

Lindås kommune

## ► Mogelegheitstudie Lindås



02	20.12.2019	Korrjesjon etter tilbakemelding frå oppdragsgivar	aalor	truesk	truesk
01	06.12.2019	For gjennomsyn hos oppdragsgivar	aalor	truesk	truesk
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

# Innleiing



## Bakgrunn og føremål

Norconsult AS har hausten 2019 gjennomført ein mogelegheitsstudie for Lindås-området, på oppdrag frå Lindås kommune. Studien skal danne grunnlag for vidare planarbeid.

I konkurransegrunnlaget har Lindås kommune peikt ut 7 hovudtema som mogelegheitsstudien skal vurdere:

- ▶ Næring og bustad:  
Utbyggingsprinsipp, bustadstruktur, bygningstypar, utbyggingstettleik, høgd og utbyggingsstruktur.
- ▶ Sentrumsutvikling
- ▶ Infrastruktur : Overordna vegsystem inkludert kollektivtransport, gang- og turveggar og naturgjevne kvalitetar i området.

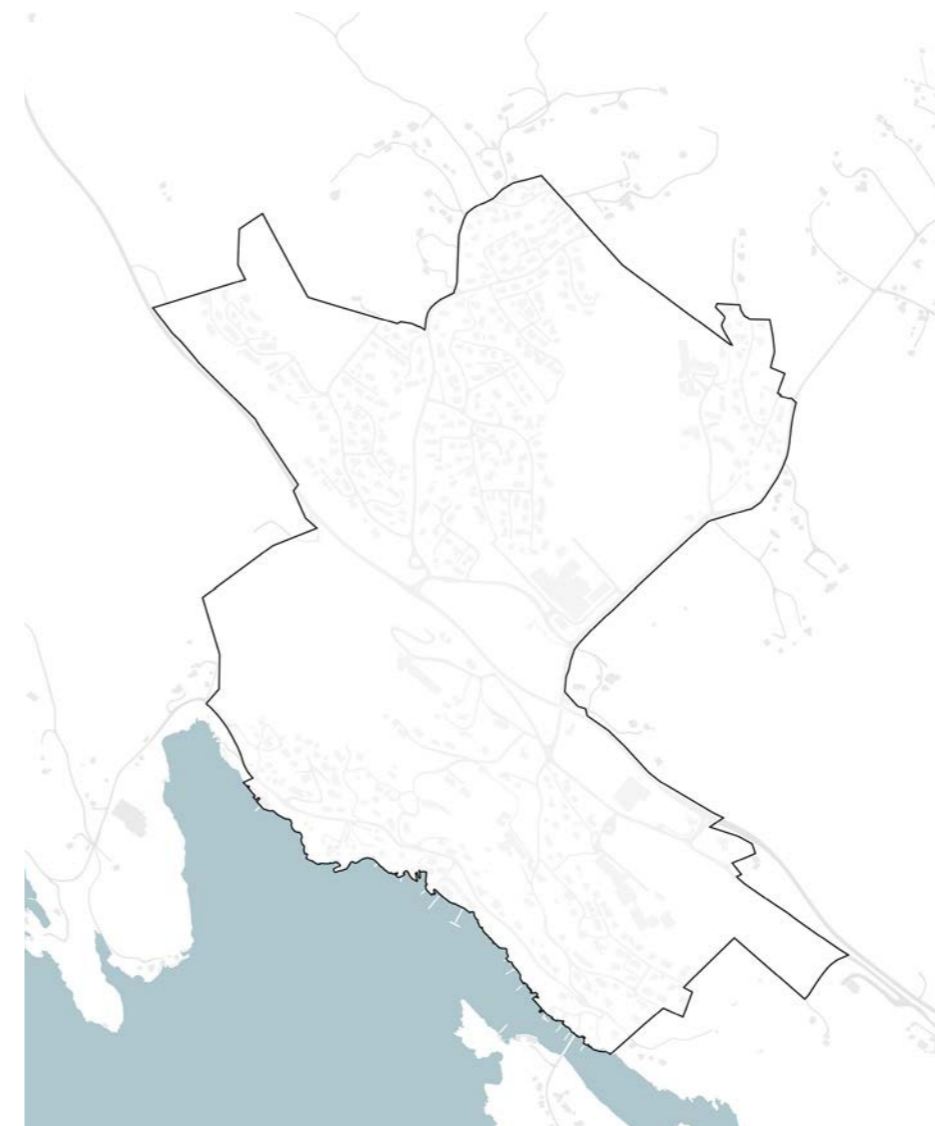
- ▶ Område og areal for offentlege tenester
- ▶ Blågrøn overvasshandtering og system for gode vatn- og avlaupstiltak
- ▶ Sosiale rom og møteplassar som byrom, torg, nærmiljøanlegg, leik, natur- og rekreasjonsområde
- ▶ Grønstruktur som kvalitet i området

## Mål

Målsettinga for mogelegheitsstudien har vore er å undersøke løysingar som kan bidra til at Lindåsbygda vert endå meir attraktiv for eksisterande og nye Lindåsingar i framtida.

Det er tatt utgangspunkt i eksisterande arealbruk og område avsett til ulike framtidige arealformål i gjeldande KPA. Å vurdere eignaheit og alternativ arealbruk av desse areala har inngått som ein del av studien.

Utover utviding av eksisterande gravplass, føreligg det ingen konkrete planar om større byggeprosjekt som mogelegheitsstudien skal ta omsyn til.



- ▶ Områdeavgrensning for mogelegheitsstudien



# REGISTRERING OG ANALYSE



## Kort om Lindås

Lindås er ein tettstad, og tidlegare kommunesenter, i Lindås kommune i Nordhordland. Tettstaden ligg nord i kommunen, ca 27 kilometer frå Knarvik. Med bil tar det omlag 45 minutt til Bergen, 25 minutt til Knarvik og 10 minutt til Mongstad. Bygda har i dag om lag 1400 innbyggjarar.

## Nærsenter

Lindås tettstad er eitt av tre definerte senter i Lindås kommune. Knarvik er kommunesenter og regionsenter i Nordhordland, medan Lindås og Ostereidet er definert som nærsenter. Lindås er det nest største senterområdet i kommunen.

1. januar 2020 blir Lindås, Meland og Radøy til Alver kommune. Senterstrukturen skal vidareførast i den nye kommunen, saman med nærsentra Frekhaug, Vikebø, Manger og Bøvågen.

Det finst per dags dato ingen konkrete kommunale retningsliner for funksjonar som bør inngå i eit nærsenter. I arealdelen til kommuneplanen si planskildring heiter det imidlertid:  
*I nærsentera, skal handel- og tenestetilbodet vere tilpassa innbyggjartalet i handelsomlandet. Nærsentera skal møte innbyggjarane sine daglege handel- og tenestebehov.*



► Lindås kommune, med Lindås tettstad markert med sirkel.  
Foto: norgebilder.no



Lindås kommune har nyleg gjennomført ei temavis rullering av arealdelen til kommuneplanen (KPA). Føremålet med rulleringa var å følgje opp strategiar frå samfunnsdelen til kommuneplanen, samt å oppdatere arealpolitikken før kommunesamanslåinga i 2020.

I planskildringa til KPA finn ein fleire tema som gir føringar for mogelegheitstudien. Desse er oppsummert under.

## MODERAT FOLKETALSAUKE



- ▶ Lindås kommune har lenge hatt sterk folkeauke som følgje av høg innflytting og innvandring.
- ▶ Befolkninga er som heilskap ung
- ▶ Dei seinare åra har veksten vore noko lågare enn tidlegare.
- ▶ Det er venta at veksten vil vere størst for aleinebuande og par utan born
- ▶ Frå 2010 til 2017 hadde Lindås tettstad ei folkeauke på 219 personar

## GOD BUSTADRESERVE



- ▶ I arealdelen til kommuneplanen vert det vurdert å vere tilstrekkeleg med ledig bustadareal i eksisterande planar, og at det såleis ikkje er behov for å setje av nye område til dette føremålet.
- ▶ Basert på folketalsprognosane vert det anslått at det i Lindås tettstad er behov for 120 nye bustader, eller 8 i året, fram mot 2033, basert på tal frå tabell 3 i planskildring for ny arealdel, datert 1. juli 2019.

## OVERSKOT PÅ HANDELSAREAL



- Det er stort overskot på handelsareal.
- ▶ For Lindås nærsenter er behovet 3 161 kvadratmeter i 2018 og 3 360 i 2028.
  - ▶ Utbygd areal utgjer i dag i overkant av 5 500 kvadratmeter, medan ubygd areal regulert for handel utgjer nærare 11 000 kvadratmeter.

## KVALITET I BUOMRÅDA



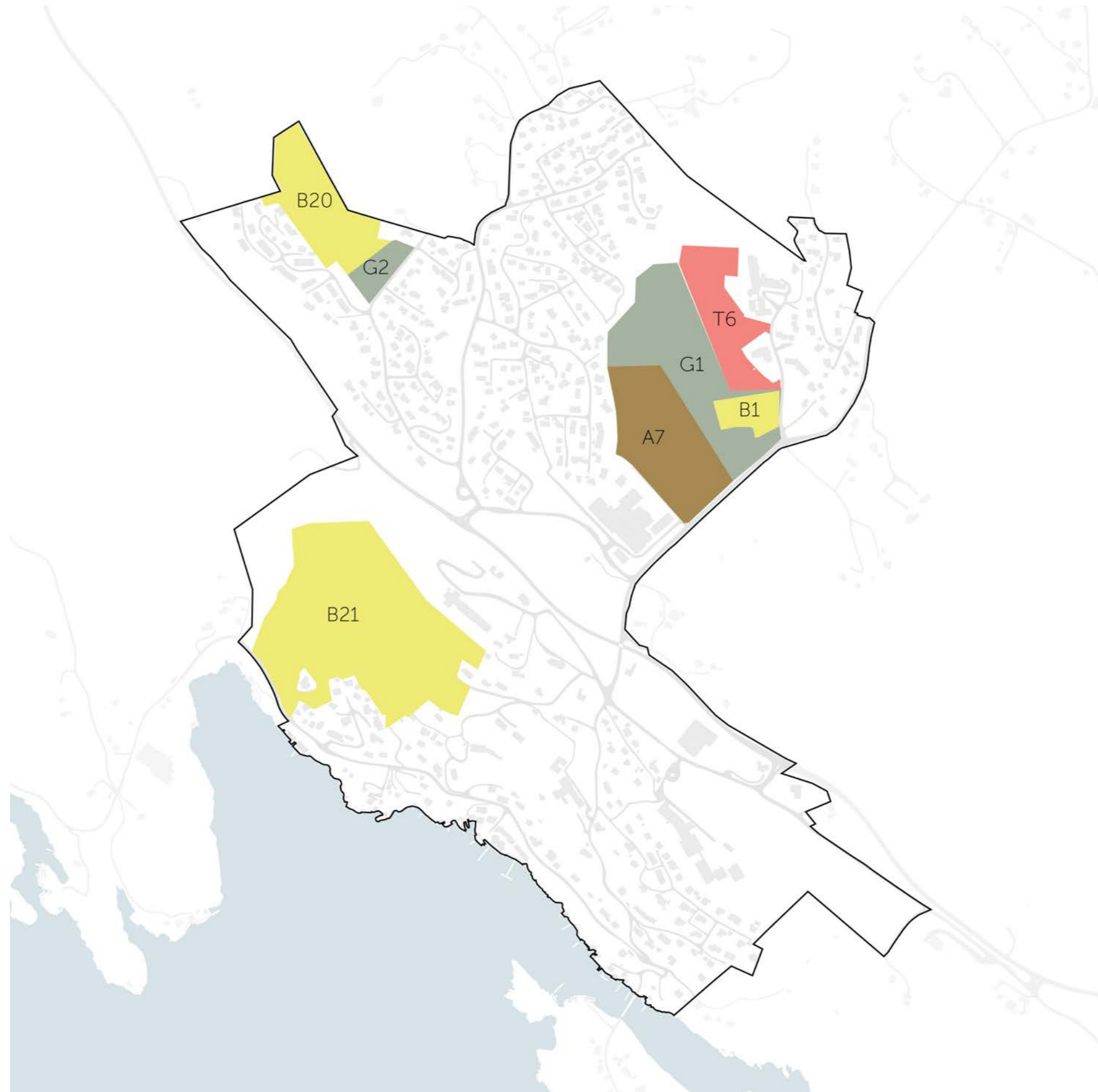
- I samfunnsdelen til kommuneplanen er det sett kvalitetskrav til bustadområda:
- ▶ Varierte bustadtypar
  - ▶ Samanhengande gang- og sykkelveggar
  - ▶ Møteplassar og uterom
  - ▶ Trygg ferdsel for barn og unge
  - ▶ Natur og friområde i bumiljøa
  - ▶ Digital infrastruktur
  - ▶ Oppretthalde kulturlandskapet
  - ▶ Utbygging av off. vass- og avløpsanlegg
  - ▶ Redusere behov for lokaltransport
  - ▶ Fortetting
  - ▶ Legge til rette for mjuke trafikantar



Figuren til høyre viser område som er ubebygde i dag, og arealbruken disse er avsett til i KPA.

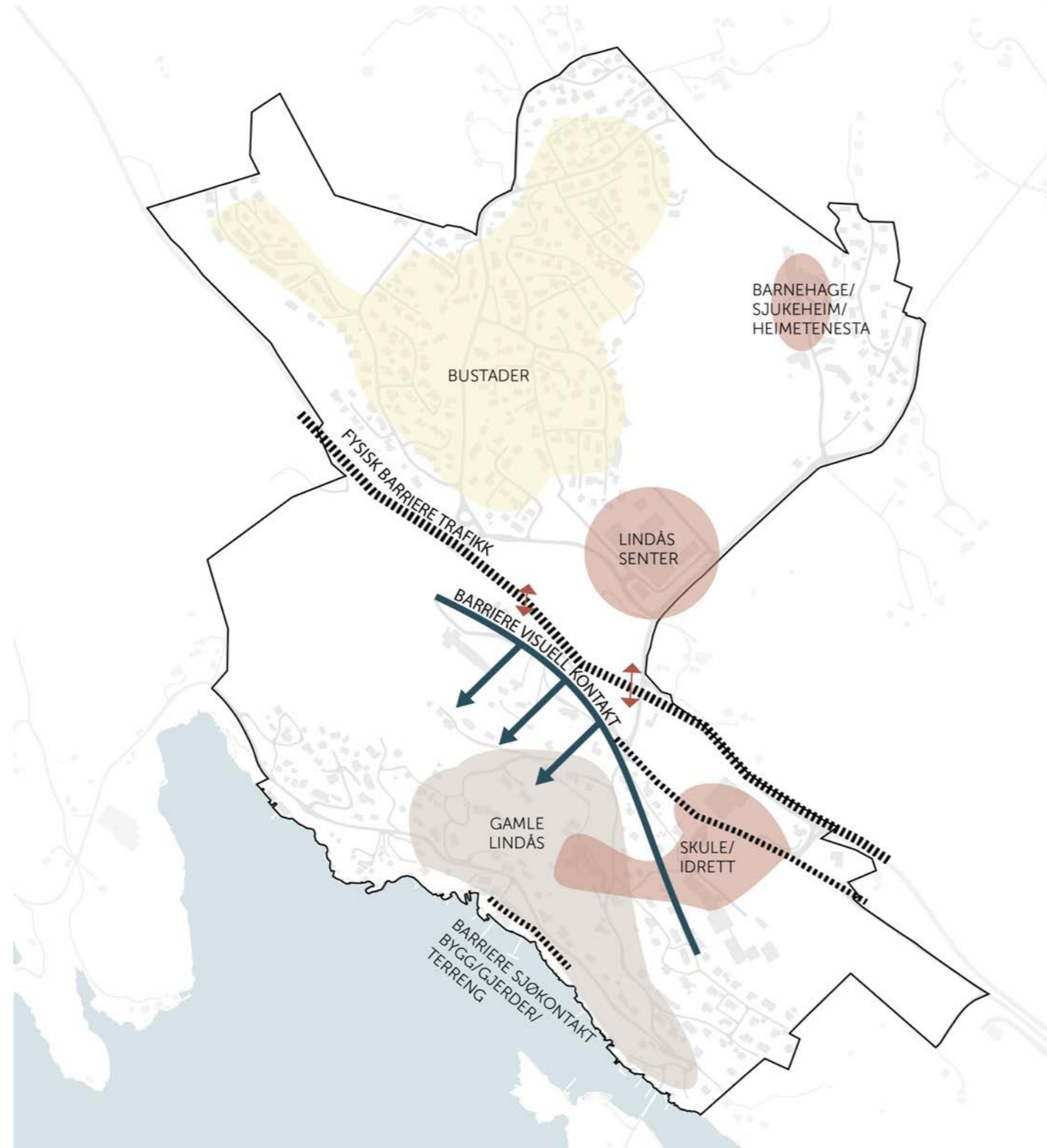
Med unntak av område B1 var disse områda nye i førre rullering av kommuneplanen (2011), og låg inne som "framtidig areabruk" då arbeidet med mogeleighetstudien starta. Desse er vidareførte i ny KPA, som no er vedteken. Område B1 har kome inn i samband med rulleringa i 2019. Her ønsker ein å oppføre eldrebustader.

Det er rekkefølgekrav knytt til etablering av nytt vegsamband mot Ådnevik ved utbygging av B21 og etablering av fortau ved utbygging av A7.



- FRAMTIDIG AREALBRUK, KPA (2011 og 2019)
- Bustad
  - Sentrumsføremål
  - Grønstruktur
  - Tenesteyting

- ▶ Som førstegongsbesøkande kan staden opplevast som to stader i ein, definert av terrenget som skrånar ned mot sjøen på eine sida, og det konkave/skålforma romma på austsida, med kjøpesenteret i botnen. Inntrykket blir forsterka av hovudvegen som ligg i skjeringa mellom dei to landskapsromma. I tillegg framstår hall/skuleområde som noko lausrevet frå resten av bygda.
- ▶ Fysisk og visuell kontakt med sjø er i hovudsak avgrensa til nedre Lindås.
- ▶ Når ein kjem høgt nok opp i bustadområda på Kolås er det også gode utsiktsforhold mot det omliggande landskapet.
- ▶ Hotellet ligg plassert på det høgste punktet på sørsida av Fv. 57 - høgare enn kyrkja.
- ▶ Fv. 57 deler staden i to. Ei kan krysse to stader (markert med raud pil), begge under veggen.
- ▶ Store delar av strandsona er ikkje tilgjengeleg, då den er privatisert eller avgjerda.



