

Lindås Kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø
postmottak@lindas.kommune.no

Dato: 22.9.2014

Merknad til 2. gangs offentlig ettersyn områdeplan Knarvik Sentrum, referanse 14/1135.

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA viser vi til 2. gangs offentlig ettersyn for områdeplan for Knarvik sentrum og vil i den anledning komme med Coop sine merknader og innspill til planen. Vi har vært deltagende på kontordagen, folkemøtet og høringskonferansen for i størst mulig grad få en klar og entydig forståelse av utarbeidet planmaterieill.

Kort oppsummert føler vi at hovedintensjonen og utførelsen av planen er i tråd med Coop sine ønsker. Det foreligger imidlertid en del forhold som må tilpasses og avklares ytterligere.

Finansiering

Det er av avgjørende betydning at det bringes klarhet i kostnadsbildet og den finansielle situasjonen rundt E39, Kvassnesvegen, oval rundkjøring, allmenninger, torg mm. På kommunens høringskonferanse ble det fra ordføreren i Drammen poengtert viktigheten av at kommunen selv må investere for å få resultater. Drammen kommune foretok selv grunnlagsinvesteringen for å gi gode vekstvilkår for de private grunneiere og investorer. Kommunens investering har lagt grunnlaget for at denne kommunen har mottatt en rekke priser for sin byutvikling. Dette er et eksempel Lindås Kommune kan og bør velge å følge.

Utbyggingsavtaler

Det er av viktighet at anleggsbidrag for utbyggere ved utbyggingsavtaler er forutsigbart og realistisk i forhold til det mulige inntjeningspotensial.

Rekkefølgekrav

Det foreligger urealistiske rekkefølgekrav for Coop sin eiendom. Eiendommen kan teknisk bygges uten at noen av omkringliggende tiltak er igangsatt. Veier og torg kan etableres etter bygget er ferdig oppført. Det er ikke avklart hvor og når Skysstasjonen skal flyttes. Som følge av dette ønsker Coop at alle rekkefølgekrav til eiendommen endres fra ferdig til sikret. Coop kan da iverksette sine utbyggingsplaner raskt og være en positiv bidragsyter for å fremme de visjoner som ligger for Knarvik Sentrum.

Tidsaksen.

Det er skissert et tidsperspektiv på 30-40 år for realisering av planens strukturer. Utbygging av Coop sin eiendom kan som følge av omfattende rekkefølgekrav bli stilt i bero i uoverskuelig fremtid.

Juridisk bindende planmaterieill

Det foreligger uklarhet i hva som er juridisk bindende og hva som er illustrerende. Kvalitetsprogrammet kan fremstå som gode visjoner og ideer. Imidlertid kan for sterke juridiske føringer resultere i at man regulerer seg bort fra fremtidige muligheter og spenstige arkitektoniske grep.

En mer grundig gjennomgang:

Vi har gått grundig gjennom planmaterialet for Coop sin eiendom og ønsker å kommentere en del forhold.

Reguleringsbestemmelser:

1.1 Grad av utnyttning

Coop sitt område BAA er angitt med en utnyttelse på 250% BRA. Det kan se ut til at utnyttelsesgrad for illustrerte bygg i illustrasjonsplan relaterer seg til hele tomtearealet for BAA. Dette vil ikke bli korrekt i forhold til utnyttning av den enkelte eiendom. I henhold til illustrasjonsplan vil Coop sin bygning tilsi et BRA

på ca 11000 m². Tomteareal for Coop sin del, inkludert areal mot almenningen, er på ca 3880 m². Illustrert bygg har da et BRA på ca 284%. Coop ønsker å tilrettelegge for mer næringsareal i 2. etasje, ved å heve uteopphold for bolig en etasje. Totalt areal vil da være på ca 12000m². Dette tilsier et BRA på ca 310%. Coop ønsker følgelig en utnyttelse på 310 % for å kunne ivareta de funksjoner som er ønsket på eiendommen. Denne utnyttelsen samsvarer i større grad med illustrasjonsplanen for området.

