

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/16	Plan- og miljøutvalet	PS	06.10.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Line Thuen Waage	14/5177

Oppstart av områderegulering for Lonena, og framlegg til planprogram

Vedlegg:

Planprogram for Lonena

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan – og bygningslova §§ 12-8 og 12-9 vedtek plan- og miljøutvalet oppstart av områdeplan for Lonena og sender planprogram for områdeplanen på høyring.

.....

Plan- og miljøutvalet - 118/16

PM - behandling:

Orientering til saka v/arealplanlegger-Line Thuen Waage

Framlegg frå Krf og Ap:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Framlegget vart røysta over punkt for punkt.

1.2 andre avsnitt:

Tillegg til første setning: «innanfor planområdet»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

1.4 Presisering i parentes etter «konsentrert småhusbebyggelse»:

(som til dømes leilighetskompleks og rekkehus)

Framlegget vart samrøystes vedteke.

2.2.2 Endring av tredje setning

Planarbeidet vil difor sjå utover føremålsavgrensingane i gjeldande KDP og vurdera om ein må/bør gjera terrengmessige justeringar av avgrensingar innanfor planområdet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

2.2.2 Første avsnitt etter Figur 1

Stryka siste setning i avsnittet.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

3.2 Avgrensing

Tillegg: BKK-bakken til vanntårnet med tilhøyrande buffersone på 30-50 meter på kvar side vert innlemma i planområdet.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

DEL 5

Interne veg- og trafikkhøve:

Stryka andre avsnitt: «Gode koplingar...»

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

Trafikktryggleik og parkering:

Eit lite tillegg (utheva + kursiv): Parkering skal **i hovudsak** leggjast under bakkenivå

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Miljøprofil

*Endring av andre avsnitt (utheva + kursiv): Dersom det vert tilrettelagt for større, samanhengande bustadområde, skal det **leggjast til rette for** alternativ energi, til dømes fjernvarme, jordvarme etc.*

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

Friluftsliv

Stryka siste setninga: «Buffersoner treng ikkje...» og erstatta med følgjande:

«Buffersona skal vera friområde/grøntområde, og det skal tilretteleggjast slik at ein så langt som råd hindrar direkte innsyn til/frå Brekkeløypa. Det må sikrast gode korridorar for tilkomst til Gamleskulen og Stegane.»

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

Framlegg frå H og Frp:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Del 5 Friluftsliv

Det må sikrast gode korridorar for tilkomst til Gamleskulen og Stegane.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H+Frp)

Framlegg frå Krf og Ap:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Framlegget vart røysta over punkt for punkt

Del 5 Friluftsliv

NY setning etter avsnittet:

«Om høgtspentlina gjennom planområdet vert lagt i jord, må stiane vest i området særleg vurderast.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Våtmarksområdet

Endring av første setning (utheva og kursiv): Vurdering av framtidig bruk og **eventuelt vern av** våtmarksområdet.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

DEL 2

6.1.2 Hydrologi

Nytt punkt: Utgreia eventuelt vern av våtmarksområde i forhold til hydrologi.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

6.1.4 Landskapsmessige verknader

Tillegg til a) Utheva + kursiv: ...i terrenget, mellom anna for å sikra at det så langt som råd ikkje blir direkte innsyn til/frå Brekkeløypa og til/frå bustad/privatisert uteopphaldsareal. Leikeplassar kan tillatast.

Endring av b) Utheva + kursiv: Grøntstrukturanalyse med **vurdering av plassering av korridorane** mellom løypestrukturane/tuområda og bustadområda.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

6.1.5 Friluftsliv

Nytt punkt f): Utgreia konsekvensen av å sikra andre grøntkorridorar (Stegane/Gamleskulen)

Framlegget vart samrøystes vedteke.