Skråfoto er henta frå nordhordlandskart.no

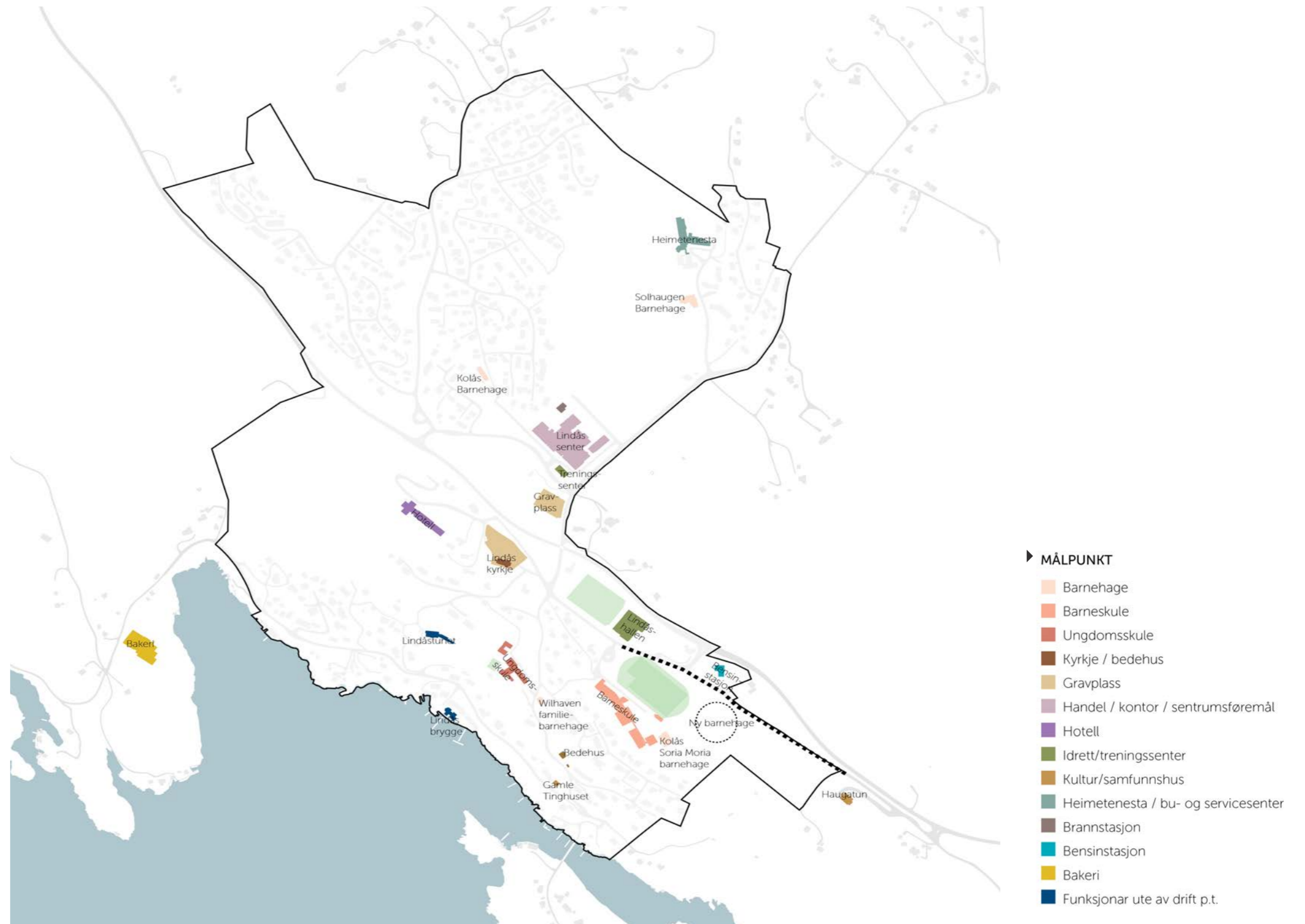


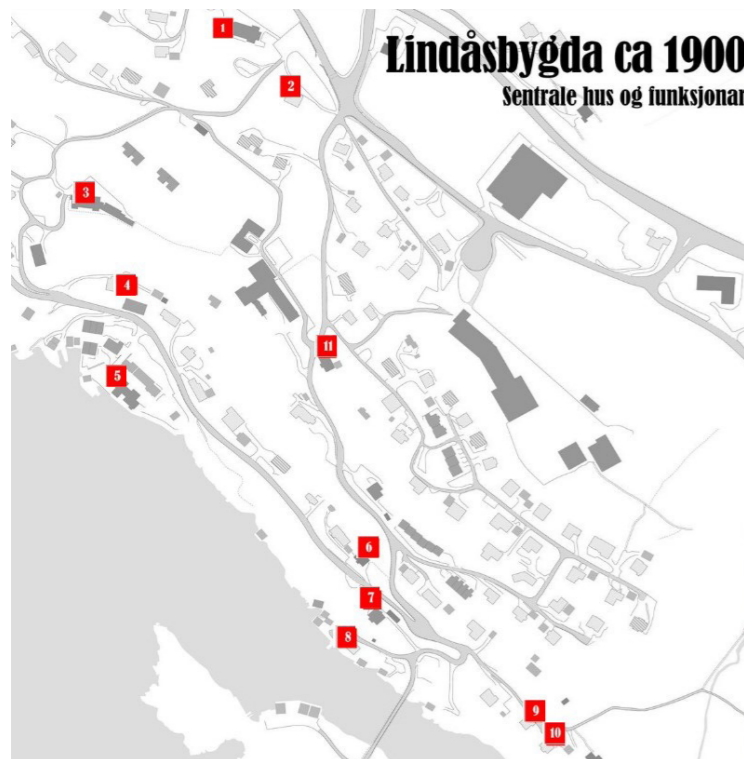
# Målpunkt og funksjonar

## Målpunkt

Dei viktigaste stadane folk oppheld seg på eller oppsøker i kvardagen. Til dømes skule, barnehage, butikk, offentlege og private verksemder og attraksjonar.

- ▶ Innanfor nærsenteret finn ein dei fleste tenester ein treng i kvardagen, som barneskule, ungdomsskule, 3 barnehagar, og eit kjøpesenter som utover handelstilbod også husar offentlege teneter som helsestasjon, legesenter og tannlege.
- ▶ Lindåshallen opna i 2012. I tillegg til idrettshall er det ein filial av Lindås bibliotek og eit par møterom i bygget.
- ▶ Sentrale tenester som manglar på Lindås: post og apotek.
- ▶ To klare funksjonstygdepunkt: Idretts-/skuleområdet og Lindås Senter.
- ▶ Funksjonane ligg noko spreidd, men i hovudsak innanfor akseptabel gangavstand frå kvarandre. Unntaket er samfunnshuset Haugatun, og helsetenestene nord i bygda. Desse kunne med fordel vore lokalisert nærare dei andre funksjonane.
- ▶ Lindåstunet (tidlegare sjukeheim) og Lindås brygge (tidlegare gjestehamn/servering/overnatting) er for tida ute av drift.





- ▶ Frå gammalt av var sjøen den viktigaste ferdselsåra. Sentrale bygg og funksjonar låg difor i nedre delar av Lindåsbygda.
- ▶ Dei fleste bygga som hadde viktige funksjonar for om lag 100 år sidan står framleis og er i bruk, dei fleste i privat eige.
- ▶ Lindås Bygdelag har oppretta ei kulturløype gjennom det historiske sentrum. Figurane på denne sida er henta frå ei informasjonsbrosjyre bygdalaget har utarbeida.

## Føringar for moglegheitstudien

- ▶ Dei historiske bygga og stadene er viktige historieforteljar og identitetsskaparar.
- ▶ Kulturløypa er eit flott tiltak, som moglegheitstudien bør byggje vidare på og gjerne styrke.



**Lindås kyrkje**  
Biletet er frå før ho vart påbygd til slik ho er i dag. Vi skimtar den gamle prestegarden bak trea, så biletet må vere tatt før 1917.



**Prestegarden**  
Vart bygd i 1778, etter at dåverande prestegard brann ned. Denne brann også ned til grunnen, i 1917, og vart erstatta av den som står i dag. (Kjelde: Asbjørn Ones)



**Lindåsfunel**  
Opprinneleg bygd som tuberkuloseheim i 1927. Har i mange år vore psykiatrisk sjukeheim, og er i dag avlastnings- og dagtilbod for eldre.



**Pensjonatet**  
Bustadhus frå 1901 som låg like oppom kaia. Høgre fløyen vart påbygd på 30-talet og nytta som pensjonat. Har vore gjennom fleire ombyggingar. Bustadhus dei seinare åra.



**Det gamle meieriet og hurtigbåtkai**  
Meieriet på kaia i Kalvetrae. Dette er i dag Lindås Brygge. I bakgrunnen sjåast Stenekaiaen kor første meieriet låg.



**Det gamle tinghuset**  
Vart bygd i 1883 med tanke på å også nytte det som amtskule. Her har vore skular, kommuneadministrasjon, bank og mykje anna. I dag eig kommunen bygget som huser Speidaren, Lindås Rockeverkstad og Galleri Gamle Tinghuset.



**Gamle doktorbustaden**  
Doktorbustad frå av 1800-talet. Biletet er frå 1903. Då hadde huset vore påbygd to gonger siste del av 1800-talet. På tunet ser vi staburet, samt krambua som no er borte. Huset er i dag privat bustad.



**Stenekaiaen og butikken**  
Tidlegare hurtigbåtkai, før den vart flytta til kaia ved Lindås Brygge. I huset på kaiaen var bakeri i kjellaren og butikk i 1.etasje. Bustad i etasje over. Bak sjøhuset til høgre låg det første meieriet på Lindås. Huset er i dag privat bustad, medan kaiaen bortom er kommunal.



**Posten**  
Huset vart bygd på 30-talet. Her var posten og bustaden til postopnaren. Er i dag privat bustad.



**Lindås skule**  
Det gamle skulehuset frå andre halvdel av 1800-talet står framleis. Det er no i privat eige og nyttast som barnehage.

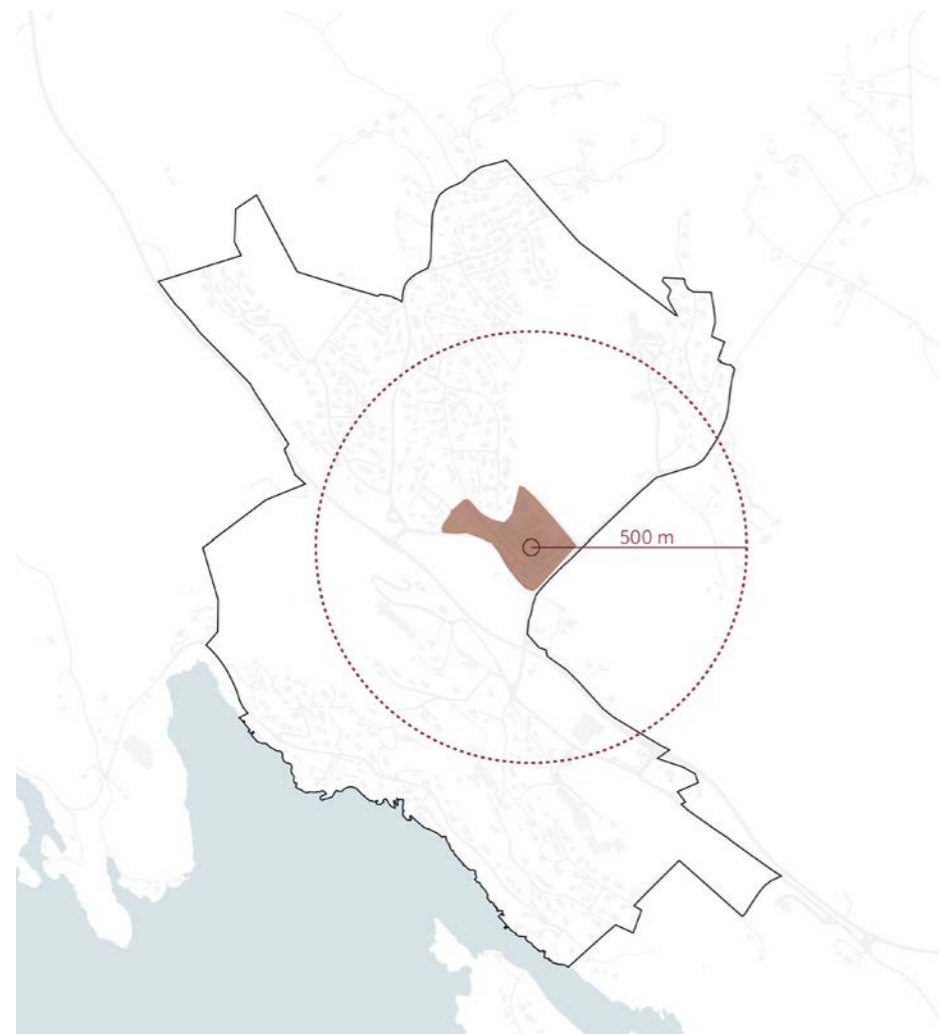


**Lensmannsbustad**  
Huset er bygd i 1895 av lensmann Låstad, og her var også post og telegraf. Dette er barndomsheimen til Aslaug Låstad Lygre. Er i dag privat bustad for etterkomarane.

Figurane er utarbeidde av Lindås Bygdalag og henta frå [lindasbygda.no](http://lindasbygda.no)

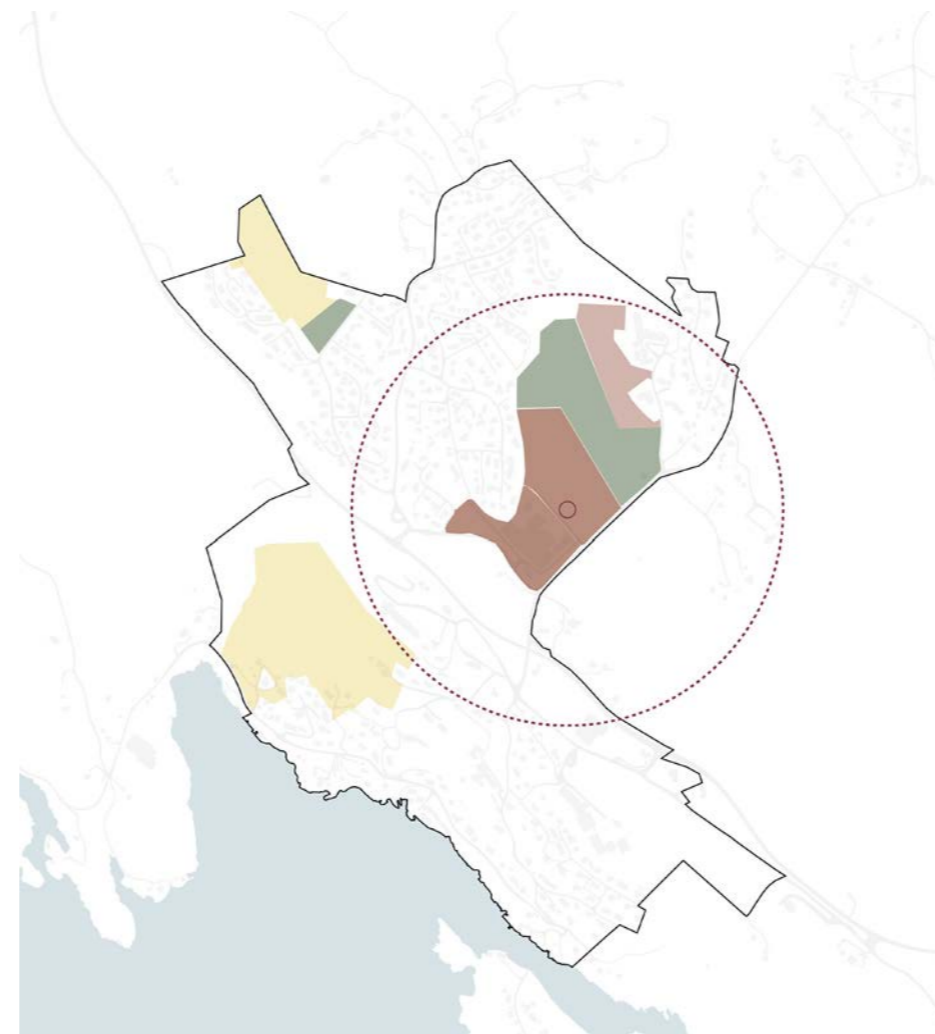


## EKSISTERANDE SITUASJON



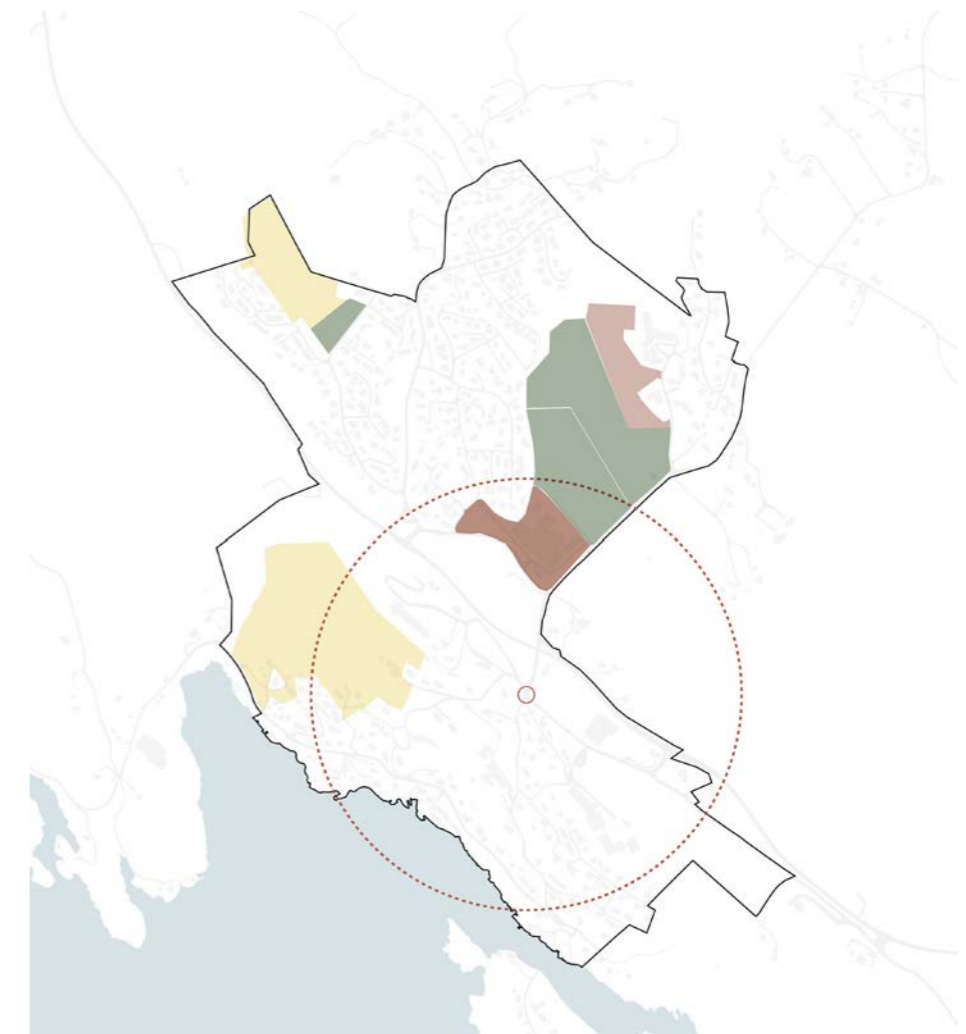
Dersom ein tar utgangspunkt i at Lindås senter i dag er sentrum/ tyngdepunktet på Lindås, ser ein at avstanden til sjøen og gamle sentrum er over 500 meter i luftline. Dette er i overkant av det som kan reknast som akseptabel gangavstand. Her spelar i tillegg faktorar som bratt terreng og smale vegar ei rolle, noko som kan bidra til at auke opplevd avstand.