- Grad av utnyttning endres til 310% BRA.

1.2 Byggehøyder- og lengder.

1.2.3 Tekniske installasjoner, tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Dette gjeld ikkje for gjerde, rekkverk og liknande der det er godkjent felles uteareal på tak. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over maksimal byggehøgde kan utgjere inntil 15 % av takflata. Installasjonar på resten av taket kan ikkje stikke opp meir enn 1,5 meter.

Ved etablering av uteoppholdsareal på tak vil der av hensyn til universell tilgjengelighet være behov for adkomst via heis. Oppgitt høyde på maks 3 meter ivaretar ikke heissjaktens høydebehov som er på ca 3.6 meter innvendig sjakthøyde – dvs nærmere 4 meter høyde over takterrassens plan. Heis og trappehus legges gjerne med adkomst direkte fra gateplan. Ved å tillate trapp- og heishus ført inntil 4 meter over angitt byggehøyde i fasadelivet, vil man ivareta universell adkomst til takhager samt åpne opp for mer spenst og variasjon i de enkelte bygningers bygningshøyde. Nødvendige rekkverk for sikring av takhager vil ikke være synlig fra gatenivå om dette oppføres ca 2 meter inn fra fasadelivet.

- Vi anmoder følgelig om at teksten i bestemmelsen endres til som følger:

1.2.3 Tekniske installasjoner og tiltak i samband med felles uteareal på tak og tilkomst til disse, kan plasserast som takoppbygg med en høyd på inntil 4 meter på 15% av takflate. Installasjonar utover 15% kan maksimalt stikka opp 1.5 meter. Rekkverk tilknytta takhagar kan etablerast med høgd på inntil 1.5 meter over tillatt byggehøgde under forutsetning at dette er tilbaketrasket minst 2 meter fra fasadeliv.

1.4 Tabell for utnyttning, byggehøgder, byggegrensener og fasadelengder:

Det er henvist til at bygget skal plasseres i formålsgrænse mot almenningen (ST2) og mot Kvassnesvegen (SKV7) i syd. Forholdet samsvarer ikke med bestemmelsen om tilbaketrasket 5 meter for å få 4. etasjer eller krav i kvalitetsprogram.

| | | | | |
|-----|--|----------|--|---|
| BAA | Sentrum / bensinstasjon / vegserviceanlegg | 250% BRA | K + 54 mot nord, 4 etasjer med inntil . 30% K + 58, 5 etasjer K + 45 mot sør og aust, 3 etasjer K + 48, 4 etasjer v <u>5 m tilbake</u> | Bygg <u>skal</u> plasserast i føremålsgrænse mot ST2 og SKV7 Bensinstasjon mot SKV6 MF 50 m mot SKV7 |
|-----|--|----------|--|---|

Byggehøyder:

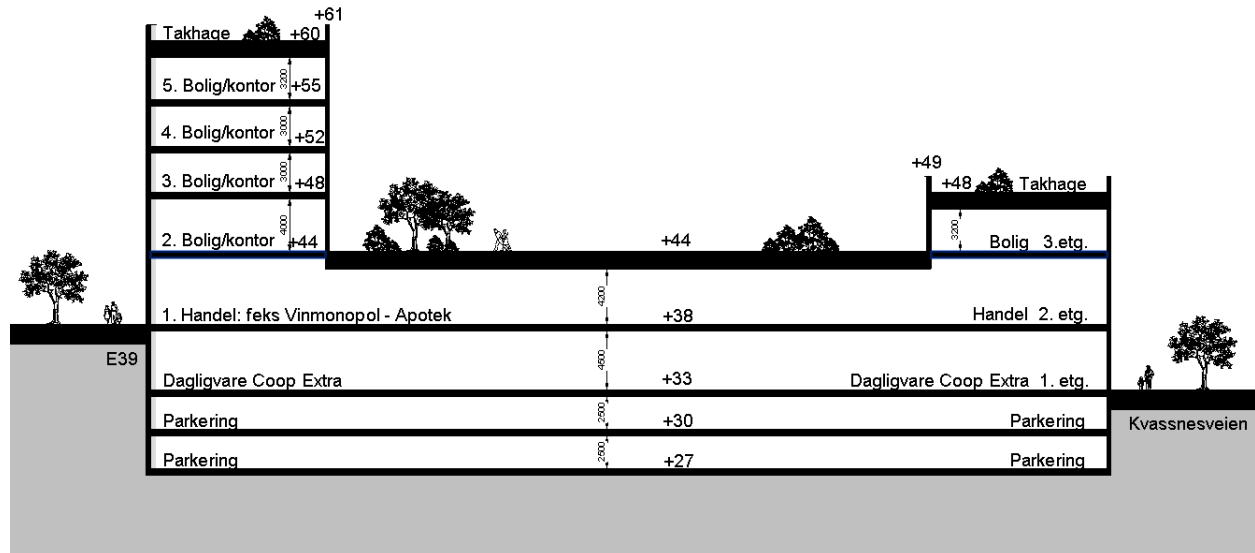
Det fremkommer ikke klart av planmateriellet hvilken høyde man har anlagt parkeringsetasjer på. For BAA viser illustrasjonsplanen at tilgrensende allmenning har en høydeangivelse på ca +33. Med dette som bakgrunn antar vi at dette er å forstå som planlagt nytt butikknivå for Coops nye dagligvare. Det er i kvalitetsprogrammet angitt følgende:

- Fotgjengartilkomst frå alle fortau, gangvegar og tilgrensande byrom kan skje trinnlaust og med fall som tilfredsstiler krava til universell utforming.

utnyttast til gode bustader, med flotte altanar. Dersom daglegvarebutikk framleis blir verande, vil denne kunne ligge ein halv etasje ned frå Bygata (Kvassnesvegen). Parkering skjer under dette.

Det henvises at man skal ha trinnfri universell adkomst samtidig som man mener å kunne etablere dagligvaren ca 2,5 meter under tilgrensende vegger og almenninger. Vi antar at dette må bero på en skrivefeil og har følgelig forholdt oss til at butikknivå etableres på kote + 33 som samsvarer med almenningens og vegens høyder i det området hvor den grenser mot bygata – Kvassnesvegen.

Ved etablering av takhager vil dette medføre behov for noe større etasjehøyder som følge av behov for større dimensjoner på dekker og vegetasjonslag. Kfr reguleringsplanens pkt 1.6.4 «Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.» Det er også trukket frem i kvalitetsprogrammet behov for større romhøyde i boliger.



Som følge av overstående skisse ønskes tillatte høyder å endres til:

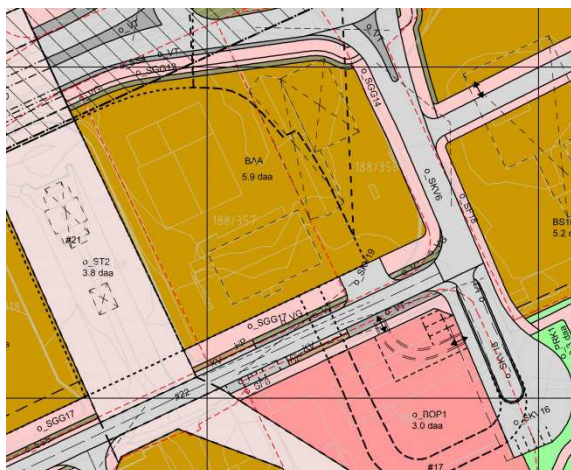
- K+ 57,5 mot nord, 4 etasjer med inntil 30% K+61 5 etasjer.
- K+ 49 mot syd, 3 etasjer. K+ 52,5 ved 5 meter tilbake.

1.5 Avkjørsler

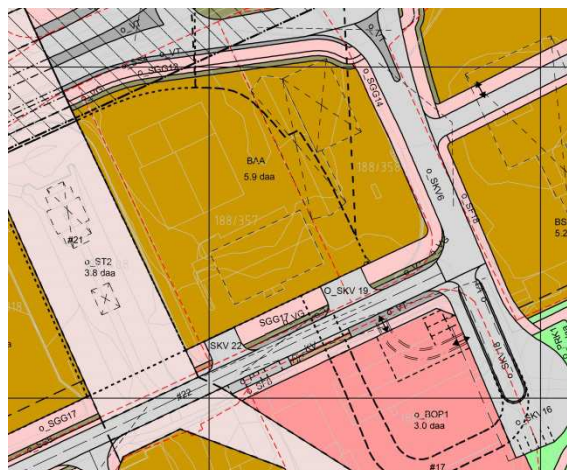
Det er på plankartet lagt opp til at man skal ha varelevering til Coop sin eiendom over gnr 188 bnr 358, bensinstasjonens eiendom. Avkjørselen må flyttes slik at denne ligger sentrert mellom eiendomsgrensene og kan disponeres likt. Det kan ikke forutsettes at nabo skal disponere annens private grunn til kjøring og varelevering.

Varelevering.

Varelevering er ikke tatt hensyn til i tilstrekkelig grad for BAA og Coops dagligvarebutikk. Det er av stor viktighet at det kan etableres en funksjonell og trafikksikker varelevering. Det er i planen etablert en felles adkomst til BAA. Dette medfører at større kjøretøy ved varelevering må rygge inn for å levere varer. Dette er ikke en tilfredstillende løsning. Det må etableres to adkomster til området BAA, SKV 19 og BFV 22. Større kjøretøy kan da levere varer uten at det må rygges inn og ut av området. Bygningmessig kan man tilrettelegge inn og utganger i fasaden slik at varelevering ligger innomhus og er integrert i bygningen.



Områdeplan



Forslag endring: flyttet o_SKV19 og ny SKV 22

For å ivareta en tilfredsstillende adkomst for varelevering og parkering foreslår Coop følgende:

- Det tegnes inn ny avkjørsel SKV 22.
- Avkjørsel SKV 19 sentreres på eiendomsgrense.

Parkeringsanlegg.

Det må være adkomst til eget parkeringsanlegg i direkte tilknytning til Coop sitt bygg. Det er skissert inn adkomst o_KV1 til f_PHU1. Coop kan ikke benytte denne som hovedadkomst til parkeringsanlegg for sin dagligvare. Avkjørsel o_SKV 19 og SKV 22 må gi adkomst til parkeringsanlegg for BAA.

Parkeringsanlegg under BAA vil kapasitetsmessig kunne dekke Coop byggets eget parkeringsbehov. Det forutsettes at parkeringsplasser som etableres på egen grunn kan disponeres av den aktuelle grunneier og ikke anses som felles for øvrige sentrumseiendommer. Det kan tilrettelegges for mulighet for gjennomkjøring til og fra anlegget, slik at dette fremstår som helhetlig.

1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

1.6.2 Inntil 3 m² av felles uteareal pr. bu eining kan leggest på tak.

Det er på illustrasjonsplan i stor grad definert uteoppholdsarealer på tak av underliggende næringsarealer.

- Reguleringsbestemmelsenes Pkt. 1.6.2 må fjernes.

1.6.3 Kvalitetskrav til uteareal i tabellen over skal være i samsvar med Kvalitetsprogrammet og gå fram av Utomhusplan for tiltaket, jfr. §2.4.

Det henvises i bestemmelsen at kvalitetskrav til uteareal i tabellen skal være i samsvar med Kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet er oppgitt som utfyllende til illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er videre oppgitt til ikke å være juridisk bindende innenfor de enkelte felt.

- Reguleringsbestemmelsens Pkt 1.6.3 må fjernes.