6.1.6 Overordna vegnett

Endring av punkt 1 (utheva + kursiv): Vurdering av kapasiteten til eksisterande vegnett og totalfundering av trafikkbelastninga i området. Ein må særleg vurdera auka belastning for tilkomst til overordna vegnett; E 39 og FV 57.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

7. ALTERNATIVVURDERING

Tillegg til alt. 1 og alt. 2, første avsnitt:

«Det skal så langt som råd ikkje vera direkte innsyn frå bustad og private uteopphaldsområde til Brekkeløypa/BKK-bakken og omvendt.»

Framlegget vart vedteke med 6 røyster, mot 4 (Frp+H)

PM - vedtak:

I medhald av plan – og bygningslova §§ 12-8 og 12-9 vedtek plan- og miljøutvalet oppstart av områdeplan for Lonena og sender planprogram for områdeplanen på høyring med følgjande endringar:

1.2 andre avsnitt:

Tillegg til første setning: «innanfor planområdet»

1.4 Presisering i parentes etter «konsentrert småhusbebyggelse»:
(som til dømes leilighetskompleks og rekkehus)

2.2.2 Endring av tredje setning

Planarbeidet vil difor sjå utover føremålsavgrensingane i gjeldande KDP og vurdera om ein må/bør gjera terrengmessige justeringar av avgrensingar innanfor planområdet.

2.2.2 Første avsnitt etter Figur 1

Stryka siste setning i avsnittet.

3.2 Avgrensing

Tillegg: BKK-bakken til vanntårnet med tilhøyrande buffersone på 30-50 meter på kvar side vert innlemma i planområdet.

DEL 5

Interne veg- og trafikkhøve:

Stryka andre avsnitt: «Gode koplingar...»

Trafikktryggleik og parkering:

Eit lite tillegg (utheva + kursiv): Parkering skal **i hovudsak** leggjast under bakkenivå

Miljøprofil

Endring av andre avsnitt (utheva + kursiv): Dersom det vert tilrettelagt for større, samanhengande bustadområde, skal det **leggjast til rette for** alternativ energi, til dømes fjernvarme, jordvarme etc.

Friluftsliv

Stryka siste setninga: «Buffersoner treng ikkje...» og erstatta med følgjande:

«Buffersona skal vera friområde/grøntområde, og det skal tilretteleggjast slik at ein så langt som råd hindrar direkte innsyn til/frå Brekkeløypa. Det må sikrast gode korridorar for tilkomst til Gamleskulen og Stegane.»

NY setning etter avsnittet:

«Om høgtspentlina gjennom planområdet vert lagt i jord, må stiane vest i området særleg vurderast.»

Våtmarksområdet

Endring av første setning (utheva og kursiv): Vurdering av framtidig bruk og **eventuelt vern av** våtmarksområdet.

DEL 2

6.1.2 Hydrologi

Nytt punkt: Utgreia eventuelt vern av våtmarksområde i forhold til hydrologi.

6.1.4 Landskapsmessige verknader

Tillegg til a) Utheva + kursiv: ...i terrenget, mellom anna for å sikra at det så langt som råd ikkje blir direkte innsyn til/frå Brekkeløypa og til/frå bustad/privatisert uteopphaldsareal. Leikeplassar kan tillatast.

Endring av b) Utheva + kursiv: Grøntstrukturanalyse med **vurdering av plassering av korridorane** mellom løypestrukturane/tuområda og bustadområda.

6.1.5 Friluftsliv

Nytt punkt f): Utgreia konsekvensen av å sikra andre grøntkorridorar (Stegane/Gamleskulen)

6.1.6 Overordna vegnett

Endring av punkt 1 (utheva + kursiv): Vurdering av kapasiteten til eksisterande vegnett og totalfurduring av trafikkbelastninga i området. Ein må særleg vurdere auka belastning for tilkomst til overordna vegnett; E 39 og FV 57.

7. ALTERNATIVVURDERING

Tillegg til alt. 1 og alt. 2, første avsnitt:

«Det skal så langt som råd ikkje vera direkte innsyn frå bustad og private uteopphaldsområde til Brekkeløypa/BKK-bakken og omvendt.»

