



Strandgaten 16, 5003 BERGEN

brev.cardo@gmail.com

+47 909 45 028

Lindås Kommune

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE – PRIVAT REGULERINGSPLAN 137/129 ALVER HOTEL

PLANFREMMER

Forslagstiller for planen er Alver Hotell – organisasjonsnummer 910 136 216.

Planfaglig konsulent er Cardo 8614 AS, Strandkaien 16, 5013 Bergen. Brev.cardo@gmail.com, www.cardo8614.no, tlf +47 909 45 028.

HENSIKT

Dagens Alver Hotel er for lite i forhold til lønnsomhet ved nattevakt etter bransjenormen, har ikke tilstrekkelig velværetilbud og mangler varierte rom, særlig større værelser i bedriftsmarkedet. På denne bakgrunn har bedriften både kortsiktig og langsiktig behov for en oppgradering og utvidelse.

ANTATT VOLUM

Planprosessen vil avdekke nøyaktig hvor og hvordan de neste utbyggingsetappene av hotellet vil bli. Dagens hotell volum er ca BRA m² 3.197 eller BRA% 21,03 av en tomt på ca 15,2 daa.

Det antas at en vil regulere opp mot en BRA % på 50 som utgjør ca. BRA m² - 4.500 ekstra. Forløpige planer er beregnet til ca BRA m² - 3000.

Plassering er en kombinasjon av påbygg og nybygg og vil detaljprosjektertes etter oppstart.

PLANSTATUS – BEHOV FOR PLAN

KPA viser næring for området og tiltaket er således i samsvar med KPA. KPA har generelt krav om reguleringsplan for denne type bebyggelse.

Tiltaket er i tråd med kommunedelplan/regulering, men på grunn av materielle mangler ved denne plan regnes den ikke av Lindås Kommune å hjemle bebyggelse uten ny detaljregulering.

Temaet er nylig drøftet av planmyndigheten og en antar at dette er godt kjent og ikke behøver videre utdyping.

VESENTLIGE PROBLEMSTILLINGER

Lindås Kommune har selv i nyere sak drøftet planstatusen ved eiendommen knyttet til konkret byggesøknad og behandling av denne. En refererer således bare kort til at en oppfatter kommunen å ha behov for detaljplan for videre utvikling i næringsområdet, og særlig for trafikale forhold.

Alle andre relevante tema vil selvsagt bli behandlet etter PBL, og veilederen til denne, samt i tråd med kommunale krav til dette oppstartsmøtet, nedfelt i det kommende referat.

For egen del spiller en også inn at en selvsagt vil belyse reiselivsbedriften og utvikling av denne i henhold til Austrheim og Lindås kommune sine felles Næringsplaner.

PLANGRENSE

Vanligvis stiller planfremmer med sin definisjon av plangrense i forkant. I og med sakens forhistorie, samt at kommunen har problematisert det trafikale i nylige saker, avholder vi oss til å foreslå 137/129 sin eiendom som avgrensning, sammen med nødvendig tilstøtende trafikkareal etter kommunens syn. Da dette ikke har vært spesifisert i de kommunale saker som problematiserer dette, og en ikke har funnet konkrete løsninger i overordnet plan, håper vi at tilstøtende areal kan defineres i felles drøfting i oppstartsmøtet.

Om kommunen har ønske om at ytterligere deler av næringsarealet skal innlemmes i planen drøftes dette også i møtet.

UTREDNING ETTER KU FORSKRIFT

Plankonsulent peker på at dette er utvidelse av eksisterende tiltak, i tråd med overordnet plan og gjeldende regulering (med manglende rettskraft pga materiell mangel).

Videre påpeker en at nytt BRA på fra BRA m2 - 3000 til 4500 – ikke utløser automatisk KU, og at påbygg Hotellvirksomhet i seg selv heller ikke er listet som automatisk KU i lov og forskrift med rundskriv og veiledere.

En finner således at dette er en reguleringsplan som først og fremst er en detaljregulering av kjent tiltak både qua eksisterende og qua en kan lese inn i gjeldende overordnet plan og reguleringsstatus.

Planfremmer ved faglig plankonsulent vurderer således før møtet planen som en ønsker å lage å ikke utløse utredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

En anmoder med dette om oppstartsmøte med Lindås Kommune for detaljplan for overnattings og serveringsbedrift – utvidelse – på Gårds og bruksnummer 137/129 Alver Hotel med inntil BRA m2 – 4500 – nybygg.

Vennlig hilsen

Cardo 8614 AS



Trond Tystad

CEO