## FRAMTIDIG AREALBRUK, KPA



Ei utvikling i tråd med KPA vil forskyve tyngdepunktet mot nordaust. Sjølv om dette kan vere positivt for å skape ei sterkare kjerne ved senteret, er det uheldig med tanke på auka avstand frå det historiske Lindås, fjorden og dei viktige målpunkta sør for Fv57.

## ALTERNATIV UTVIKLING



Føring for mogelegheitstudien: Vi meiner framtidig utvikling bør bidra til å skyve tyngdepunktet sør for Fv.57, slik at fleire av dei eksisterande målpunkta og gamle Lindås vert liggande innanfor sentrumstyngdepunktet. Slik har ein større mogelegheit for å bygge vidare på stadeigne kvalitetar.



Det er identifisert nokre område der framtidig utbygging vert vurdert å ha særskilt potensial for å understøtte vidare sentrumsutvikling. Sams for desse områda er at dei ligg tett opp mot eksisterande målpunkt og/eller stadeigne kvalitetar. Områda vil bli vurderte som potensielle utbyggingsområde i mogelegheitsstudien.

#### Utbyggingstomter, ubebygd areal

- ▶ Områda mellom senter og kyrkja
- ▶ Områda mellom senteret og tenesteytingsområde i nord
- ▶ Område B21 (KPA)

#### Fortettingspotensial

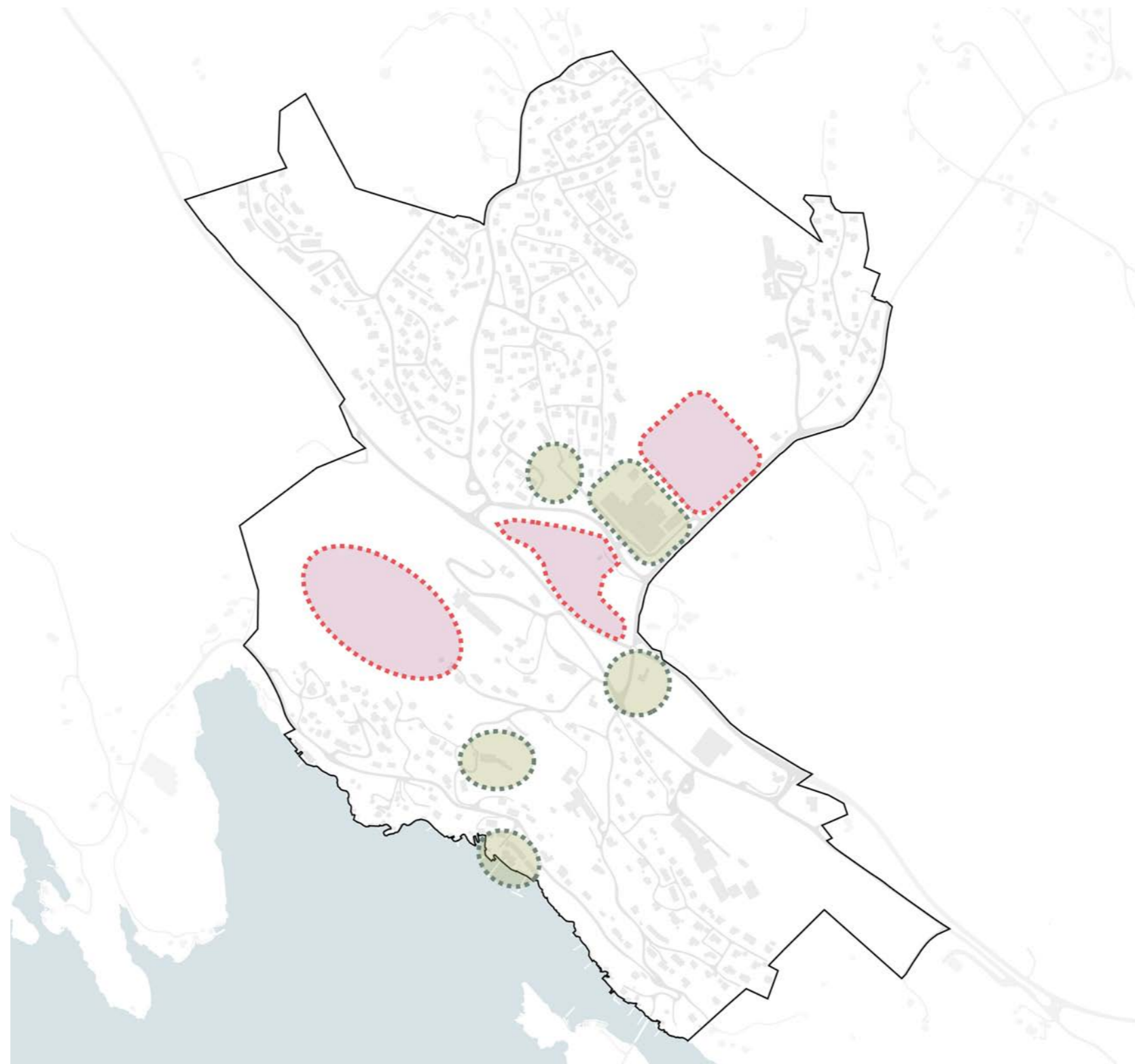
- ▶ Senterområdet har stort potensial for fortetting. Området er prega av store, asfalterte flater mellom relativt låge bygg.
- ▶ Område mellom kyrkja og grasbana ligg svært sentralt plassert mellom eksisterande målpunkt og bør difor vurderast som aktuelt fortettingsareal.

#### Transformasjonspotensial

Fleire lokale står i dag utan bruk, og har behov for å fyllast med nytt liv og/eller nye funksjonar:

- ▶ Lindåstunet
- ▶ Delar av Lindås senter
- ▶ Lindås brygge
- ▶ Kolås barnehage (vert avvikla når ny barnehage opnar)

Her kan heile spekteret frå nye funksjonar til større inngrep i bygg vere aktuelt.

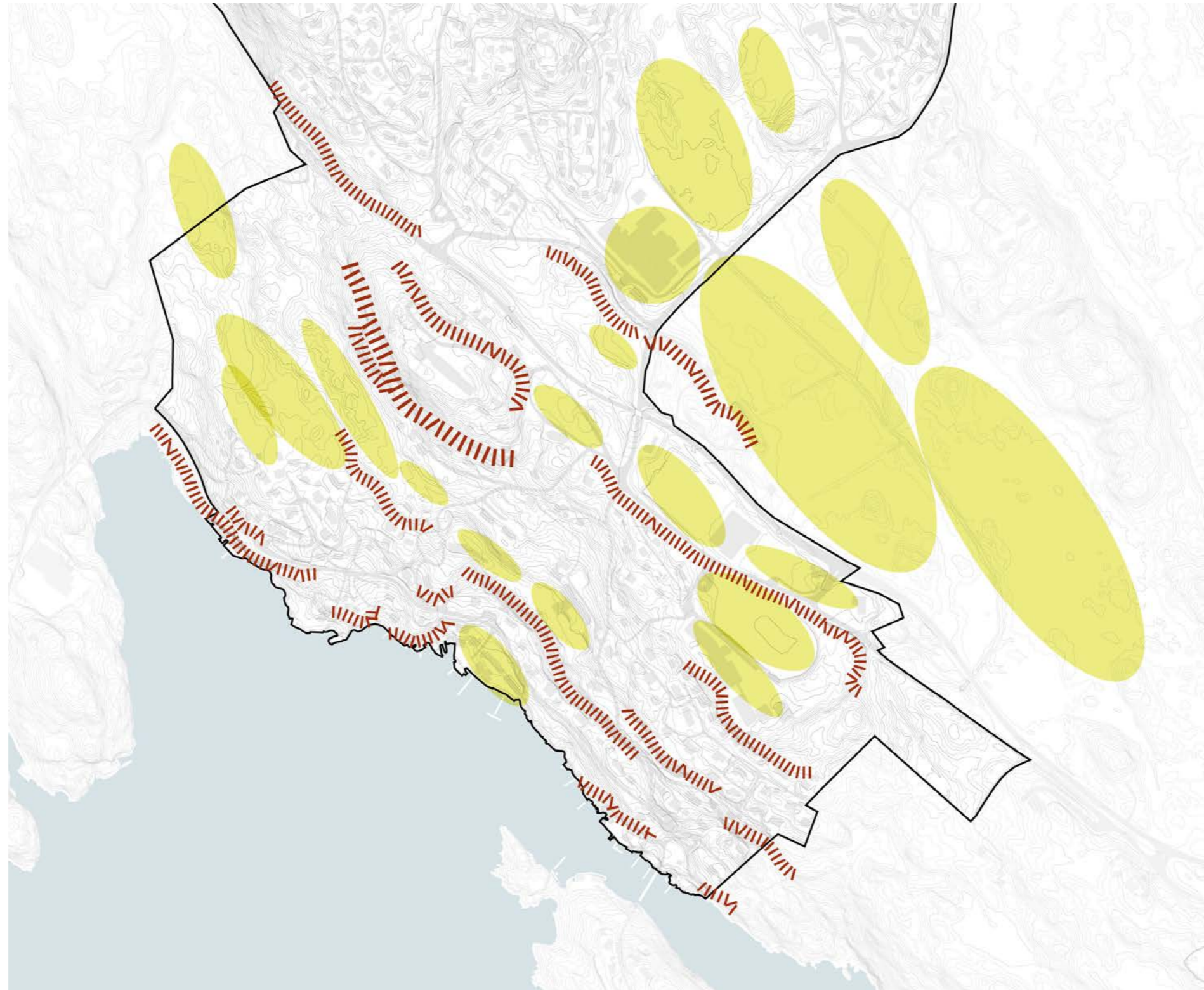


#### Øvrige område

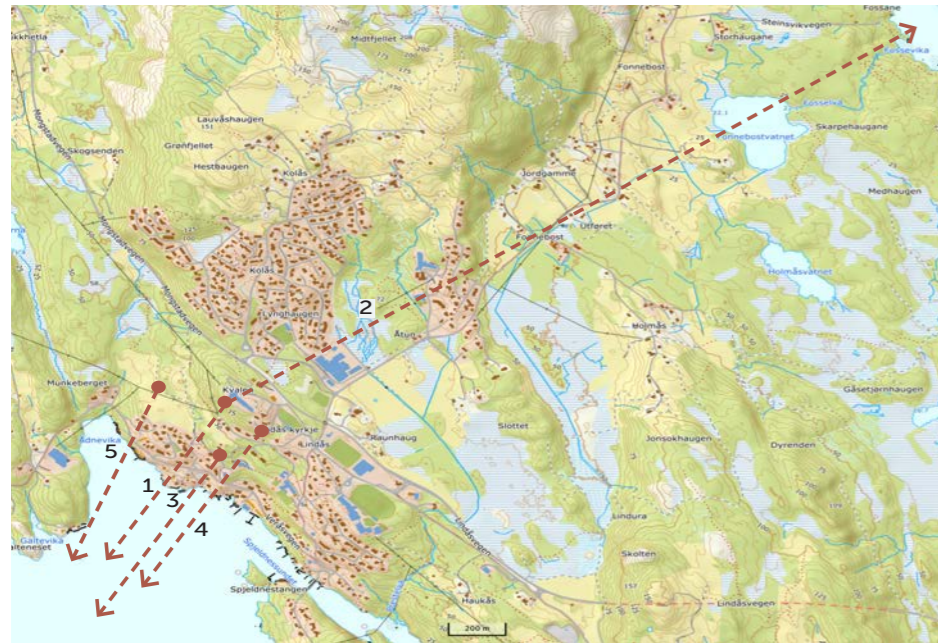
- ▶ Ubygde område utover desse, vert vurdert å i mindre grad kunne bidra til å forskyve tyngdepunktet på Lindås lengre mot sør - noko som bør vere ei målsetjing, gitt argumentasjonen på side 11.
- ▶ Eksisterande bustadområde vert vurdert å ha relativt tett struktur, med få fortettingstomter. I desse områda er det generelt større behov for å integrere grønt og fellesfunksjonar.

#### ▶ UTBYGGINGSPOTENSIAL

- ▶  Aktuell utbyggingstomt, ubebygd
- ▶  Transformasjons-/fortettingspotensial



- ▶ LANDSKAP
- Flater
- Tersklar



Frå Kvalen sett mot Spjeldnesosen i vest

1



Frå Kvalen sett austover mot Austfjorden

2



Frå Lindåstunet

3



Frå Kyrkjeparken

4



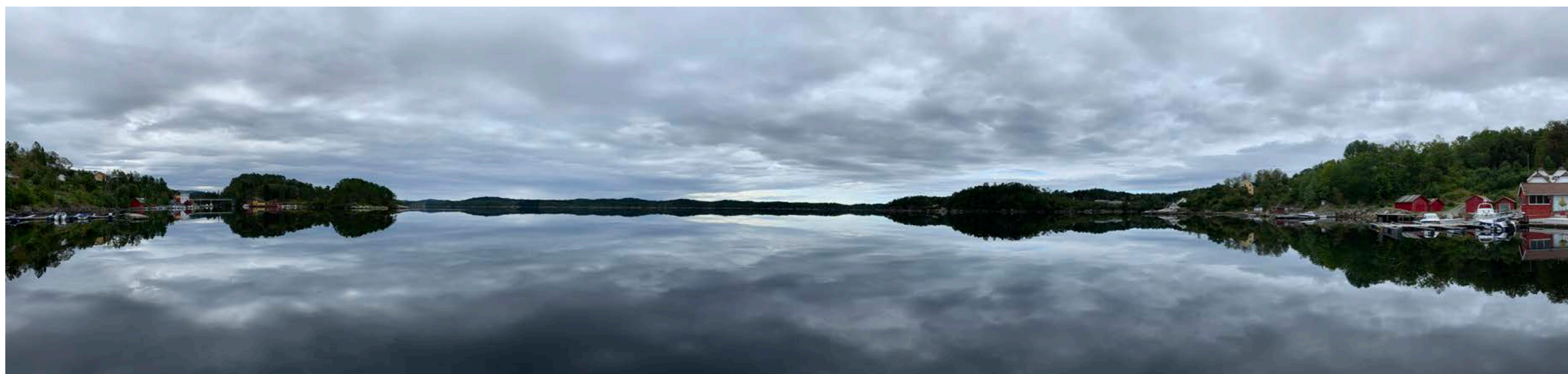
Frå øvste del av ubrukt beiteområde (B21)

5



- ▶ Bilete er tatt frå flytebrygga mot Lindås brygge, med Spjeldnestangen til venstre.

Bilete gir eit inntrykk av kontakten mellom nedre delar av Lindås og sjøen.



- ▶ Utsyn mot Spjeldnesosen sett fra flytebrygga ved Lindås brygge.