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I sak 143/14 fatta Plan- og miljøutvalet 10.12.2014, følgande vedtak; «I medhold av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan».

Sparebanken 1 SR-Bank ASA v/ dotterselskapet Rygir Tomteutvikling kjøpte eigedommen i 2013 etter konkursen i Walde gruppen AS. Områdeplanen skal utarbeidast i tett samarbeid med Lindås kommune, men kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar. Opus Bergen AS er konsulent for planarbeidet.

Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan med heimel i plan og bygningslova §12-2 overlate til private å utarbeide planen innanfor dei rammer kommunen set og der dei private tek heile eller delar av kostnadene med planarbeidet.

Ei områderegulering er ein overordna og grovmaska plan som i enkelte situasjonar kan heimle gjennomføring av nye tiltak direkte, medan det i andre situasjonar må utarbeidast detaljregulering før tiltak kan gjennomførast. Denne områdeplanen skal vise plassering av ulike byggeformål, dei viktigaste grøne strukturane samt overordna vegnett. Planprogrammet opnar opp for at areal som ligg nærast Knarvik (Lonsvegen) kan detaljerast som ein del av planen.

Området er ikkje regulert, men er i hovudsak avsett til bustad- og grøntareal i kommunedelplan for Knarvik – Alversund (2007-2019). Rullering av kommunedelplanen starta hausten 2016. Kommunedelplanen Knarvik-Alversund er frå 2007, og området ved Lonena vart ikkje særskilt vurdert i den førre planprosessen, så arealvurderingane i kommunedelplanen ligg såleis attende til 1999-2001.

Planprogram og konsekvensutgreiing

Ei områderegulering av Lonena utløysar krav om planprogram og konsekvensutgreiing med bakgrunn i at ein har vurdert at planen vil ha vesentlege virkningar for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2.

Saka

Området

Planområdet er på ca. 336 daa, og omfattar Lona, Brekkeløypa og områda mellom Langheiane og Juvikstølen. I sør grensar området til Nordhordlandshallen og idrettsparken.

Tilkomst til planområdet er frå Rv 57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller fra E39 via Lonsvegen i aust. Store delar av eigedomen 185/284 er i gjeldande kommunedelplan for Knarvik og Alversund vist som byggeområde for bustad. Området er ikkje bygd ut med anna enn turvegen Brekkeløypa og er mykje nytta som friluftsområde.

Føremål og hovudpremissar

Føremålet med reguleringsarbeidet er å vidareutvikle og tilrettelegge Lonena som frilufts- og rekreasjonsområde samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet. Det skal legges til rette for konsentrert småhusbebyggelse med felles parkering under bakken. I tillegg til 0-alternativet skal grønstruktur, bustadtyper, bustadstruktur og antal einingar vurderast i to utbyggingsalternativ.

Det skal vere fokus på løysingar for infrastruktur knytt opp mot gode gang- og sykkelforbindelsar internt i planområdet, samt gode koblingar til omkringliggjande grønstruktur, tilgrensande bustadområder, kollektivtilbud, offentlege formål som skule, barnehage og idrett, og mot Knarvik sentrum. Snarvegar og eksisterande stiar skal ivaretakast og vidareutviklast, men planforslaget kan medføre at nokre av desse får endra form eller dekke. Planarbeidet skal sikre vidareutvikling av samanhengen mellom Lonena og Kvassnesstemma.

Med mange nye bustadeiningar kring Lonena skal behovet for andre føremål også gjerast greie for. Det kan vere offentlege og private tilbod og servicefunksjonar, som til dømes skule og barnehage, idretts- og nærmiljøanlegg, daglegvarehandel osv.

Områdereguleringa skal legge til rette for redusert bruk av bil ved å prioritere gode gang- og sykkel samband både internt i planområdet og opp mot skular, barnehagar, idrettsanlegg og Knarvik sentrum m.m. Det skal leggjast til rette for rask og attraktiv tilkomst til kollektivhaldeplassar, slik at flest mogeleg kan nytta seg av kollektivtilbodet.

Alternativ

Planprogrammet legg opp til at det skal utgreiast to alternativ i tillegg til 0-alternativet. Viktig frilufts- og rekreasjonsområder som skal bevarast innanfor planområde, samt koblingar mot øvrig grønstruktur, skal kartleggjast tidleg i prosessen. Dette skal skje før ein vurderer kva areal som kan byggjast ut. Desse prinsippa vil vere like for alternativ 1 og alternativ 2. Skildnaden mellom alternativa ligg blant anna i kor stor funksjonell buffer ein skal ha mellom framtidig bebyggelse og turvegen, og i kva grad og korleis grøntareala skal opparbeidast. Vidare vil alternativa vere ulike med hensyn til organisering av bebyggelse innanfor byggeområda.

- 0-alternativet: Vidareføring av dagens situasjon. Inga utbygging
- Alternativ 1: Utbyggingsalternativ for anslagsvis 800 bueiningar
- Alternativ 2: Utbyggingsalternativ for anslagsvis 1500 bueiningar

Medverknad

I det vidare planarbeidet skal det opprettast dialog med interessegrupper, organisasjonar, idrettsgrupper, barn/unge, næringsliv og innbyggjarar. Det skal tidleg i planarbeidet opprettast ei form på medverknaden som skal avdekke viktige tema og utfordringar i og kring planområdet. Det kan vere gjennom folkemøte, opne kontordagar, planverkstad og samarbeid, t.d. felles arbeidsgrupper med KPD for Knarvik – Alversund.

Kvalitetsprogram

Det skal utarbeidast eit kvalitetsprogram for områdereguleringa som viser korleis området er tenkt løyst med interne miljøkvalitetar, opplevingselement, tryggleik, fellesareal, felleshus, servicetilbod og grøntareal. Kvalitetsprogrammet skal gi ei enkel skildring av tema, innhald og korleis kvalitetane skal sikrast i planen, t.d. gjennom plankart, illustrasjonsplan, føresegner eller avtalar.

Program for konsekvensutgreiing

Nokre tema skal ikkje konsekvensutgreiast, men skildrast i planskildringa. I vurderinga av kva som skal konsekvensutgreiast er det teke omsyn til om ei KU får fram noko vesentleg anna enn ei skildring som del av planskildringa. Tema som skal konsekvensutgreiast:

- Naturmiljø og biologisk mangfald
- Hydrologi
- Sosial infrastruktur
- Landskapsmessige verknader
- Friluftsliv
- Overordna vegnett

Vurdering

Prosess

Opus AS har stått ansvarlig for å utarbeida planprogrammet. Administrasjonen har hatt god dialog og samarbeid med Opus, og innspel frå administrasjonen og PMU har blitt innarbeida i planprogrammet slik det ligg føre. Saka har vore presentert for regionale mynde i planforum (26.1.16) hos Hordaland fylkeskommune. Også innspel som framkom her har blitt innarbeida i planprogrammet.

Føremål og hovudpremissar

Lonena er ei av dei siste store sentrumsnære arealreserva i Knarvik. Med forventa befolkningsvekst har kommunen behov for ei variert bustadsamansetning som dekkar framtidige bustadbehov og som gir eit breitt tilbod til kommunens innbyggjarar. Administrasjonen ønsker at områdeplanen for Lonena skal legge til rette for konsentret bebyggelse i nærhet til arbeidsplassar, skule, kollektivtilbod og tenestetilbod osv. Dette vil vere eit plangrep som er i tråd med nasjonale føringer for samordna bustad-, areal- og

transportplanlegging.

Med sentral plassering i Knarvik er området mykje brukt som tur- og rekreasjonsområde, og både Brekkeløypa og Knarvik-mila er kjent utenfor kommunens grenser. Anledning til fysisk aktivitet i kvardagen er viktig for alle, og nærområda er særleg viktig for barn og eldre. Administrasjonen meiner det er svært viktig å ta omsyn til eksisterande kvalitetar i området, og at tilgang til grøntareala for ålmenta må ligge som eit hovudpremiss i planarbeidet. Administrasjonen tror difor at ein heilhetleg planlegging av planområdet kan vere nøkkelen til både å bevare og vidareutvikle gode grøntområder, og skape gode bustader og bumiljøer. Klarer ein å få til det kan områdeplanen bygge opp under området attraktivitet og tilgjengelegheit også for ålmenta.

Program for konsekvensutgreiing

Ei omfattande utbygging kring Lonena slik planprogrammet legg opp til kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal sikre at desse verknadene blir tatt i betraktning under planlegginga og når det tas stilling til om, og på kva vilkår, planen skal gjennomførast. Administrasjonen stillar seg bak dei temaene planprogrammet fastsetter skal utgreiast.

Administrasjonen vil i særleg grad trekkje fram viktigheiten av å gjere gode hydrologiske analysar som ser på alternative måtar å behandle våtmarksområdet Lonena på for å unngå uheldige konsekvensar for t.d Knarvik sentrum. Dette også med tanke på framtidsscenarioer med meir nedbør og ekstremver. Som del av ei hydrologisk analyse må ein sjå på konsekvensar i høve ekstreme nedbørsmengder og eventuelle avbøtande tiltak (jf. NVE sine vegleiarar).

Det skal gjerast ei totalvurdering av trafikkbelastninga i området for å sjå på tilkobling på overordna vegnett. Administrasjonen meiner det også må gjerast rede for korleis ei eventuell buss-sløyfe kan organiserast i området, då avstanden Lonena-Knarvik ikkje er gangavstand for alle. Administrasjonen understreker at tilrettelegging for gåande og syklende innanfor planområdet og mot skular, barnehage og Knarvik sentrum må vere eit hovudpremiss for planarbeidet. Vi meiner at det skal løne seg å gå framfor å ta bilen.

Med ei så omfattande utbygging som det planlegges for her, er det særskilt viktig at ein vurderer kapasitet i barnehage, skule og idrettsanlegg for befolkningsveksten det vert planlagt for i området. Desse formåla må sikrast tilstrekkeleg med areal i planområdet.

Alternativa må synleggjere fordelar og ulemper for eksisterende grønstruktur og friluftsiinteressene, og plasseringa av bebyggelsen må vise at ein oppnår gode bu- og bustadkvalitater innanfor planområdet.

Medverknad

Lonena, med sine kvalitetar knytt til Brekkeløypa og omkringliggande friluftsområdet, er brukt av mange, og difor er det svært viktig at folk får tilstrekkeleg med informasjon og mogleghet til å kome med innpel i planprosessen. Administrasjonen meiner ein må søke bred

medverknad og etablere aktuelle og tilgjengelege fora for medverknad.

Kvalitetsprogram

Administrasjonen er positiv til eit kvalitetsprogram som legg opp til grundige analyser for å sikra kvalitetane i planen.

Oppsummering

Oppsummert meiner administrasjonen at framlegget til planprogram for Lonena er godt gjennomarbeida og tek for seg dei viktigaste temaene og problemstillingane som må utgreiast og konsekvensutredast for ei eventuell etablering av bustader med tilhøyrande grønstruktur, infrastruktur og tenestetilbod. Det vert tilrådd at ein får varsle oppstart av planarbeidet og at planprogrammet vert sendt på høyring til offentleg ettersyn.

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om ein skal godkjenne oppstart av planarbeid og sende planprogram for områderegulering av Lonena ut på høyring og offentleg ettersyn. Om planprogrammet vert sendt ut på høyring, vil plan- og miljøutvalet få planprogrammet tilbake for endeleg godkjenning etter høyringsperiode på minimum 6 veker.

.....