne er positive til slik omdisponering vil lette gjennomføring av planen.

Støy

Når man vet mer om hvilken type bruk av nytt areal til «Bebyggelse og anlegg» som er aktuelt, kan en vurdere om det er nødvendig med støyskjerming slik dette f.eks. er utført langs boligområder på Alverflaten. Støyforhold avklares ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Kommunemarka

I gjengivelsen av innkomne innspill i planomtalen fremgår at mange er skeptiske/uenige i at kommunemarka blir avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og det pekes på andre typer bruk av arealet. Noen eksempler på dette er følgende:

- Fylkeslandbruksstyret og fylkesmannen tilrår at arealet reguleres til landbruksområde, og sistnevnte nevner også at dette bevarer det grønne identitetsskapende preget.
- Det påpekes at arealet dels blir benyttet som landbruksareal og dels som aktivitets- og friareal for elevene ved Alversund skole.
- Området bør reguleres til uteaktivitetsområde/park, landbruk og seniorbustader.
- Området bør bevares slik det er og brukes til uteaktivitetsområde.

Med bakgrunn i ovennevnte innspill bør det vurderes om planlagt arealbruk på kommunemarka er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Dersom man kommer frem til at kommunemarka ikke bør avsettes til offentlig eller privat tjenesteyting, bør det vurderes å flytte disse funksjonene (helt eller delvis) til nåværende landbruksarealer på gnr. 137 bnr. 17 som foreslås omdisponert. Vi slutter oss således til kommunens kommentarer slik det fremgår på side 58 i planomtalen:

«Pågåande kommunedelplan for Knarvik – Alversund vil drøfte vidare utvikling av Alversund og ta stilling til bruken av «kommunemarka»».