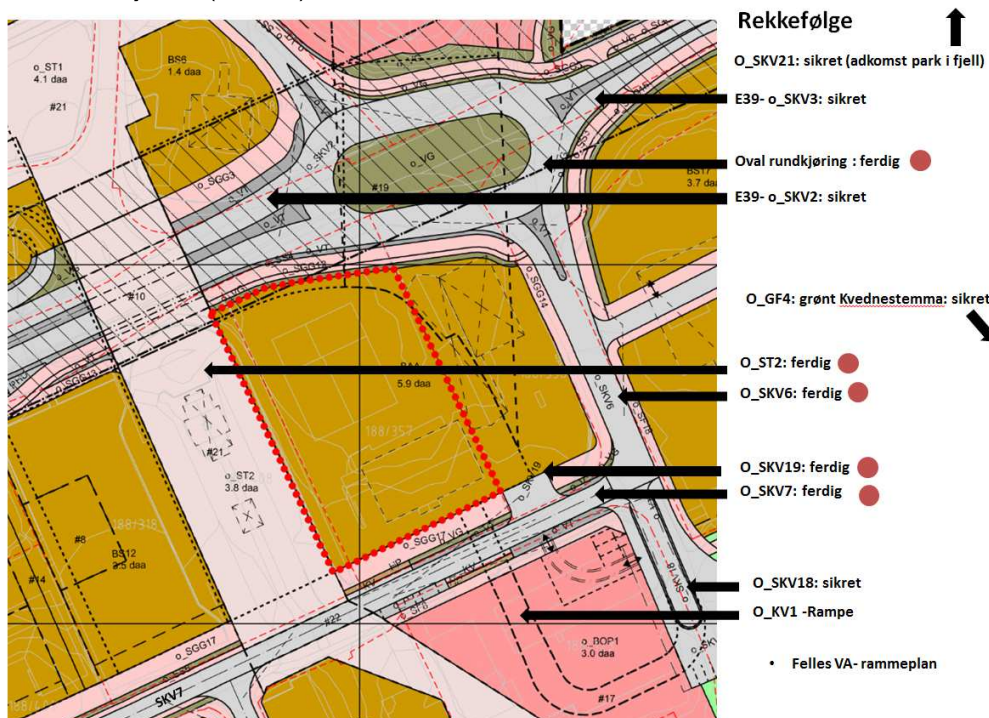
1.7 Universell utforming

Universell utforming er av viktighet i planen. Det må følgelig tilrettelegges mulighet for universell adkomst til byggene. Dette vanskeliggjøres ved for mange innganger fra tilgrensende allmenninger og gater. Adkomst fra boligplan til takhager må også ivaretas ved å gi tilstrekkelig høyde på bygg, dekker og rom.

3.2 Offentlige samferdselstiltak

Det stilles urealistiske krav til ferdigsstillelse av offentlige samferdselstiltak før realisering av område BAA. Følgende tiltak skal være ferdigstilt før Coop sitt bygg kan etableres.

- Oval rundkjøring
- Almenningen (ST2)
- Kvasnesvegen (SKV6)
- Kvasnesvegen (SKV7)
- Avkjørsel (SKV19)



Omfaget av krav til ferdigsstillelse er for omfattende. Coop sin eiendom kan utvikles uten krav til ferdigsstillelse av omkringliggende tiltak.

- Samtlige krav om Ferdig må endres til Sikret.

Det åpnes opp i bestemmelsene for at inntil 30.000 m² nybygg kan tillates før oval rundkjøring er ferdigstilt. Coop sin eiendom har en sentral beliggenhet med direkte adkomst til almenningen og vil være et godt startpunkt for realisering av sentrumsplanene. Imidlertid er rekkefølgekravene så omfattende og betydelig at man ikke kan iverksette tiltak før stort sett alle offentlige vegger og anlegg er ferdigstilt. Ved å endre rekkefølgekravet for rundkjøringen for BAA fra ferdig til sikret åpner man for en mer snarlig utbygging. Coop ser imidlertid helst at alle krav om ferdigsstilt endres til sikret.

4.4.4. Sentrumsformål og tjenesteyting (felles bestemmelser)

Det henvises i punkt 4.4.4 til at nye bygg skal ha minst en inngang hver 10-15 meter mot offentlige gater, gatetun og torg. Dette tilsier for Coopbygget 3 innganger mot Kvasnesvegen og ca 5 innganger mot almenningen. Coop ønsker å etablere en dagligvarebutikk. Det er ikke ønskelig eller funksjonelt å etablere 8 innganger til denne butikken. Begrenset salgflate og ineffektive næringsarealer begrenser mulighet for bidrag til fellesskapet. Intensjonen med forslaget antas å være et ønske om åpne fasader. Mer åpne fasader kan etableres ved pent utsmykkede utstillingsvinduer, innsyn til kafe eller lekesoner. Dette kan gi en mer funksjonell og levende fasade enn et betydelig antall innganger. Det må også bemerkes at både Almenningen og Bygata har en helning som vanskeliggjør universelt tilgjengelige innganger pr 10-15 meter.

- Innganger pr. 10-15 meter fjernes fra reguleringsbestemmelsens punkt 4.4.4.

Kvalitetsprogrammet.

Det foreligger usikkerhet omkring i hvilken grad Kvalitetsprogrammet er juridisk bindende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det henvist til følgende:

2.2 Illustrasjonsplan

2.2.1 Innanfor illustrasjonsplanen sin avgrensing er utforming av offentlege by rom bindande. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv kan tilpassast dei bygge- og føremålsgrenser som går fram av plankart datert 03.06.2014 og punkt 1.4 i føresegnene.

2.3 Kvalitetsprogram

2.3.1 Kvalitetsprogram datert 03.06.2014 utfyller illustrasjonsplanen, og kvalitetskrava skal leggst til grunn for ved utarbeiding av detaljplanar, utomhusplanar og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.

Vår forståelse er da at Kvalitetsprogrammet er en utfyllende detaljering av illustrasjonsplanen. Illustrasjonsplanen er videre sagt til kun å være juridisk bindende for offentlige områder. Det fremkommer imidlertid i Kvalitetsprogrammet at illustrasjonsplan er å forstå som retningsgivende, men at utbygger skal dokumentere at kvalitetskravene er oppfylt. Om kvalitetprogrammet er å forstå som juridisk bindende for område BAA ønsker vi å påpeke en del forhold.

Krav til utforming – sjekklister almenningen:

Inntrukket fasade mot almenningen:

Det er i Kvalitetsprogrammet vist til at bygninger innenfor Coops område BAA skal ha inntrukket fasade i 1. etasje på minimum 3 meter. Dette kravet medfører et overbygget areal på ca 200 kvm inn mot almenningen. Uterommet som her dannes ligger tilbaketrukket fra overliggende boligbebyggelse og kan oppfordre til uønsket opphold. Tiltaket anses ikke som kriminalitetsforebyggende. Ønsker man overbygget vindusshopping bør man heller tilrettelegge for utenpåliggende glassbaldakin som gir en mer oversikt situasjon og ikke den grad inviterer til uønsket opphold.

- I tilgrensande byggeområde, felt BAA og BS12, er det krav om at fasaden i første høyda langs allmenningen skal vera trekt tilbake frå byggelivet i byggegrensa/formålsgrensa på ein slik måte at arealet på Allmenningen vert overdekt i ei breidde på minimum 3 meter.

Ønskes endre til:

- I tilgrensande byggeområde, felt BAA og BS12, kan fasadebånd etableres som glassbaldakin med en bredde på inntil 3 meter.

Innganger hver 10-15 meter.

- Alle butikkar har separate inngang frå gateplan, og at det er inngangsdører til fasadar med butikkar for kvar 10-15 meter.

Forholdet samsvarer ikke med ønske om å etablere dagligvare eller butikker som disponerer et større areal. Kravet i reguleringsbestemmelser og i kvalitetsprogrammet medfører etablering av totalt ca 8 innganger mot bygata og almenningen. Ønske om levende og aktive fasader kan ivaretas ved andre tiltak enn inngangsdører. Det er vanskelig å etablere universelt utformede innganger i skrånende terreng.

- Bestemmelsen i kvalitetsprogrammet og i reguleringsbestemmelsene må fjernes.

Arkitektur og private fellesområder

Det er innenfor området arkitektur/ utforming av private bygg og private fellesområder lagt klare føringer. Det fremkommer noe usikkerhet i om prinsippene er å forstå som juridisk bindende eller om dette er gode intensjoner og forslag til løsninger. Det er henvist til at hvert felt har fått kravene opplistet. Det er forhold som ikke fremkommer i nevnte sjekklister og som følgelig oppfattes kun som gode intensjoner. Det henvises til at de overordnede mål og visjoner i kapittel 1.3 skal legges til grunn for prosjekteringen. Vi finner ikke kapittel 1.3.

Vi vil trekke frem følgende som kan oppfattes som juridisk bindende:

Gjennomsnittlig areal.

- Gjennomsnittsareal 80 m²

Heis

- Det skal maksimalt være 4 leiligheter pr heis i hver etasje.

Svalganger

- Det er ikke tillatt med svalganger i bygg over 3 etasjer
- Svalganger kan ikke vende ut mot gaten
- Tette rekkverk (annet enn glass)på svalganger ikke tillatt
- Møteplasser på svalganger

Dagslys.

- Minimum 50% av leilighetene skal ha lys fra to eller flere sider
- Leiligheter med kun lys fra en side skal orienteres mot sør og vest.
- Leiligheter med 2,7 meter romhøyde ved vinduer og 3 meter innover i rommet.
- Leiligheter med overliggende balkonger o.l. skal ha 2.7 meter romhøyde og 3 meter innover i rommet.

Materialbruk

- Samlet helhetlig fasade
- Ett material i ytre fasade
- Lyst fasadematerial mot gårdsrom
- Nedtrapping av byggehøyde mot syd/ vest
- Ikke utenpåliggende balkonger mot gate

Møblering

- Fellesareal skal ha god kontakt med bygninger
- Soneinndeling mellom privat og halvoffentlig sone
- Gangveger og lekeplasser må ha godt lys
- Viktige lekeplasser må legges slik at de ikke sjenerer tilgrensende boliger på kveldstid.
- Felles kompostbed, plantebed på 2 m² pr bolig
- Felles veksthus på 12 m², sentralt og solrikt plassert.
- Trær og busker skal velges ut av stadeigne arter som tåler klimasone 2
- Lekeplasser skal utformes for den miste aldersgruppene og ligge nær inngangsparti.

Det er vanskelig å skille hva som er innspill om muligheter og hva som fremstår som regulerte krav.

Det er av stor viktighet at man arkitektonisk er mest mulig fristilt fra regulerte overordnede og unødige krav. Vi kan eksempelvis trekke frem at arkitektens mulige ønske om en grønn vegetasjonsvegg i gårdsrommet ikke kan realiseres, da det stilles krav om lys fasade. Maksimalt fire leiligheter pr heis i hver etasje og ingen svalganger tilsier 8 heisadkomster til bolig i Coopbygget. Dette blir da fort svært kostbare leiligheter. Planen må gi rom for en variasjon i leilighetstyper i forhold til størrelse, kvalitet og brukergruppe. Det er videre sagt i Kvalitetsprogrammet at Sentrumskvartalet, Coop sin eiendom, vil være egnet til mindre boliger, UU-hybler/ studentboliger. Det må trekkes frem at det ikke er aktuelt for Coop å bygge et prøveprosjekt med hybler med tilhørende servicefunksjoner.

Kvalitetsprogrammet innehar mange gode intensjoner og tanker. Imidlertid er det for detaljert til å kunne brukes som juridisk bindende. Områdeplanen skal åpne for muligheter og fremtidighet de neste 30-40 år. For sterk regulering kan begrense muligheter for god og fremtidsrettet arkitektur og stedsutvikling.

Vi ber følgelig om at følgende presiseres i reguleringsbestemmelsene:

- Kvalitetsprogrammet er ikke juridisk bindende.

Andre forhold:

- Savner egne bestemmelser for # i forhold til føresegnssoner – alle er ikke definert
- Tunnel – parkering under bakken er angitt under oval rundkjøring og samsvarer ikke med parkeringsanlegget
- ROS analyse henviser til at bensinstasjoner skal flyttes. Dette samsvarer ikke med planforslaget.
- Omdisponering og bruk av allerede etablert bebyggelse innenfor det nye sentrumsområdet må vurderes i forhold til anleggsbidrag ved utbyggingsavtale.

Vi vil kort oppsummere våre merknader:

Finansiering

Klarhet i kostnader og finansiering av felles anlegg.

Kommunens ansvar

Viktig at Lindås kommune selv står for grunnlagsinvesteringene for å gi gode vekstvilkår for private utbyggere og åpne for en god stedsutvikling i Knarvik sentrum.

Utbyggingsavtaler

Anleggsbidrag for utbyggere må være forutsigbart og realistisk.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav tilknyttet offentlige veger og anlegg må endres fra Ferdig til Sikret.

Tidsaksen

Gi rom for en snarlig oppstart av byggetiltak innenfor sentrumssonen.

Juridisk bindende planmaterieil

Klargjøre hva som er juridisk bindende. Kvalitetsprogrammet må ikke være juridisk bindende.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser må ikke være for detaljstyrt, men åpne opp for gode fremtidsrettede løsninger.

Utnyttingsgrad.

Øke utnyttelsesgrad for BAA til 310% BRA da utnyttelsesgrad gjelder for den enkelte eiendom.

Bygge høyder

Endre maksimalt tillatt høyder for å ivareta behov for adkomst med heis til takhager, dekketykkelser, romhøyder mm.

Felles avkjørsel til BAA

Felles avkjørsel til BAA for adkomst til bensinstasjon og varelevering til Coop sentreres til midt på eiendomsgrenser.

Ny avkjørsel SKV 22.

Ny avkjørsel som ivaretar trafikksikker varelevering.

Parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg må ha direkte adkomst fra Coop sin eiendom.

Uteoppholdsareal

Reguleringsbestemmelsen pkt 1.6.2 om uteopphold på tak fjernes.

Kvalitetskrav

Reguleringsbestemmelsen punkt 1.6.3. Kvalitetskrav i henhold til kvalitetprogrammet fjernes.

Innganger

Innganger pr. 10-15 meter fjernes fra reguleringsbestemmelsens punkt 4.4.4.

Avslutningsvis vil vi understreke at Coop som privat utbygger innenfor området stiller seg positiv til de hovedgrep som nå foreligger i områdeplanen. Coop ønsker å være en bidragsyter som raskt kan gi oppstart for realisering av nye Knarvik sentrum.

Eiendommen kan bygges ut i tråd med områdeplanen før omkringliggende veganlegg er etablert. Coops viktigste punkt er følgelig at rekkefølgekrav endres fra ferdig til sikret. Det forutsettes videre at det tilrettelegges for en trafiksikker og hensiktsmessig varelevering til eiendommen. Kvalitetsprogrammet har gode intensjoner og ideer, men må ikke gjøres juridisk bindende.

Vi håper våre merknader blir tatt hensyn til i den endelige utformingen av områdeplanen. For å klargjøre våre synspunkt ber vi om et møte med Asplan Viak og Lindås kommune for en gjennomgang av de merknader vi har til planforslaget.

Håper å høre fra dere med det første.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner
SE-arkitektur as