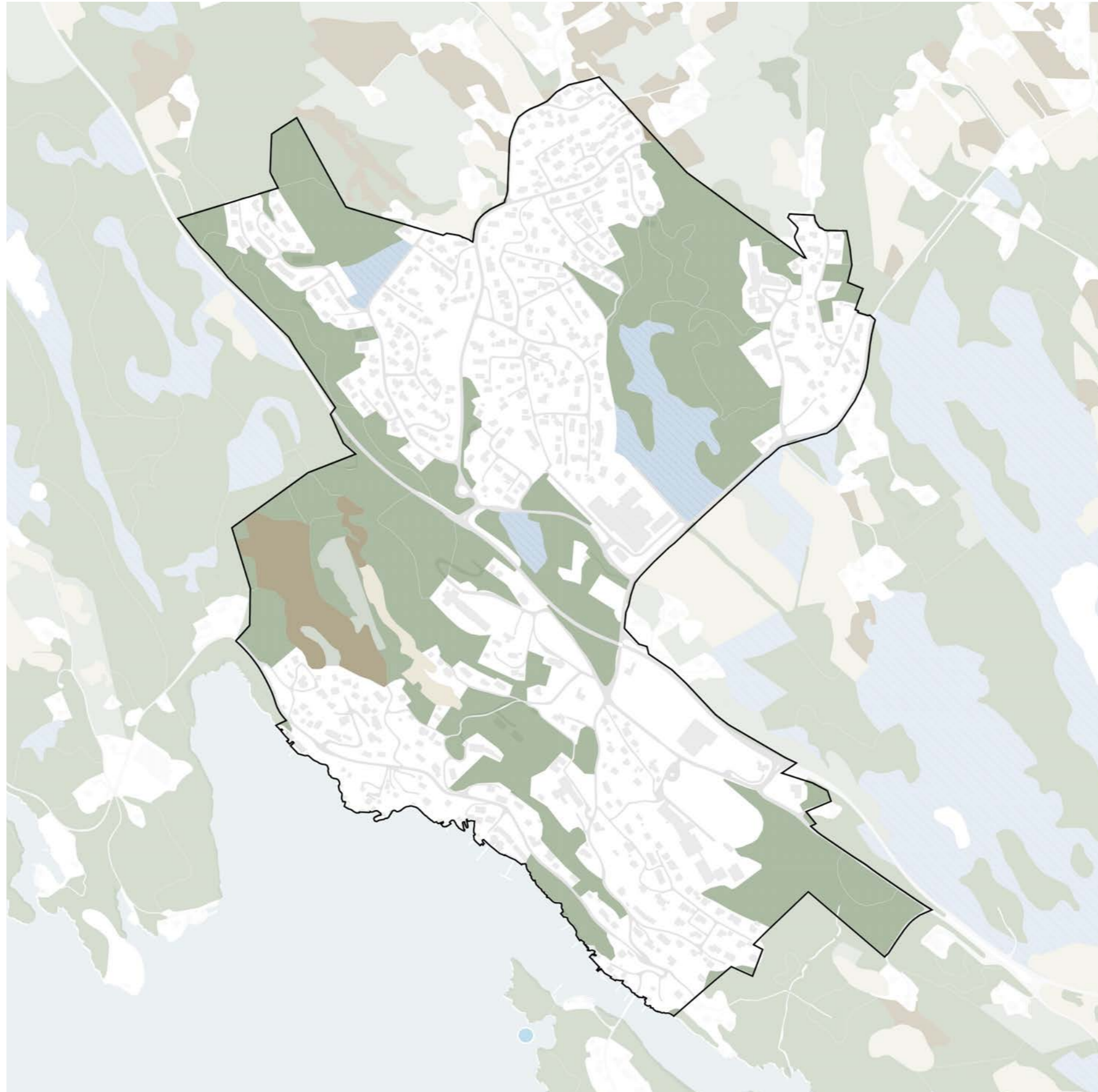


- ▶ Lindåsbygda har i utgangspunktet eit grønt preg.
- ▶ Dei grønne områda er i avgrensa grad opparbeidde og tilrettelagt for bruk.
- ▶ Samanhengande strukturar kan kome under press ved vidare spreidd utbygging i tettstaden.

#### Føringar for mogelegheitstudien:

Det er behov for:

- ▶ å integrere grønne kvalitetar betre i dei utbygde områda.
- ▶ å sikre samanhengande grønstruktur ved vidare utbygging.



#### ▶ GRØNSTRUKTUR

-  Skog
-  Overflatedyrka jord
-  Fulldyrka jord
-  Innmarksbeite
-  Myr



# Rekreasjon



Det er generell god tilgang på ulike aktivitets- og rekreasjonsområde på Lindås, samt fleire opparbeidde turløyper.

## Kulturløypa

er ei merka løype gjennom gamle Lindås sentrum (sjå side 10). Informasjon er tilgjengeleg på dei einiskilde bygga, i brosjyreform og på nett

## Padleløypa

er ein del av ei padlerute gjennom Lindåaspollane, som Bergen og omland friluftsråd har utarbeida kart over.

## Den trondhjemske postvei

traséen vestover frå skulen er opparbeida som gangveg i dag. Partiet som strekk seg frå senterområdet og austover er ikkje opparbeida.

## Lystløypa

LivOGLyst på Lindås har sett i gang eit prosjekt med å etablere ei ny turrundløype.

## Tilgang til sjø

privatisering og bratt terreng gjer at store delar av strandsona ikkje er tilgjengeleg frå land. Det er badeplass på Spjeldneset og tilrettelagt for offentleg tilgang til sjø ved Lindås brygge og gamle Stenekaien.

## Leikeplassar

ligg i samband med skule og barnehage, samt sentralt i bustadområda. Det er ingen leikeplass i senterområdet.



## Føringar for moglegheitstudien

- ▶ Det bør etablerast leikeplass i senterområdet
- ▶ Postvegen bør forlengast mot nordaust
- ▶ Lystløypa bør opparbeidast.
- ▶ Kulturløypa må vidareførast og gjerne forsterkast
- ▶ Det må sikrast betre tilkomst til sjø

## FRILUFTSLIV/NÆRMILJØ

- Turløype/tursti
- ... Planlagt tursti
- Kulturløypa
- Padleløype
- ★ Leikeplass
- ★ Leik
- Badeplass
- Park
- Idrett
- Tilrettelagt offentleg tilgang til sjø
- Småbåthamn



## Vassforsyning

- ▶ Det er generelt god vassforsyning til Lindås sentrum i dag. Lindås sentrum vert forsynt frå Kolås høgdebasseng, og kapasiteten aukar di nærare ein kjem Kolås høgdebasseng.
- ▶ Ved tiltak i område mellom senteret og områda sør for Rv57 bør det vurderast å etablere ein vassleidning for å auke kapasitet og leveringstryggleik.



## Overvatn

Område A7:

- ▶ Nedbørsfeltet til oppstrams fv. 57 Prestelva er vist på figuren til venstre. Område A7 (KPA) ligg sentralt i dette nedbørsfeltet.
- ▶ Det er truleg mogeleg å oppretthalde ein open bekk som til dømes kan ligge mellom område A7 og tomte der Lindås senter ligg. Vegen i dette området heiter Kanalvegen, og indikerer at kanal i dette området neppe er ein ny idé.
- ▶ Sjølv om det er teknisk mogeleg å handtere ei utbygging, er dette likevel ikkje ei optimal løysing.
- ▶ A7 ligg i eit myrområde. Sett frå eit klimaperspektiv skal ein la myrer ligge, då dei fungerer som karbonlager.

I dei øvrige utbyggingområda vert situasjonen vurdert som mindre krevjande.

## Føringar for mogelegheitstudien

- ▶ Det må vurderast andre løysingar enn å utvide sentrumsområde inn i A7.



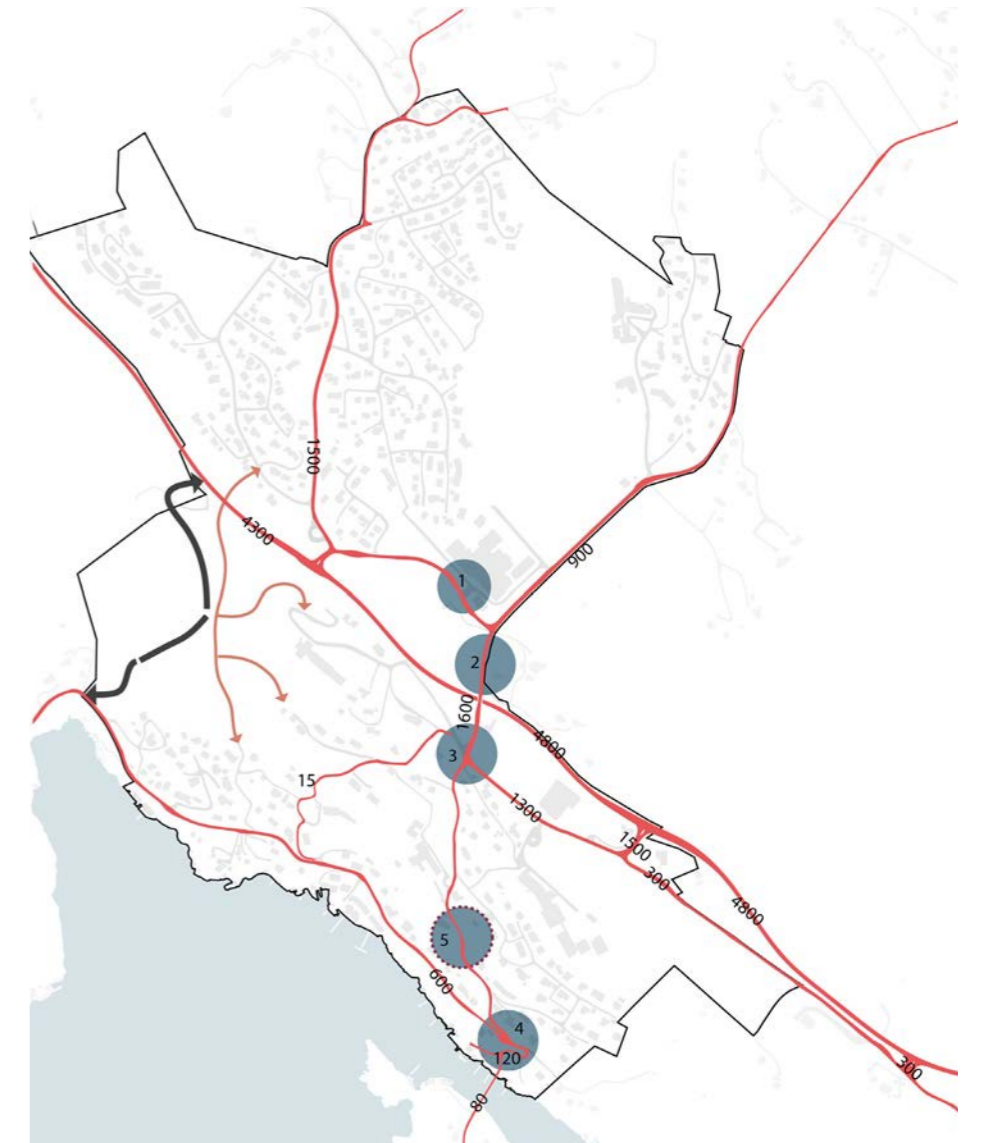
Hovudvegen gjennom området er Rv 57, Lindåsvegen/Mongstadvegen. Vegen har årstdøgstrafikk (ÅDT) 4800 med høg del tungtrafikk. Parallelt med hovudvegen går Fjellangersvingane, mellom Haugatun og Lindås kyrkje. Fonnebostvegen går gjennom bygda forbi Lindås Senter mot nordaust. Her køyrer det omtrent 900 køyretøy i døgnet

## Behov for utbetring

- 1: Område ved innkøyringa til senteret er ikkje attraktiv for gåande og syklande.
- 2: Ikkje attraktivt å gå langs gravplass.
- 3: Utflytande kryss som bør strammast inn.
- 4: krapp høgbrekk, vanskeleg framkommeleg for større køyretøy
- 5: I dette punktet verkar det mogelege å utvide vegen. Ved nytt samband Kolås-Ådnevik er ikkje behovet det same.

## Mogelegheter

- ▶ Det er knytt rekkefølgekrav til etablering av eit nytt vegsamband frå Kolås til Ådnevik ved utvikling av bustadområde B21. Dette vil vere ei god løysing for vidareutviklinga av nedre Lindås.
- ▶ For å betre forholda for gåande i same området bør ein også vurdere eit nytt gangsamband over fylkesvegen.



# Offentlege uterom og møteplassar

- ▶ Det er få opparbeidde offentlege uterom tilrettelagt for opphald.
- ▶ Generelt er opne utandørs areal nytta til parkering eller framstår som restareal.
- ▶ Unntaka er Kyrkjeparken og Lindås brygge, som er møblert med benkar. Berre Lindås Brygge er i tillegg tilrettelagt for aktivitet.
- ▶ Lindås Senter har eit innandørs overdekt areal, som vert kalla "torg" (sjå side 20). Med unntak av dette saknast ein sentralt plassert plass/torg.

## Føringar for moglegeheitstudien

Det er behov for:

- ▶ å tilføre fleire offentlege uterom og møtestader i samband med eksisterande målpunkt.
- ▶ å etablere eit nettverk av utandørs offentlege rom (gater, stiar, plassar, torg) for å auke attraktiviteten til tettstaden og gjere det meir attraktivt å gå.
- ▶ Plassar og torg må vere offentleg tilgjengelege og invitere til bruk over både døgnet og året.



1



2



3



4

- ▶ 1  
Lindås senter
- ▶ 2  
Lindåshallen  
(Foto: norhordlandskart.no)
- ▶ 3  
Kyrkjeparken
- ▶ 4  
Lindås brygge



Lindås Senter blei opna i 1978 og har i dag 10 butikkar. Senteret har vel 100 tilsette og er det nest største handlesenteret i Nordhordland  
Kjelde: lindassenter.no

- ▶ Senteret sitt «torg» er innandørs, bestående av ei delvis transparent takflate over ei tidlegare gate. Rommet er i privat eige og har opningstid – noko som vil vere til hinder for offentlig tilgang og bruk.
- ▶ Arealet vert nytta til spesielle arrangement i regi av senteret sjølv men også ulike lag og organisasjonar. Til dømes baklukeloppis, damenes aften, julegateopning, karneval med meir.
- ▶ Når det ikkje er spesielle aktivitetar her verkar rommet tomt og undermålt og innbyr ikkje til opphald.
- ▶ Fleire av lokala som har fasade mot torget står i dag tomme.
- ▶ Hovudinngangane til torget ligg lite gunstig plassert. Dette kan henge saman med at «torget» tidlegare var ei open gate
- ▶ Utandørs er det ikkje tilrettelagt for opphald. Arealet vert nytta til parkering.
- ▶ I utgangspunktet er strukturen

med oppbrutte bygningsvolum og fleire inngangar positiv, men effekten uteblir då fasadane ikkje er opne og aktive, og ikkje vender seg mot noko anna enn parkeringsplassen utanfor. Senteret blir difor introvert, sjølv med ein struktur som har mogelegheit til å tilby ei anna oppleving.

### Føringar for mogelegheitstudien

Det er behov for:

- ▶ å aktivisere det innandørs torget også på kvardagar. Det bør vurderast om torget kan opnast opp igjen, heilt eller delvis.
- ▶ å skape meir attraktive areal for opphald utandørs.
- ▶ å tilføre ny bruk. Transformasjon av både bygningsmasse og føremål bør vurderast.



Bilete henta frå salsannonse (2016), eiendomsmegler1.no



Utsnitt frå senteret si heimeside

Registrerings- og analysefasen har identifisert kvalitetar og utfordringar i området. Saman med fokusområda formulert av Lindås kommune ender ein med følgande føringar for plangrepet

*Uteromsnettverk*  
Eit nettverk av offentlege uterom og møtestader, inkludert torg, plassar, leikeplasser, gater, gang-/sykkelveggar og grønne uterom

## KONSENTRERE

- ▶ Marknadssituasjonen avgrensar behovet for nye funksjonar ein realistisk sett har behov for. Vidare sentrumsutvikling bør difor støtte opp om dei etablerte målpunkta. Samstundes bør ein gjennom vidare utvikling forskyve det opplevde tyngdepunktet lengre mot sør, snarare enn å utbygge vidare nordaustover.
- ▶ Ein bør fortette eksisterande sentrumsområde snarare enn å utvide nordaustover (A7 i KPA).
- ▶ Vidare bustadbygging bør avgrensast til områda som er avsette til dette i KPA og ved vidareutvikling av eksisterande og eventuelle nye sentrumsområde.

## KNYTE SAMAN

- ▶ Etablere eit sterkare uteromsnettverk som bind saman målpunkt.
- ▶ Spesielt fokus bør rettast mot sambandet mellom dei etablerte tyngdepunkta Lindås senter og idrettshallområdet.
- ▶ Bygge vidare på eksisterande og planlagde turveggar/turløyper (Kulturløypa, Lystløypa og Postvegen) og tilføre aktivitet undervegs.

## AKTIVISERE

- ▶ Styrke eksisterande målpunkt gjennom å knyte desse sterkare mot uteromsnettverket.
- ▶ Vise moglege ny bruk av eksisterande lokale som no står tomme.
- ▶ Større delar av det grønne tilretteleggast for ulik bruk.
- ▶ Nye bustadområde bør gi noko tilbake til staden som heilskap. Leikeareal og fellesfunksjonar bør plasserast opp mot uteromsnettverket for å aktivisere dette.

## TRANSFORMERE

- ▶ Fylle tomme lokale med ny bruk.
- ▶ Auke attraktiviteten til bygg og offentlege uteområde tiknytt sentrale funksjonar.

## TILGJENGELEGGJERE

- Sjøfronten er delvis utlgjengeleg frå land, grunna privatisering og bratt terreng.
- ▶ Offentleg tilgang til sjø må sikrast.
  - ▶ Det bør tilretteleggast for opphald og aktivitet ved sjø.
  - ▶ Grønstrukturen må integrerast betre i bustads- og sentrumsområda.



Medverknad



Som ein del av mogelegheitstudien vart det 17. oktober 2019 gjennomført ein open idédugnad i Lindåshallen, slik at innbyggjarane sjølv skulle få kome med innspel til arbeidet.

Om lag 90 personar deltok i eit gruppearbeid som tok for seg eksisterande bruk og ønsker for framtidig utvikling i Lindåsbygda. Det var eit aktivt diskusjonsklima rundt gruppeborda, og det kom mange gode innspel.

Resultatet av gruppearbeidet er samanfatta i eit eige notat.

Under kjem ei kort samanfating av tema gjekk igjen hos fleire av gruppene, og som det difor har vore naturleg å fokusere på i arbeidet med mogelegheitstudien.

#### Turområde/turstiar

- ▶ Den flotte naturen blir av mange trekt fram som ein svært viktig kvalitet ved Lindås. Turområde/turløyper som Haukåsskoltan, Spjeldneset, Lindåsosane og Kolåstoppen vert mykje brukt.
- ▶ Mange set stor pris på tidlegare gjennomført og pågåande arbeid med merking/skilting og opparbeiding av stiar – som til dømes Kolåsstien og pågåande arbeid med Lystløypa.
- ▶ Det er forslag til nye traséar som bør merkast og/eller opparbeidast (mellom anna Lyststien, Postvegen og kulturløype gjennom det historiske Lindås).

#### Lindås Senter

- ▶ Er blant dei klart dårlegast likte stadene blant deltakarane på idédugnaden. Det er generell misnøye med både utforming, vedlikehald, manglande funksjonar og tomme lokale.

- ▶ Det er brei semje om at senteret er svært viktig for Lindås, og at det er avgjerande at funksjonane som er der i dag vert vidareført.
- ▶ Fleire nemner at senteret ikkje utnyttar potensialet det har som møteplass. Spesielt vert torget trekt fram som ein stad som kunne vore utnytta betre.
- ▶ Dei fleste gruppene ønsker seg fleire funksjonar i senteret. Post, kafé og apotek vert trekt fram av fleire grupper.

#### Trafikktryggleik

- ▶ Fleire peikar på trafikktryggleik som ei stor utfordring. Spesielt gjeld dette Kolåskrysset, Lindåskrysset og langs Veråsvegen/Lindåsbrekka.
- ▶ Ny veg mellom Kolåskrysset og Ådenvika er sterkt ønska. Det vert peikt på at dette både vil gi betre tilhøve for bilistar (spesielt tungtrafikk), auka trafikktryggleik for gåande og syklande, samt redusere gjennomkøyring i det attraktive området nærast sjøen.

#### Det historiske Lindås

- ▶ Mange peikar på at det er svært viktig å ta vare på det historiske bygningsmiljøet. Spesielt vert det fokusert på Lindåstunet.

#### Lindåstunet/gamle Lindås sjukeheim

- ▶ Vert av mange trekt fram som ein av dei finaste stadene på Lindås. Mangel på vedlikehald av bygg og hageanlegg, samt at anlegget no står tomt, er ei problemstilling dei aller fleste reiser.
- ▶ Det er kome fleire idéar til kva Lindåstunet kan nyttast til. Dei fleste ønsker at det skal vere eit tilbod/ein møtestad for heile bygda, til dømes knytt til tenesteyting og/eller kunst- og kulturføremål.

#### Tilgang til og aktivitet ved sjø

- ▶ Nærleik til sjø vert nemnt som ein kvalitet av fleire av deltakarane.
- ▶ Mange ønsker betre tilkomst til og fleire aktivitetar i strandsona. Badeplassar, vassportsenter, betre mogelegheit for å setje ut båt og strandpromenade er blant idéane som er spelt inn.
- ▶ Lindås brygge har stort potensial for fleire av funksjonane ein ønsker seg.
- ▶ Ein må unngå vidare privatisering av strandsona.
- ▶ Lindåsslusene kan bli ein større attraksjon.

#### Nye aktivitetstilbod

- ▶ Fleire peikar på behov for auka aktivitetstilbod og fleire møtestader i bygda.
- ▶ Både eldre og ungdommar blir trekt fram som grupper som spesielt har behov for eit betre tilbod.
- ▶ Det må leggjast betre til rette for eigenorganisert aktivitet (sykkelbane, skating, frisbeegolf, badebasseng mm vert foreslått).
- ▶ Park/aktivitetsområde vert foreslått av fleire.
- ▶ Område mellom senteret og sjukeheimen og mellom Kolåskrysset og gravplassen blir trekt fram som eigna område.

#### Andre moment

- ▶ Det er større behov for vedlikehald og utvikling av eksisterande bygg og funksjonar enn å tilføre så mykje nytt.
- ▶ Kyrkjeparken er svært populær.
- ▶ Haugatun har ein viktig rolle og må haldast ved like og utviklast vidare.

*“Det er større behov for vedlikehald av det vi har enn å tilføre så mykje nytt”*

*“Det må leggjast betre til rette for dei som ikkje driv organisert idrett”*

Om Lindåstunet:  
*“ Det er trist å sjå det stå der å forfalle”*



Lindås kommune gjennomførte i 2018 barnetråkk med 6. klasse ved Lindås barneskule og i 9. klasse ved Lindås ungdomsskule.

Ei kort oppsummering av viktige funn følger til høyre.

### Aktivitet

Dei fleste aktivitetane er registrert ved skule- og idrettsområdet samt ved handlesenteret. Elles er registreringane spreidd utover dei ulike bustadområda og ved sjøen.

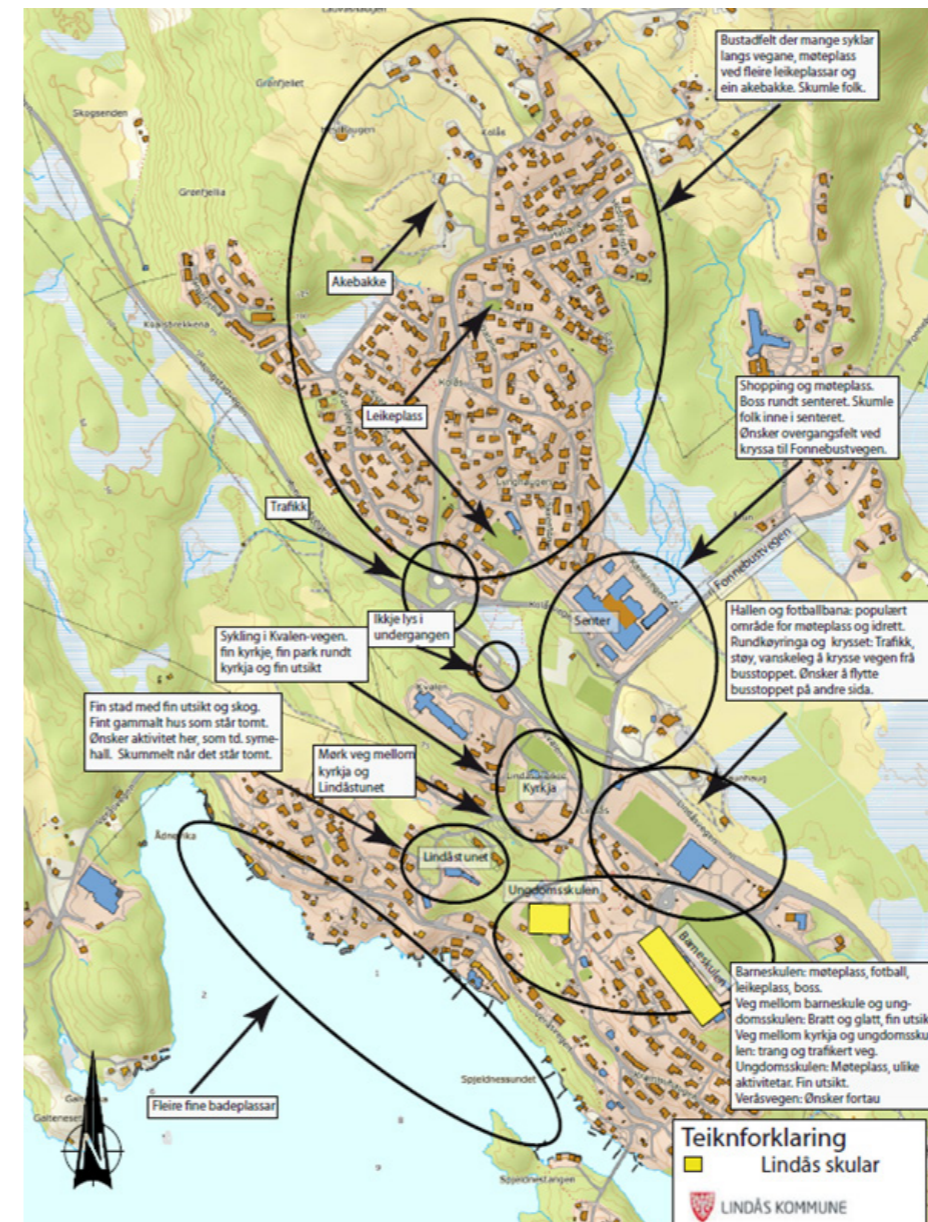
### Positive registreringar

Dei positive registreringane er i hovudsak lokalisert ved ungdomsskulen og Lindåstunet, og dreier seg i hovudsak om fin utsikt:

- ▶ Kyrkjeområdet: fin kyrkje, park og utsikt.
- ▶ Lindåstunet: Fint gammalt hus på ein fin stad med fin utsikt og skog.
- ▶ Veg mellom barneskulen og ungdomsskulen: Fin utsikt.
- ▶ Ungdomsskulen: Svært mange kommenterer den fine utsikta her!

### Negative registreringar

Om lag alle dei negative registreringane handlar om trafikk, i hovudsak ønskje om tilrettelegging for gåande/ syklande. Mange ønskjer også aktivitet i Lindåstunet.



▶ Oppsummerande kart barnetråkk  
Kjelde: Lindås kommune





- SAMLEKART MEDVERKNAD
- Ta vare på eksisterande funksjon
  - Ta vare på eksisterande bygg/anlegg
  - ⋯ Særleg behov for endring
  - Potensiale for ny bruk



Plangrep



Målsettinga for mogelegheitstudien er å vise eit plangrep som kan gjere Lindåsbygda til ein meir attraktiv stad for eksisterande og nye innbyggjarar.

Men kva inneheld eigentleg ein attraktiv stad? Nokre kjenneteikn kan vere:

- ▶ Gode offentlege uterom og møtestader. Desse gir gode føresetnader for kontakt mellom folk og er difor viktig for det sosial livet på ein stad.
- ▶ Grøne område opnar for rekreasjon og naturopplevingar, i tillegg til ei betre lokalklima.
- ▶ Kulturminne og kulturmiljø er viktige for å ta vare på staden sitt særpreg og identitet.
- ▶ Ein god miks av konsentrerte funksjonar, med gode og attraktive (gang)samband mellom seg.
- ▶ Folk. Aktivitet, liv og røre er avgjerande for at dei offentlege uteromma skal opplevast som attraktive. Staden må utformast og programmerast slik at folk ønsker å nytte han.

Korleis kan ein få til dette på Lindås?

På Lindås er det overskot på ledige areal, men mangel på møtestader. Det er heller ikkje marknad for å tilføre mange nye publikumsretta funksjonar som kan fylle lokala og aktivisere offentlege uterom.

Sidan forholda ikkje ligg til rette for å tilføre mykje nytt, vert det sentralt å ta utgangspunkt i dei eksisterande aktivitetane og funksjonane, og søke å finne løysingar som gjer at desse vert betre eigna som møtestader og slik kan bidra til å aktivisere dei offentlege uteromma.

Bilen dominerer dei offentlege uteromma på Lindås. Sykkel- og gange bør vere dei prioriterte framkomstformene i ein god tettstad, Attraktive og effektive gangsamband, som knyt seg opp mot målpunkt er viktig for å stimulere til gange snarare enn bilkøyring.

På dei neste sidene er det skildra eit plangrep som, ved å bygge vidare på eksisterande kvalitetar, gjer det mogeleg å utvikle Lindåsbygda til å bli endå betre i framtida.





Det er ikkje openbart kor sentrumspunktet i Lindås ligg i dag. Er det ved Lindås Senter, ved kyrkja eller ved hallen? Bør det i framtida satsast på å bygga vidare på dei funksjonane som finst i tilknytning til senteret, eller bør gamlesida/sjøside av Lindås prioriterast og revitaliserast gjennom at nye funksjonar og bustader plasserast her?

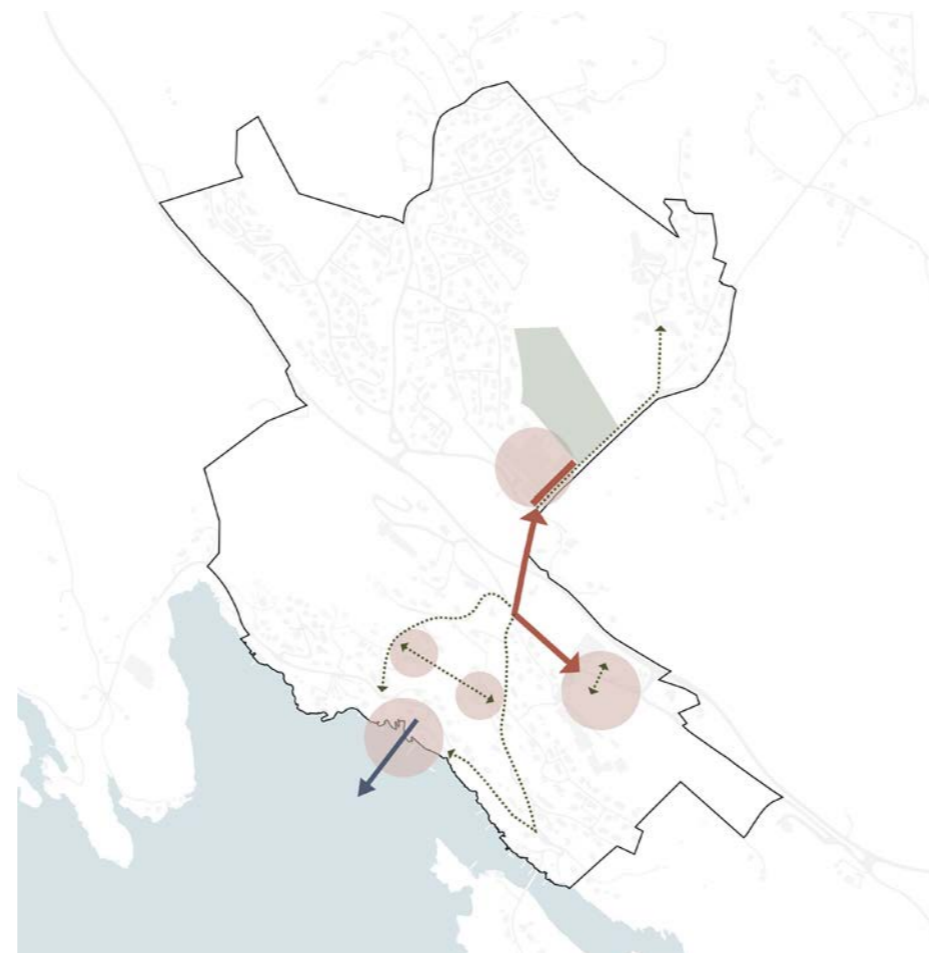
Innleiingsvis i studien vart det sett på fem ulike overordna konsept for kor innsatsen bør fokuserast.

Konsept 1 representerer minimumstiltak for å styrke eksisterande målpunkt, og danner basis for dei øvrige konsept.

## ► Teiknforklaring

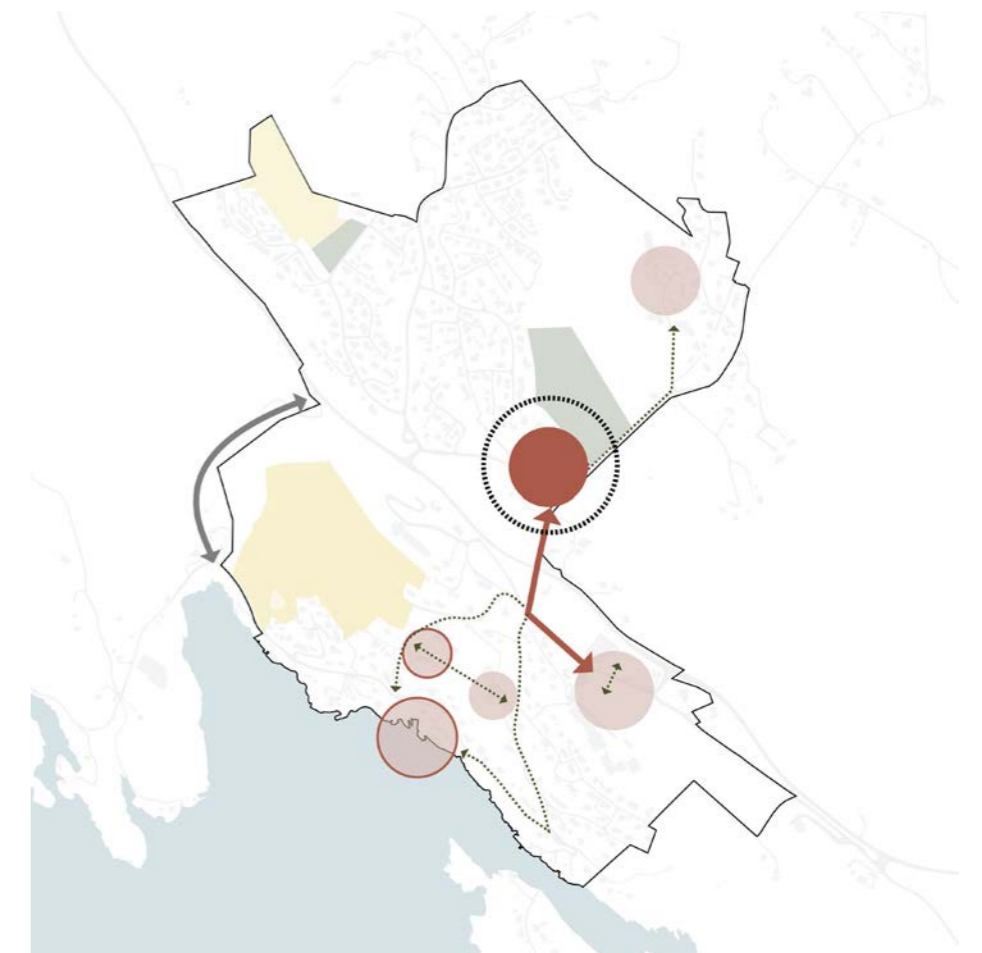
-  Målpunkt
-  Prioritert målpunkt (styrkast)
-  Prioritert byrom/sentrumsområde
-  Tyngdepunkt
-  Betra gang samband
-  Nytt veg samband
-  Nytt grøntområde/park
-  Nytt bustadområde
-  Sjøkontakt

## KONSEPT 1: BUSINESS AS USUAL



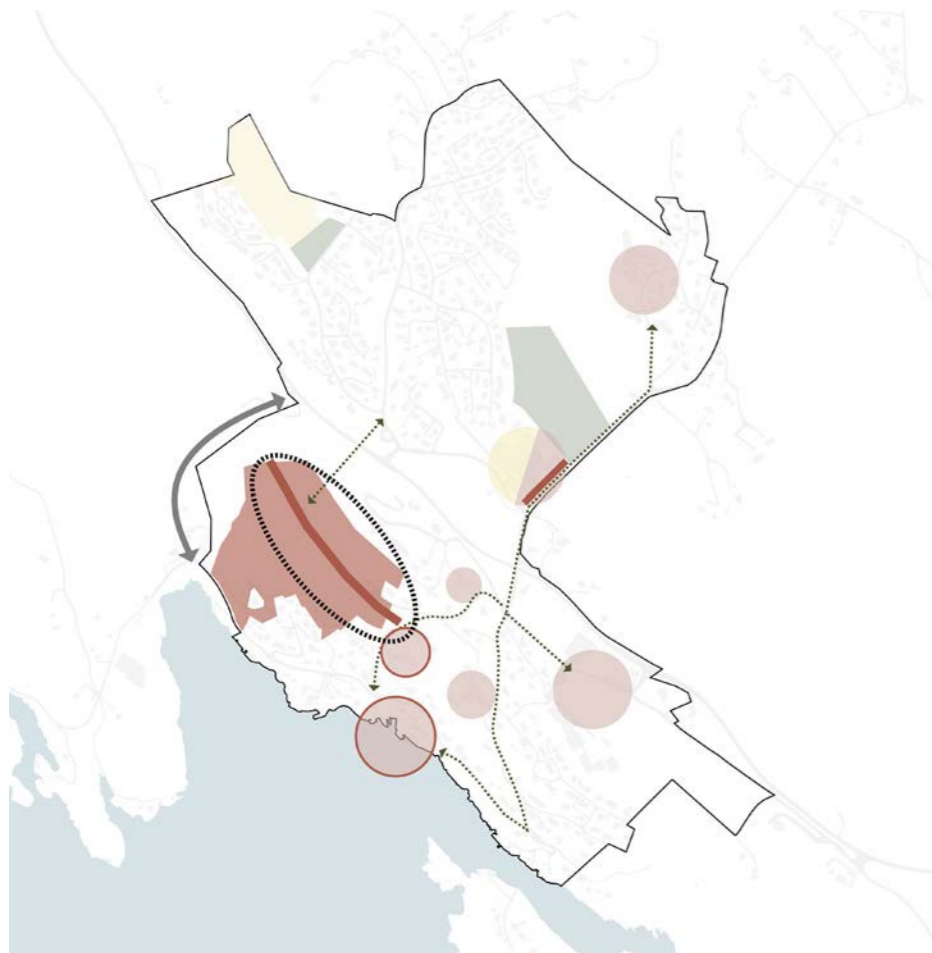
- Styrke samband mellom eksisterande målpunkt.
- Fulle tomme lokale med ny bruk.
- Betre sjøkontakt.

## KONSEPT 2: LINDÅS SENTER ER SENTRUM



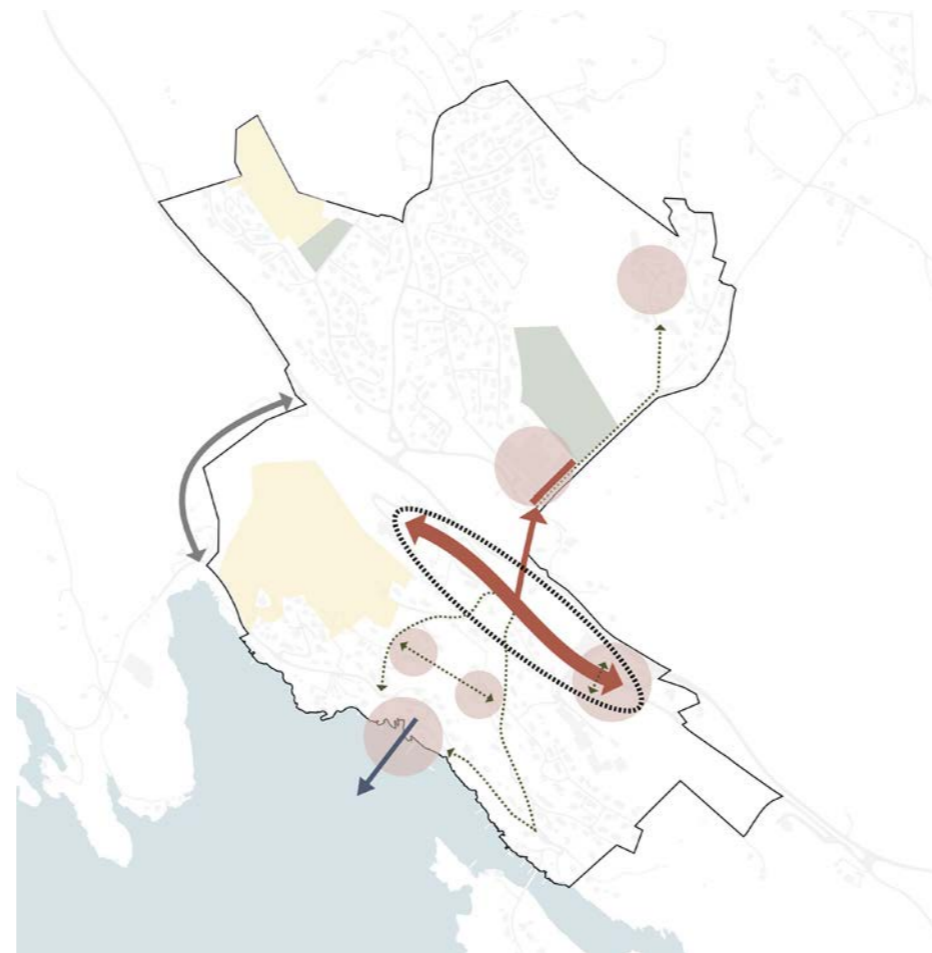
- Styrke og vidareutvikle eksisterande senterområde frå "senter til sentrum".
- Inkludere fleire bustader i senterområdet gjennom fortetting og transformasjon.
- Øvrig framtidig bustadutvikling som i KPA, noko som inneber nytt veg samband mot Ådnevika. Utover dette kan konseptet gjennomførast utan vesentleg nybygg.

## KONSEPT 3: NY START



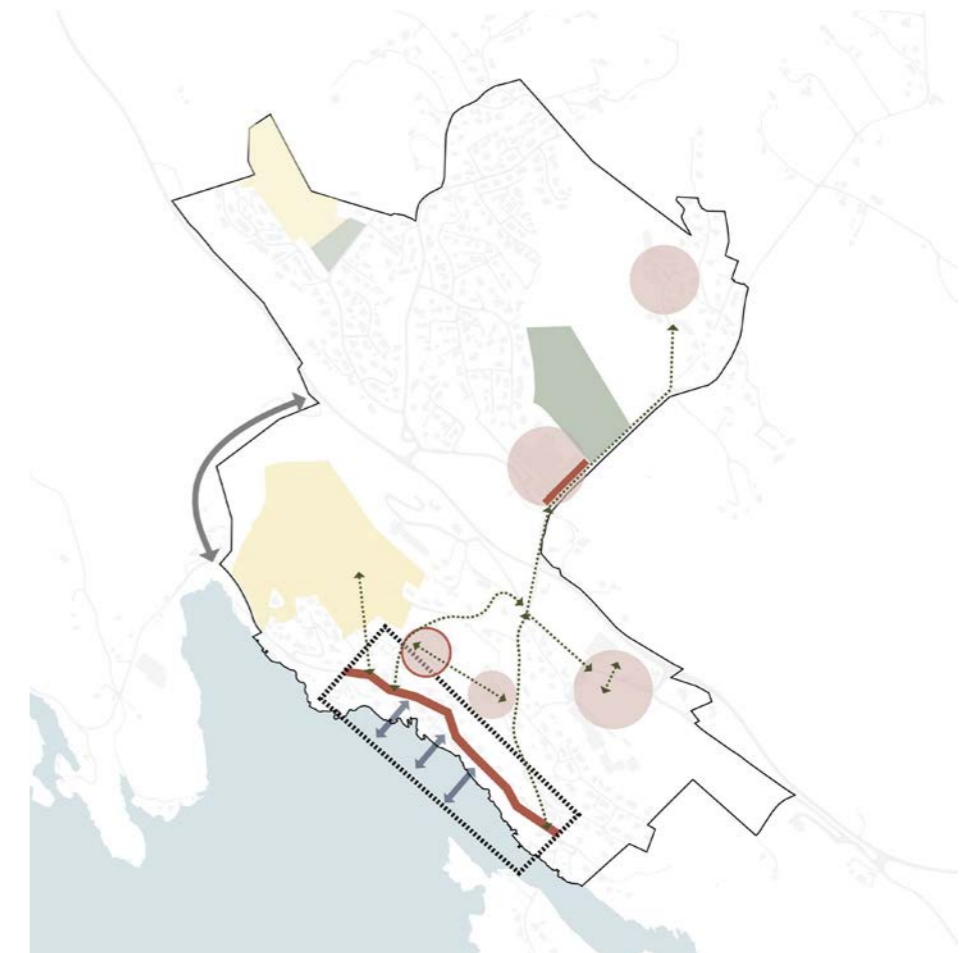
- ▶ Område B21 utviklast som nytt sentrumsområde, medan Lindås senter heilt eller delvis vert transformert til bustadområde.
- ▶ Krev vesentleg grad av nybygg og flytting av eksisterande funksjonar.

## KONSEPT 4: SENTRUM ER SENTRUM

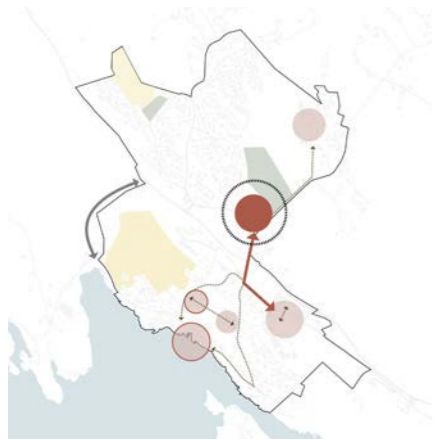


- ▶ Aksen mellom hallen og Westland hotel utviklast som nytt sentrumsområde.
- ▶ Senteret vidareførast som i dag.
- ▶ Bustadbygging utover sentrumsføremål i B21 og B20.
- ▶ Krev nye funksjonar for å aktivisere ein ny sentrumsakse.

## KONSEPT 5: VERÅSVEGEN STRANDPROMENADE



- ▶ Veråsvegen vidareutviklast som sentrumsgate.
- ▶ Krav omfattande transformasjon av eksisterande bygg på grunn av liten tilgang på eigna utbyggingsareal.
- ▶ Omsyn til tilliggande bygg tilseier at ein ikkje bør bygge høgt direkte i strandsona.



## Konseptval

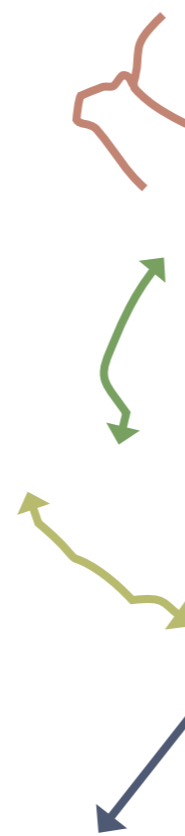
Konsept 3-4 vil begge vere gode utgangspunkt for å gjere Lindås til ein meir attraktiv tettstad. Sett i lys av dei generelle utviklingstendensane og marknadssituasjonen vil det imidlertid vere vanskeleg å gjennomføre eit plangrep som avhenger av store arealbruksendringar. Det ligg heller ikkje føre planar om nye anlegg som kan starte opp og fungere som motor for ei slik utvikling. Det er difor valt å ta utgangspunkt i ein hybrid mellom konsept 1 og 2 i den vidare detaljering av plangrepet.

Auka kontakt med sjøen er ei klar målsetting, som best vert ivaretatt i konsept 5. Element frå dette konseptet vert difor inkludert, utan å legge opp til vesentleg nybygging i dette området.

## Hovudgrep

I ein situasjon der det realistisk sett ikkje er marknad for eit utal nye bygg og funksjonar som kan stimulere til meir liv i bygda, er det fokusert på å utforme eit offentleg uteromsnett som knyter seg opp mot eksisterande målpunkt, og som er robust nok til å fange opp ulike artar av nye målpunkt - i hovudsak innanfor dei arealføremåla KPA har definert.

Slik kan også element frå konsept 5 på førre sida knyte seg på etterkvart som forholda litt til rette for utvikling, og slik bli med på å forsterke heilskapen.



## Tettstadsaksen

Fangar opp dei viktigste lokale målpunkta, kontakt mot sjø og identitetsskapande element i det historiske sentrum. Nye publikumsretta funksjonar plasserast langs denne.

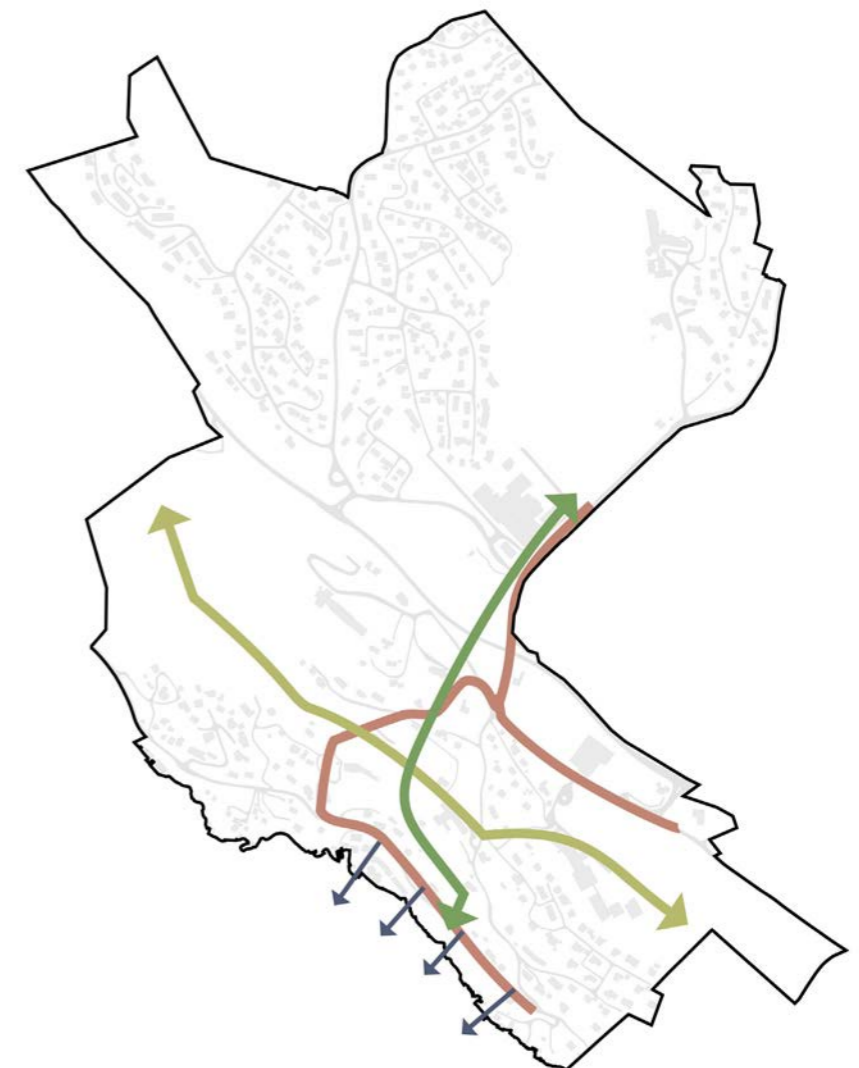
## Grøne aksar

Aksen frå nord til sør representerer grønne målpunkt og grønstruktur, medan gang samband følger tettstadaksen.

Aksen aust-vest representerer både gang samband, grønstruktur og grønne målpunkt. Det vert spesielt viktig etter som B21 byggjast ut.

## Sjøkontakt

Langs tettstadaksen vert strandsona i størst mogeleg grad gjort offentleg tilgjengeleg. Det vert lagt til rette både for opphald og rekreativ aktivitet.





Illustrasjonsplanen viser én  
mogelegheit for framtidig  
bruk innanfor rammene av  
det overordna konseptet.

I illustrasjonen er det vist:

- om lag 120 nye bustader
- to nye torg/plassar
- to opparbeidde friområde,  
eitt ved sjøen og eitt i A7
- ein ny park (ved  
eksisterande gravplass)



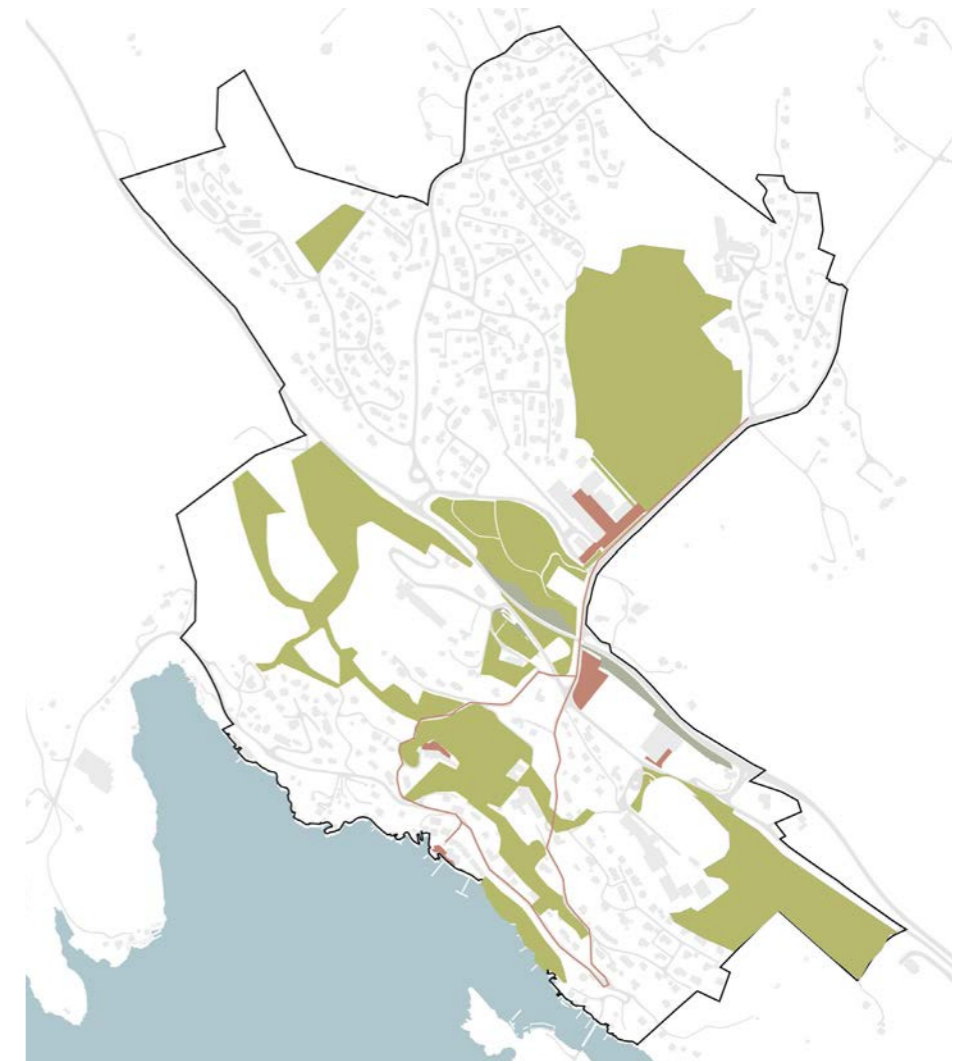
## Veg og samband

- 1: Nytt vegsamband til Ådnevikabeteener nytt bustadområde og leiar delar av trafikken utanom Gamle Lindås.
- 3: Ny gangveg over Fv57 knyter saman eksisterande og nye bustadområde.
- 4: Nytt fortau langs Fonnebostvegen i senterområdet.
- 5: Rundkøyring i Lindåskrysset for betre trafikktryggleik.
- 6: Kulturløypa vidareførast, postvegen forlengast og lystløypa vert opparbeidd.
- 7: Ny løysing for skulebuss.



## Grønstruktur og rekreasjon

- 1: A7 vert ein del av friområdet der Lystløypa vert opparbeidd. Denne vert tilført aktivitet undervegs, og bør også ha samband vidare mot Kolås.
- 2: Kyrkjeparken utvidast nordover. Område som er sett av til framtidig utvidelse av kyrkjegaden får ei parkmessig utforming og gode gangsamband gjennom.
- 3: Skulehage mellom Lindåstunet og ungdomsskolen og parselhage/ dyrkingsområde i bustadområde B21.
- 4: Generøse offentleg tilgjengelege grøne område ved utbygging av B21, sikrar også samanhengande struktur.
- 5: Meir grønt og meir attraktiv utforming av parkeringsområda til hallen og skulen.
- 6: Kyststi frå Lindås brygge til Stenekaien. Friområde for opphald og aktivitetar undervegs.

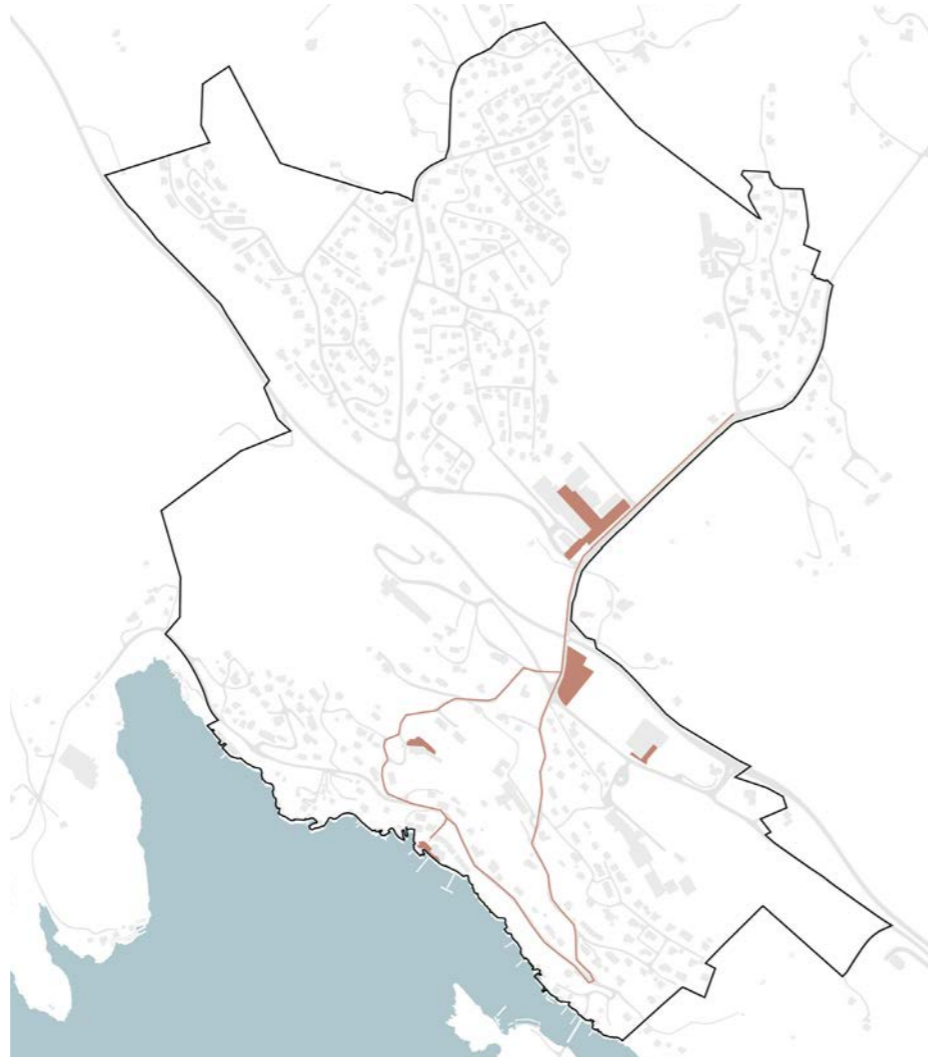






## Offentlege rom ved målpunkt

- 1: Lindås Torg  
Reetablering av tidlegare torg/gate som no er overdekt.
- 2: Svingen  
Område vert tatt i bruk til eigenorganisert aktivitet og får eit klubbhus/ungdomshus.
- 3: Forplass ved hallen  
Auka attraktivitet ved omorganisering av parkeringsløyising og auka innslag av grønt.
- 4: Lindåstunet  
Restaurering/transformasjon må foregå skånsomt, men samstundes sikre god offentlig tilgang.
- 5: Lindås Brygge/Sjøfronten  
Vidareføre rom for opphald mot sjø. Ein må unngå vidare privatisering av området. Tilføre ein utsiksplassform som også kan fungere som eit landsmerke langs paddeløypa.



## Nye bygg

Plangrepet er ikkje avhengig av at det vert tilført nye bygg. Det er likevel vist nokre forslag til utbygging også utover bustadutbygging i B21.

- 1: Lindås Senter  
Transformasjon/ nybygg med kombinert formål eldrebustad/ næring/kontor, med fellesfunksjonar som kan bidra til auka aktivitet og attraktivitet i dei offentlege uteromma.
- 2: Svingen  
Ungdomshus for eigenorganisert aktivitet.
- 3: B21  
Det er vist rekkehus, organisert i klynger/tun. Ein bør nytte dette området til å utforske buformer med fokus på deling. Fellesfunksjonar plasserast mot grønndraget som strekk seg gjennom området slik at det kjem heile bygda til gode.

Det er ikkje vist bygg i B20, då utbygging av bustader i senterområdet og B21 vert vurdert å dekke bustadbehovet i lang tid framover. Desse områda bygger også i større grad opp under plangrepet.

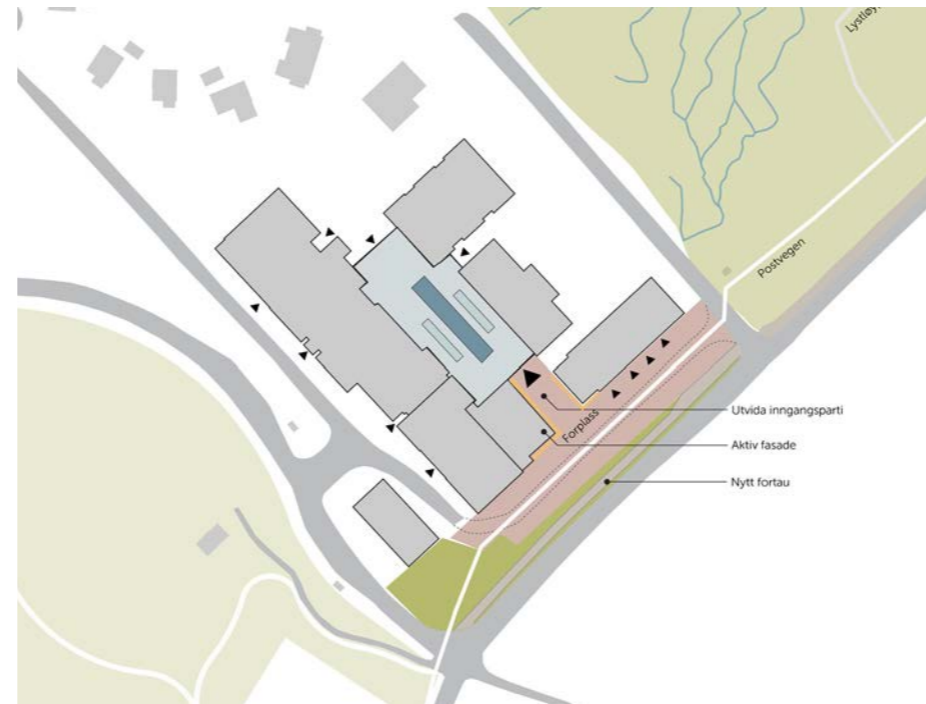




Plangrepet legg opp til at senterområdet framleis skal vere tyngdepunkt når det gjeld publikumsfunksjonar. Det er i dag mange tomme lokale i senteret. Dette heng sjølvstomt saman med marknadssituasjonen, men kan også vere eit signal på at lokala ikkje er attraktive nok, og at det er behov for tiltak sjølv om det er overskot på areal.

Her vert det vist ulike løysingar for korleis senterområdet kan transformerast, med ulik grad av nye funksjonar og bygningsmasse. Det er fokusert på korleis området kan knyte seg opp mot uteromsnettverket og bidra til å aktivisere dette. Det er vidare valt å bygge vidare på eksisterande struktur slik at utviklinga lettare kan skje gradvis.

## TILTAK S



1:

- ▶ Etablere ein forplass med tilknytning til Postveien.
- ▶ Fjerne mogelegheit for gjennomkøyring framfor senteret, og gjere forplassen heilt eller delvis bilfri.
- ▶ Resterande eksisterande parkeringsareal kan vidareførast
- ▶ Fortau langs Fonnebostvegen.
- ▶ Utvida hovudinngang til overdekt torg.
- ▶ Aktive og opne fasadar mot forplassen.

## TILTAK M

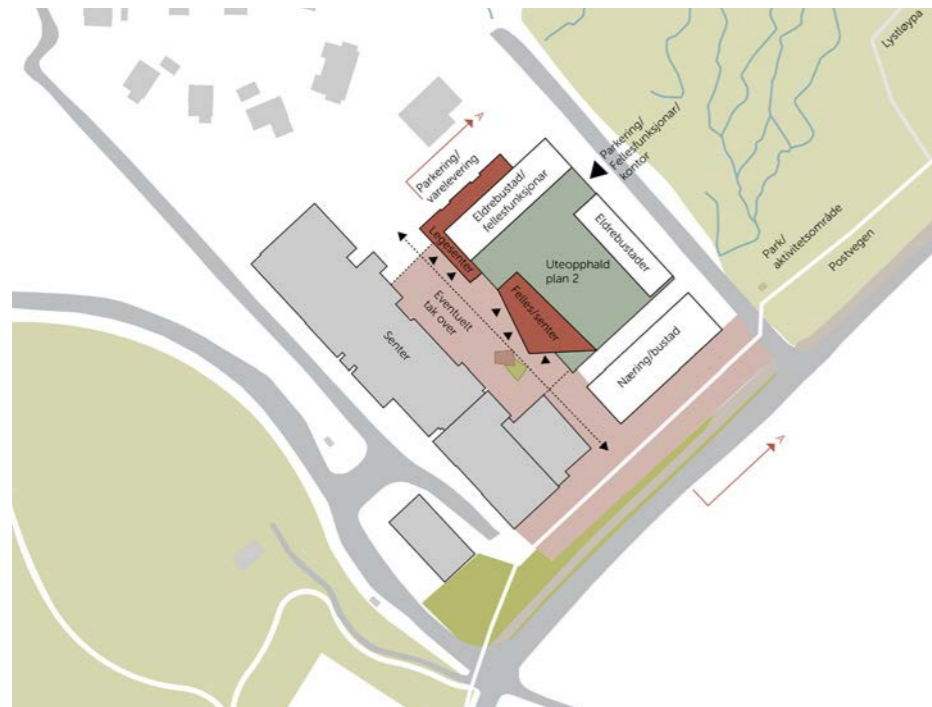


2:

- ▶ Transformasjon/nybygg av senter over 2- 3 etasjar (om lag 6-8000 kvadratmeter i den transformerte delen).
- ▶ Reetablering av gate /torg (som i dag ligg under tak). Her vil det framleis vere rom for dei fleste aktivitetane ein finn på "torget" i dag, sjølv om ein er meir utsett for vær og vind. Betre lysforhold og fleire fasadar som vender mot eit offentleg uterom kan vere positivt for attraktiviteten til både eksisterande og nye lokal i tillegg til uterommet i seg sjølv.
- ▶ Den nye gata bør få ei attraktiv utforming og opne for allsidig bruk. Her bør det vere rom for både opphald, leik og aktivitet.
- ▶ Pakring kan løysast som i 1.



TILTAK M-L



TILTAK L



- 3:
- ▶ Offentleg uterom som i 2, men med mogelegheit for vidareføring/ny takoverdekking.
  - ▶ Senterbygget vidareførast som i dag.
  - ▶ Eldrebustader/andre nye buformer med fellesfunksjonar/sambruksfunksjonar i første etasje mot torget (t.d. kantine, treningsrom, aula osv) og uteopphaldsareal i andre høgda.
  - ▶ I tillegg til fellesfunksjonar kan parkering/kontor/næringsareal plasserast i sokkelen under uteopphaldsarealet.

- 4:
- ▶ Full transformasjon av heile området.
  - ▶ Mogelegheit for ytterlegare fortetting nordvest for senteret.
  - ▶ Eksisterande Kolås barnehage vert nærleikeplass og felleshus for bebuarane i området.

## Anbefalingar senterområdet

### Arealbruk og nye funksjonar

- ▶ Ein føresetnad for vidare utbygging må vere at ein tilfører noko til omgivingane, i form av heilt eller delvis bilfrie offentlege uteom, leikeplassar og offentlig tilgjengelege uterom med kvalitet.
- ▶ Større funksjonsblanding. Det er ikkje realistisk med vesentleg utviding av handels- og tenestetilbodet. Fleire bustader kan vere ein måte å få auka aktiviteten og bruken av området.

### Struktur

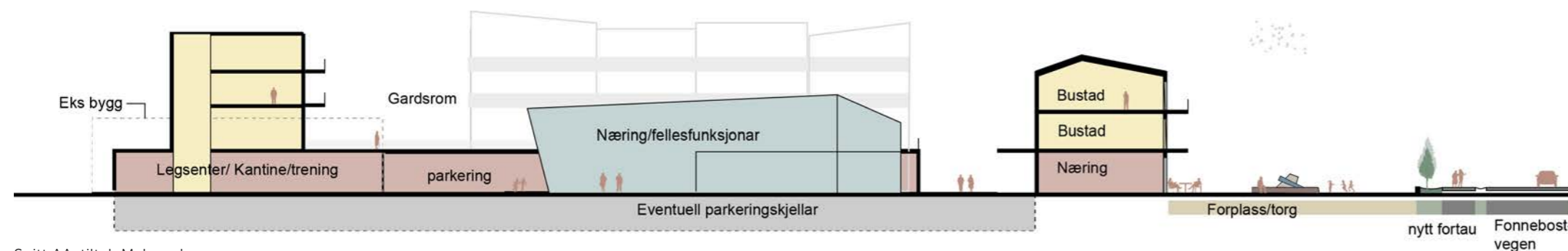
- ▶ Sannsynlegvis vil ei vidareutvikling av senterområdet skje gradvis og over tid. Det er difor fornuftig å byggje vidare på eksisterande struktur.
- ▶ Det bør sikrast betra og tydelegare fotgjengarssone og rom for opphald kring senteret, på bekostning av bilkøyring og parkering.

### Høgd

- ▶ Det vert vurdert at området kan tole utbygging med høgd opp til 4 etasjar.
- ▶ Det bør leggast vekt på variasjon i høgd innad i området for at dei relativt store voluma ikkje skal bli for dominerande.

### Parkering

- ▶ Parkering bør så langt det er råd plasserast under bakken
- ▶ Dersom dette er til vesentleg hinder for vidare utvikling kan det vurderast å tillate parkering i første etasje. Ein føresetnad for dette er at parkeringsareala ikkje får fasade direkte mot park og torg. Dette bør vere mogeleg ved å bygge ein tilstrekkeleg stor sokkel.



Snitt AA, tiltak M-L og L

# Delområde: Lindås senter

INSPIRASJON / REFERANSAR

## TYOLOGI

Bekkjarvik torg



Kombinert senter, kontorog bustad  
ARK: jk arkitektur



55 Logements – Ecoquartier de l'île de Marne à Noisy-le-Grand (93)  
ARK: Daquin & Ferrière Architecture – Mootz & Pelé  
LARK: terao sarl

## GLASOVERDEKTE AREAL



Utforming av overdekt uteoppfallsareal  
Bordeaux  
ARK: Agence Nicolas Michelin & Associés  
Foto: Norconsult

## NYE BUFORMER FOR ELDRE



Døme på fellesareal eldrebustader  
The Hawkhead Cebre, UK  
ARK: Page/Park architects  
Foto: Keith Hunter



Det er behov for å tilføre aktivitet og funksjonar langs tettstadaksen. Når ein går frå senteret og sørover møter ein ganske raskt på gravplassen. Dette er kanskje ikkje den funksjonen ein i første rekke tenkjer på når målet er å skape meir aktivitet, liv og røre, men er likefullt ein sentral funksjon i tettstaden.

I tillegg til eksisterande gravplass er det i KPA sett av eit større område til framtidig utvidelse. Dette arealet bør naturleg nok ikkje fyllast med nye bygg, men bør likefullt kunne takast i bruk medan det ventar på å bli tatt i bruk. Dersom ein opparbeider desse areala parkmessig kan ein både sørge for at dei kan nyttast før utvidinga vert gjennomført, og ein kan legge grunnlaget for ein flott og attraktiv gravplass i framtida.

- ▶ Dette skal ikkje vere ein park der det vert lagt til rette for leik og aktivitet, men ein vakker og roleg stad.
- ▶ Gode gang samband gjennom den utvida kyrkjeparken gir ei alternativ rute frå Kolås til kyrkja, og knyt slik delområda saman på fleire og nye måtar.
- ▶ Vegetasjon kan nyttast som ein buffer mot vegen på begge sider av Fv 57. Visuelt men også for å ta noko av støyen frå fylkesvegen.
- ▶ Sør for vegen vert det også føreslått meir grønt og ei ryddigare opparbeiding av areala rundt kyrkja. Slik vert dei to eksisterande gravplassane knytt betre saman - sjølv med fylkesvegen som ei barriere mellom seg. Nye kyrkjeparken kan såleis gi både ein betre gravplass men også noko tilbake til tettstaden.
- ▶ God belysning og attraktiv utforming på gang sambanda må prioriterast høgt.



Havstein kirkegård  
LARK: Norconsult





Inspirasjon: "Padlehuk" - havly for padlarar.  
Som ein del av Padleled Vestfold er det oppført enkelte overnattingsplassar for padlarar.  
ARK: Biotope Foto: Tormod Amundsen

## Anbefaling for strandsona

- ▶ Fokus i strandsona må vere på offentlig tilgang og på å legge endå betre til rette for rekreativ aktivitet, snarare enn at nokre få får eksklusiv tilgang til denne store kvaliteten.
- ▶ Friområde bør legge til rette for både aktivitet og opphald. Døme er badeplass, flytande sauna, stupetårn, utsiktspunkt, bålplass, sløyebenkar, kajakkhotell og "padlehuk" - ein type gapahuk tilpassa padlarar.

## Arealbruk

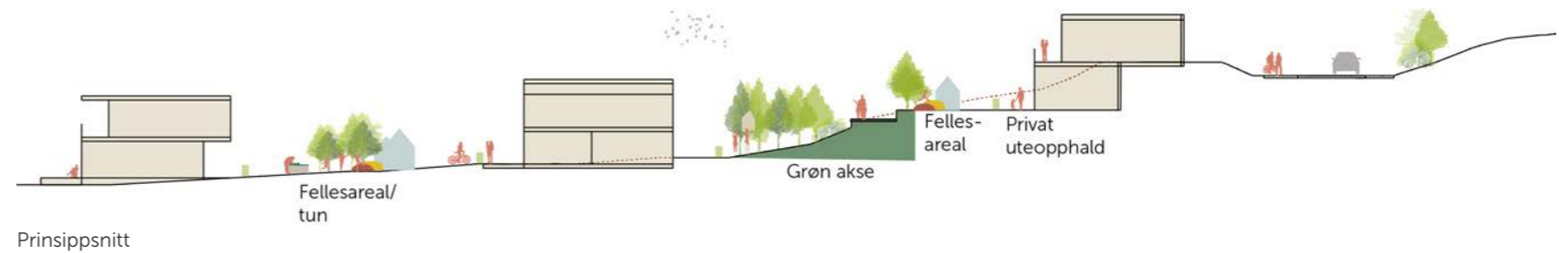
- ▶ Bustadbygging fører ofte til konflikt mellom ønske om privatliv og offentlig tilgang.
- ▶ Dersom det skal fortettast i eksisterande struktur, må det setjast krav om at offentlig tilgang til sjø sikrast, helst samanhengande langs sjøkanten, men minimum i punkt.
- ▶ Sjølv om område vert regulert som tilgjengelege, kan opplevd tilgjenge vere redusert. Ofte vil ein til dømes i ein bustad ønske store vindauge mot utsikta. Dersom buffersona mellom offentlig tilgang og privat areal ikkje er utforma på ein god måte, kan dette skape ubehag både for bebuar og besøkande.

## Høgd

- ▶ Ein bør ikkje tillate høge bygg i strandsona. Dette er uheldig for sjøkontakt både for bygg og gate i rekka bak.

## Utforming

- ▶ Ein framtidig kyststi bør ligge heilt i strandsona der dette er mogeleg, men kan også gå dels bak bygg med punktvis tilgang til sjø.
- ▶ Fysiske tiltak må vere skånsame mot omgivnadene. Ein må unngå større terrengingrep.



Dette området har potensiale for å huse mange nye Lindåsingar i framtida. Bustadbehovet på 8 bustader per år tilseier imidlertid at området kjem til å utviklast over mange år.

### Gangsamband

Plangrepet har definert ein grøn akse som strekker seg gjennom området og inkluderer både grønstruktur og gangsamband. Bustadene kan knyte seg opp mot denne etterkvart som dei vert realiserte. Gangsambandet gjennom området kan med fordel opparbeidast tidleg i utbyggingsperioden, gjerne som ei mellombels løysing med enklare standard dersom fullstendig utbygging ikkje er mogleg.

### Biltilkomst og parkering

Nytt vegsamband til Ådnevik er ein føresetnad for utbygginga. Bustadene kan heilt eller delvis betenast frå denne. Det bør vurderast å tillate gjennomkøyring berre for utrykningskøyretøy. Dette for å unngå auka trafikk på eksisterande tronge og bratte vegar.

### Utbyggingsmønster

Illustrasjonsplanen viser om lag 100 bustader. Desse er organisert i grupper/tun, og det er fokusert

på at gode felles uteareal skal kompensere for relativt små private uteopphaldsareal. Fellesfunksjonar som leikeplassar, felleshus, drivhus, sykkelverkstad og så vidare bør plasserast nært knytt opp mot den grønne aksen.

Utbygging i grupper og tanken om deling som eit viktig prinsipp betyr at ein ideelt sett bør realisere fleire bustader samla, men dette er ikkje ein absolutt føresetnad for at grepet skal fungere.

### Typologi

Det er vist lav-tett utbygging, tenkt som småhus i rekke. Desse kan organiserast både som einebustad i rekke eller som fleirmannsbustader.

### Fellesfunksjonar

Som tidligare nemnt blir det forslått typologi og utbyggingsmønster som gjer det enklare å dele.

Eit område der det bør legkast spesielt vekt på slike funksjonar er opp mot Lindåstunet. Her er terrenget bratt, men kanskje kan det likevel dyrkast her? Eller akast og klatrast?





## TYOLOGI



Hamrevann bustadområde  
ARK: LPO



Hurdal Økolandsby  
ARK: Aktivhus/Filago  
Foto: Aktivhus

## FELLESFUNKSJONAR

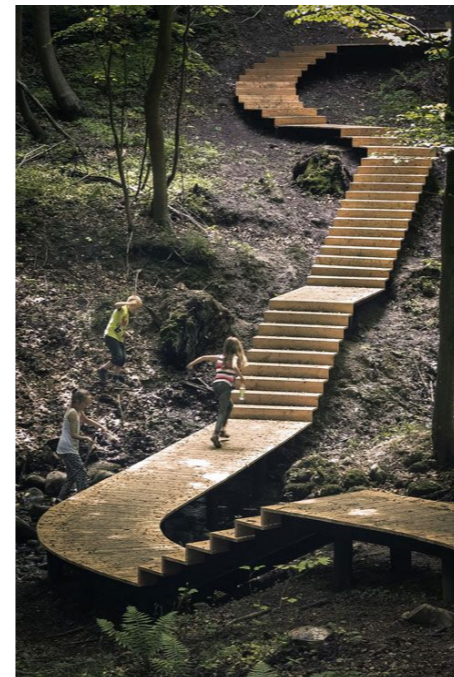


Fellesfunksjon: gjenvinningsentral  
Framtidens återvinningscentral  
ARK: White  
Foto: Thomas Zaar



Fellesfunksjon: dyrking  
The discovery garden, New Zealand  
LARK: LISTHMUS

## SAMBAND



Trapp - lett trekonstruksjon på pælar  
LARK: Vega Landskap

### Anbefalingar B21

#### Arealbruk

- ▶ Konseptet som er utarbeida foreslår B21 som bustadområde. Delar av området kunne vore eigna til sentrumsføremål dersom utviklingstendensane og marknadssituasjonen var annleis.

#### Struktur

- ▶ Den overordna grøne akse frå aust mot vest vert sentral for å organisere bygga.
- ▶ Det vert foreslått å utvikle delområde med eit samla konsept, slik kan ein legge opp til at fleire funksjonar og uterom kan delast av fleire.

#### Typologi

- ▶ Låg-tett, småhus. Einebustader med eigen hage er arealkrevjande og bidrar ikkje i like stor grad til å skape eit fellesskap i nabolaget.

#### Høgd

- ▶ 2-3 etasjar.

#### Parkering

- ▶ Parkering må løysast innanfor kvart enkelt delområde. Ein bør søke å integrere parkeringa i bygningskroppane, og samle gjesteparkering og plassere denne slik at ein unngår unødig køyring i fellesareala. Her kan vegane vere køyrbare, men ha ei utforming og overflate som senkar farten.





Ved idrettshallen og barneskulen er det allerede eit stort aktivitetstilbod. I dette område er det primært behov for ei meir attraktiv utforming av uteområde og gangsamband.

Løysinga viser korleis ein kan oppretthald ei god parkeringsdekning, men samstundes sikre eit grønarare preg. Det er rom for reduksjon av parkeringsareal dersom det blir behov for å plassere endå fleire aktivitetstilbod i framtida.

Det bør leggest til rette for opphald ved inngangen til hallen.

I barnetråkket har barna peika på kryssing av Veråsvegen er eit problem når ein skal til og frå skulebussen. Det er her vist ei løysing der bussen kan stoppe nærare skulen. Løysinga tar omsyn til at det skal vere tilkomst for buss og varelevering på dagens parkeringsområde.



▲ Bilete syner dagens situasjon. Området sin attraktivitet kan aukast gjennom å tilføre meir grønt og legge betre til rette for opphald.

# Delområde: A7 og Lystløypa

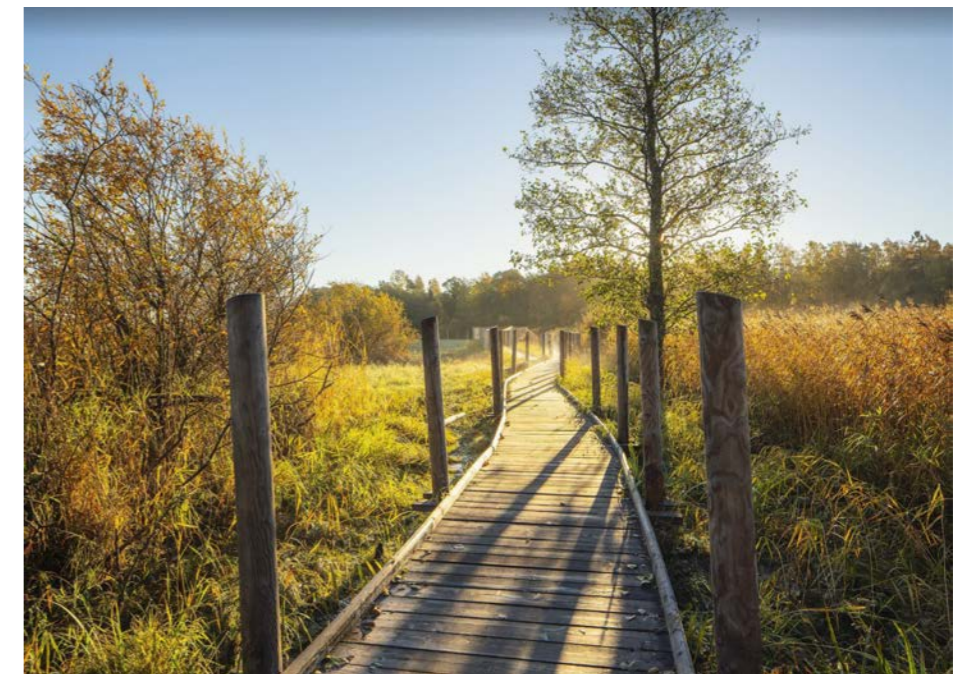
INSPIRASJON / REFERANSAR



Insekthotell  
The discovery garden, New Zealand  
LARK: LISTHMUS



Møblering  
Itawa Forest, Polen  
LARK: Landscape Architecture Lab  
Foto: Aleksandra Matyas



"Flytande gangveggar" Lammassaari, Finland  
ARK: Studio Puisto Architects  
LARK: Nomaji  
Foto: Mika Huisman



Lindåstunet vekker kjensler hos innbyggjarane på Lindås. Anlegget vert trekt fram i både barnetråkk og idédugnad som ein stad med behov for endring og stort potensiale. Kulturhus og museum er blant forslaga innbyggjarane sjølv kjem med.

I denne studien er det ikkje føreslått noko konkret ny bruk for Lindåstunet. Vi ser utfordringar knytt til eigarskap, tilkomst/parkering og byggteknisk standard i tillegg til marknadssituasjonen. Samstundes ligg Lindåstunet prominent plassert med fantastisk utsikt mot sjøen, og har ei viktig rolle som historieforteljar og identitetsberar.

I det overordna konseptet for plangrepet, legg ein opp til at både tettstadsaksen og dei grøne aksene passerer gjennom Lindåstunet. Ein publikumsfunksjon i dette bygget ville difor vert svært positivt, ikkje berre isolert sett, men også for å styrke heilskapen.

Illustrasjonsplanen viser skulehage i området mellom ungdomsskulen og Lindåstunet. Også anna sambruk med skulane i området kan vere aktuelt.



## Anbefalingar Lindåstunet

- ▶ Lindåstunet bør revitaliserast og få ny bruk.
- ▶ Det bør vere ein publikumsfunksjon i heile eller delar av bygget, og hagen må vere offentleg tilgjengeleg.
- ▶ Eit godt gangsamband mellom ungdomsskulen og Lindåstunet kan bidra til å gjere tilkomst enklare.
- ▶ Både restaurant, overnatting, ulike kulturtilbud, eldrecenter og så bortetter er aktuelle funksjonar.
- ▶ Det bør, innanfor det som er forsvarleg, kunne lempast på krav til eksempelvis byggteknisk standard og parkeringsdekning.
- ▶ Kommunen kan bistå prosessen anten som eigar eller som fasilitator.
- ▶ Det oppfordrast til lokale initiativ!

Det vi har valt å kalle "svingen" dreier seg om området rett aust for grasbana. Tomta er klemt inne mellom vegen og bana, og er støyutsett. Den ligg også på ein sentral stad langs tettstadaksen i nærleiken av både hallen, senteret og kyrkja.

Behov for areal for dei som vil drive eigenorganisert aktivitet vert trekt fram i idédugnaden. Kanskje kan dette området huse ein tuftepark? Benkar med integrert mobillading? Eit tak sin kan søke inn under når det regnar? Eller kanskje til og med eit slags "klubbhus" der barn- og ungdom sjølv kan organisere aktivitetane?

Den sentrale plasseringa gjer også at ein kan tenke seg større funksjonar plassert her. Kanskje kan "nye Haugatun" etablere seg her?

Grasbana har kanskje ikkje like mykje aktivitet etter at den nye kunstgrasbana opna. Dersom det vert vurdert at det ikkje er behov for denne, har ein ei stor ledig tomt som kan huse langt større føremål.

## Anbefalingar Svingen

### Arealbruk

- ▶ I første omgang bør området opparbeidast og leggjast til rette for aktivitet.
- ▶ Idrettsområdet kan med fordel vidareutviklast med tilbod for dei som ikkje driv organisert idrett.

- ▶ På lengre sikt bør det vurderast om denne tomta kan nyttast til andre føremål, som til dømes ungdomshus/klubbhus.

- ▶ På svært lang sikt, og dersom det blir etterspurnad etter og behov for ei stor tomt til allmennyttige føremål, bør området vurderast som byggjetomt, saman med grasbana.



### UTVIKLINGSMOGELEGHEIT S

- ▶ Etablering av eit område for eigenorganisert aktivitet, med tuftepark eller liknande
- ▶ Benkar med wifi/lademogeleghet



### UTVIKLINGSMOGELEGHEIT M

- ▶ Om ein innlemmar tomta mot nord, kan ein huse eit større bygg her. Eit klubbhus for eigenorganisert aktivitet? Nye Haugatun?



### UTVIKLINGSMOGELEGHEIT L

- ▶ Om ein innlemmar grasbana kan ein få plass til større bygningsvolum i området (tomtareal på omlag 14 daa).
- ▶ Kanskje kan dette vere ei aktuell lokalisering for ein framtid ny ungdomsskule?

# 11 anbefalingar



Mogeleghetsstudien konkluderer ikkje i forhold til endelege løysingar, men kjem med nokre anbefalingar for vegen vidare.

- ▶ Konsentrere - ikkje opne for sentrumsføremål i A7
- ▶ Definere eit nettverk av offentlege uterom der framtidig innsats fokuserast, og som framtidige utbyggingar må forholde seg til
- ▶ Sikre offentlig tilgang til og opparbeiding av sjøfronten
- ▶ Sikre ein samanhengande grønstruktur og godt offentlig tilgang ved utbygging av B21
- ▶ Initiere prosessar for å fylle tomme lokale med (mellombels) bruk
- ▶ Oppmode til alternative bustadsformer
- ▶ Opne for auka bustadsandel og høgd opp mot 4 etasjar i senterområdet
- ▶ Etablere nytt vegsamband til Ådnevik
- ▶ Etablere lystløypa, forlengje oppgraderinga av postvegen og vidareføre/ styrke kulturløypa
- ▶ Styrke sambandet Lindåstunet – ungdomsskolen. Dette gir større transformasjonspotensial og mogelegheit for sambruk
- ▶ Noverande grasbane har svært sentral plassering og bør vurderast tatt i bruk til eit allmennyttig føremål dersom dette vert aktuelt i framtida. Eksempelvis:
  - ▶ Ungdomsskule
  - ▶ Idrettsanlegg
  - ▶ Sentrumsføremål, med offentlege funksjonar i første etasje