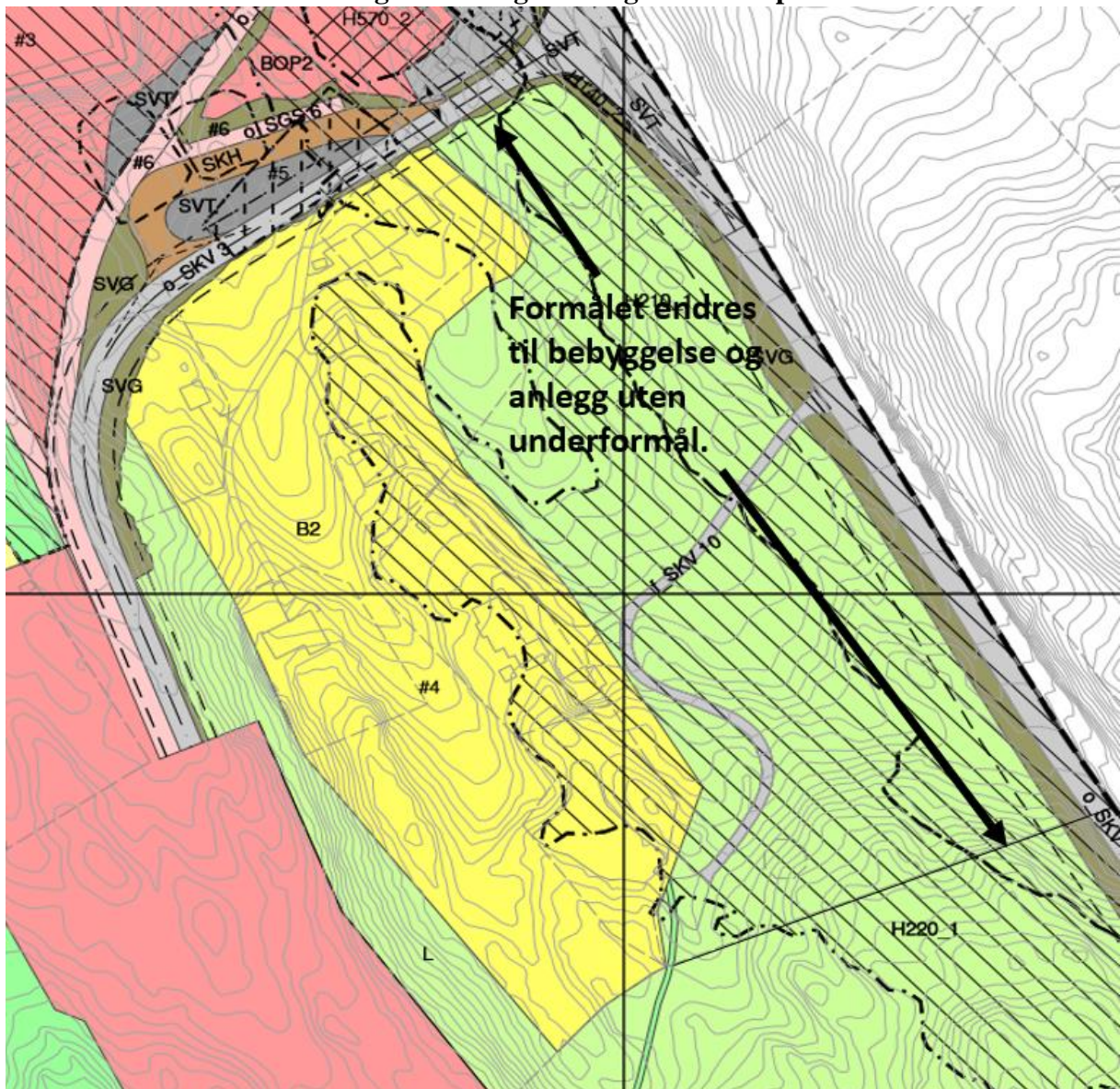
Konklusjon og oppsummering

Eiere av landbruksområdet som omfattes av gnr. 137 bnr. 17 mellom fylkesveg 565 og boligområde (se illustrasjon under), foreslår at dette arealet i utgangspunktet avsettes til «bebyggelse og anlegg» uten å angi underformål. Dette gjør det mulig å benytte arealet til mange forskjellige utbyggingsformål og området kan fungere som et fremtidig reserveareal som gjør det mulig å utvikle Alversund vidare. Dette plangrepet gir en fleksibel plan. Nærmere vurdering av støyforhold må skje i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

Da omdisponering av nevnte landbruksareal er begrunnet i behovet for reserveareal som gjør det mulig å utvikle Alversund videre som senter, bør omdisponering av arealene tillates. Det forhold at grunneierne er positive til slik omdisponering, vil lette gjennomføring av planen.

Foreslått arealbruk på gnr. 137 bnr. 17 vil skape et kompakt utbyggingsområde ved at det ligger tett inntil ny skole/flerbrukshall/idrettsanlegg/boligområde i vest og utbyggingsareal rundt gammel skole i nord. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging om å tilstrebe kompakte utbyggingsområder. I dette perspektivet er kommunemarka et eksempel på å spre sentrumsfunksjoner utover «all mark» og kan derfor være betenkelig i forhold til nevnte retningslinjer. I tillegg bør kommunemarka vurderes i lys av retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

Forslag til endring i forslag til områdeplan



Egen illustrasjon på utsnitt av plankart av 04.04.2018 - offentlig ettersyn områdeplan Alversund

Dersom man kommer frem til at kommunemarka ikke bør avsettes til offentlig eller privat tjenesteyting, bør det vurderes å flytte disse funksjonene (helt eller delvis) til nåværende landbruksarealer på gnr. 137 bnr. 17 som foreslås omdisponert.

Vi anmoder om at forslag i denne uttalelsen også vurderes i arbeidet med kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstrømmen, herunder forslag om omdisponering av landbruksarealer på gnr. 137 bnr. 17 og forslag om å vurdere flytting av funksjoner på kommunemarka til dette arealet.

hilsen

Svein Hjelmtveit

Frydensgt 5C, 0564 Oslo

svein.hjelmtveit@gmail.com

(Kontaktperson for sameiet Svein Hjelmtveit, Rolf Hjelmtveit og Elin Westervik)

Vedlegg:

Vår uttalelse datert 08.03.2018 til kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstrømmen.