

Områderegulering Lonena, Lindås kommune

Avklaring planavgrensning og terrengavgrensning for utbyggingsalternativa, PMU 07.03.18 møte 12.03



Planavgrensing - PMU ta stilling til

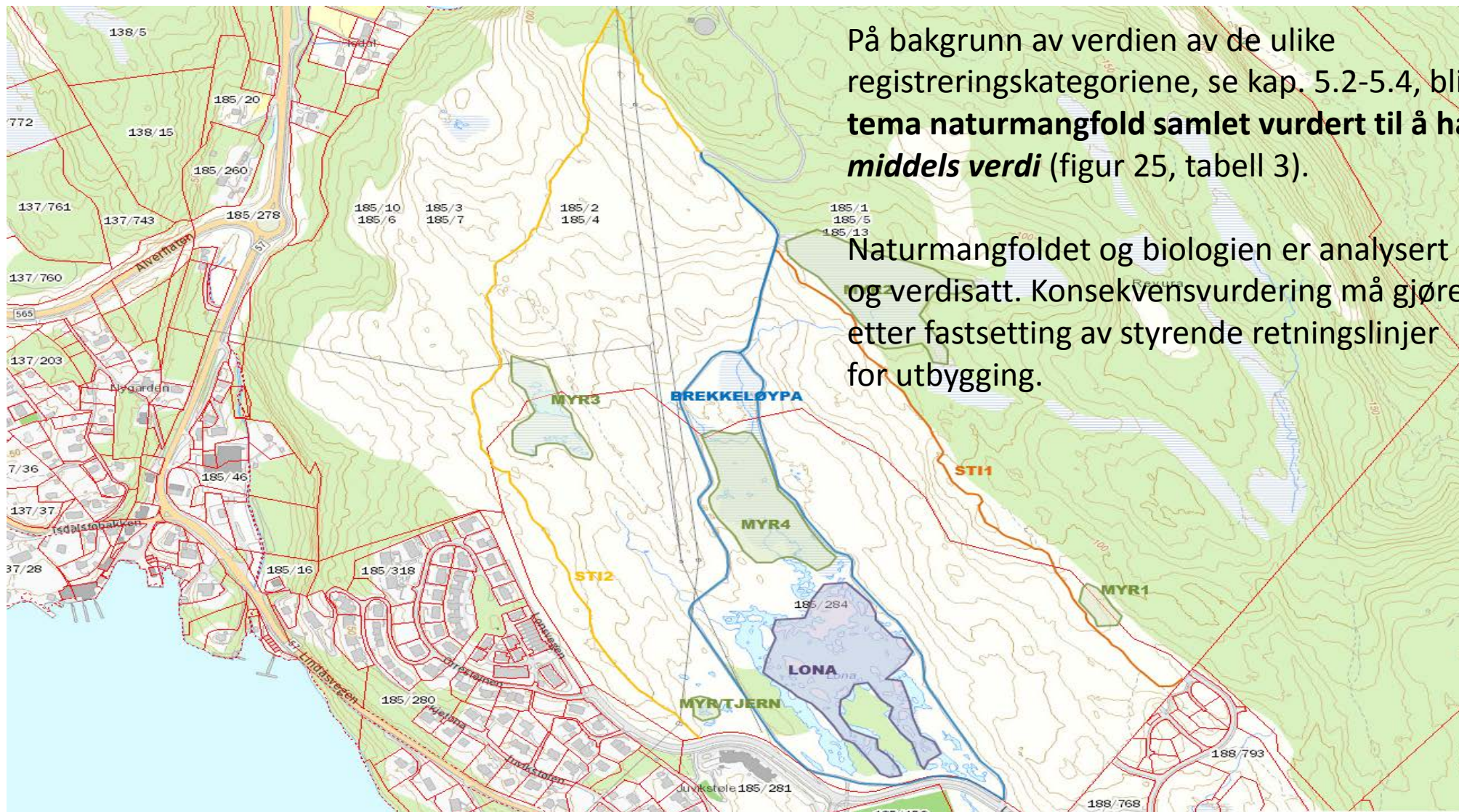
- **Det må takast stilling til om planen si avgrensing skal ta høgd for områda kring kopling mot Fv 57 og E 39.**
 - Trafikkanalysen viser at signalregulering av Fv 57-krysset vil kunne gi noko auka kapasitet på gymnaskrysset. Det er likevel krysset ved E39 som er kapasitetsmessig best og gir best trafikktryggleik.
 - Krysset mot E39 vert også belasta av andre utbyggingar langs Lonsvegen, mellom anna områdereguleringa for skule/idrett.
 - Krysset E39/Lonsvegen kan difor utbetrast gjennom eiga regulering og i tråd med avtalar/utbyggingsavtale for gjennomføring. Ein treng ikkje integrere heile Lonsvegen og krysset i Lonenaplanen med bakgrunn i gjennomføring. Ein kan uansett stille rekkefølgekrav til utbetring av krysset i planen.
- **Plankonsulent tilrår difor å halde på planområdet som allereie er varsla og stadfesta i planprogrammet. På denne måten hindrar ein forseinking med utvida varslng , samt moglege reguleringstekniske problemstillingar langs Lonsvegen som allereie er regulert.**

Hydrologi

Hydrologirapporten slår fast at så lenge ein finn ei utforming av utløpet som fungerer nedstrøms, så er det inga hindring for utbygging av nokon av alternativa.

Det må berre sikrast vannstandsvariasjon i Lonena og gi plass til opa overvasshandtering i planlegginga av utbygginga.

Biologi, Opus Bergen 2015 - 2017



Landskap - PMU ta stilling til

Det må takast stilling til byggelinjer, kor
maksgrense for utbygging skal gå.

- Delområda med størst verdi:

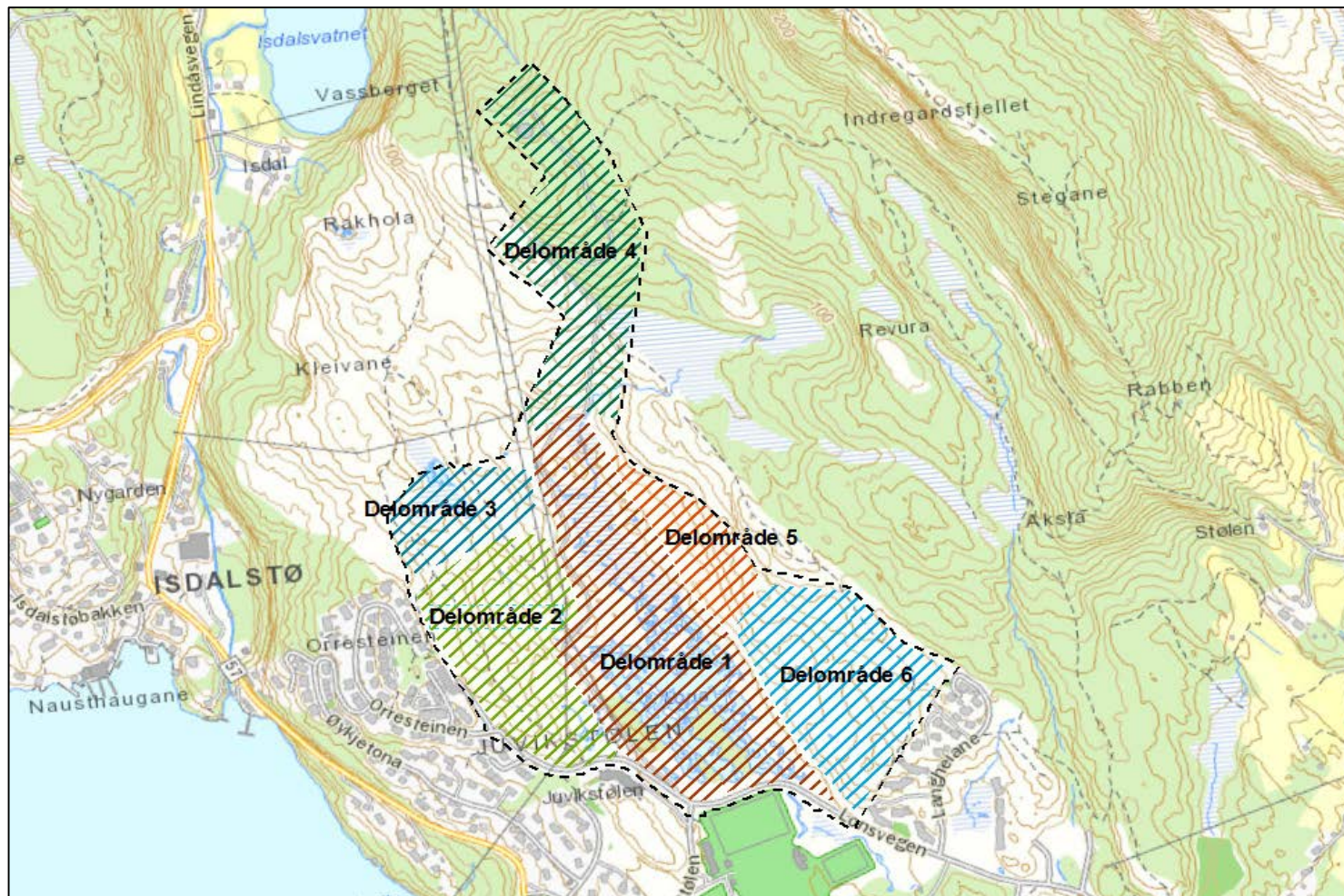
1. Delområde 1
2. Delområde 3
3. Delområde 4

-Område 1, Lonena og område 4, nord
vert forutsett uberørt.

- Biologiske- og landskapskvaliteter vert
tatt vare på.

Konsulent vurdere at berre delområde 3
som er vurdert med ein viss verdi, vil
verta direkte rørt av tiltak.

**Plankonsulent tilrår å halde på også
delområde 3 som ein del av
utbyggingsområdet. Felles landskaps-
kvalitetar vert sikra i utforminga av
reguleringsplanforslaget.**



Friluftsliv og sosial infrastruktur

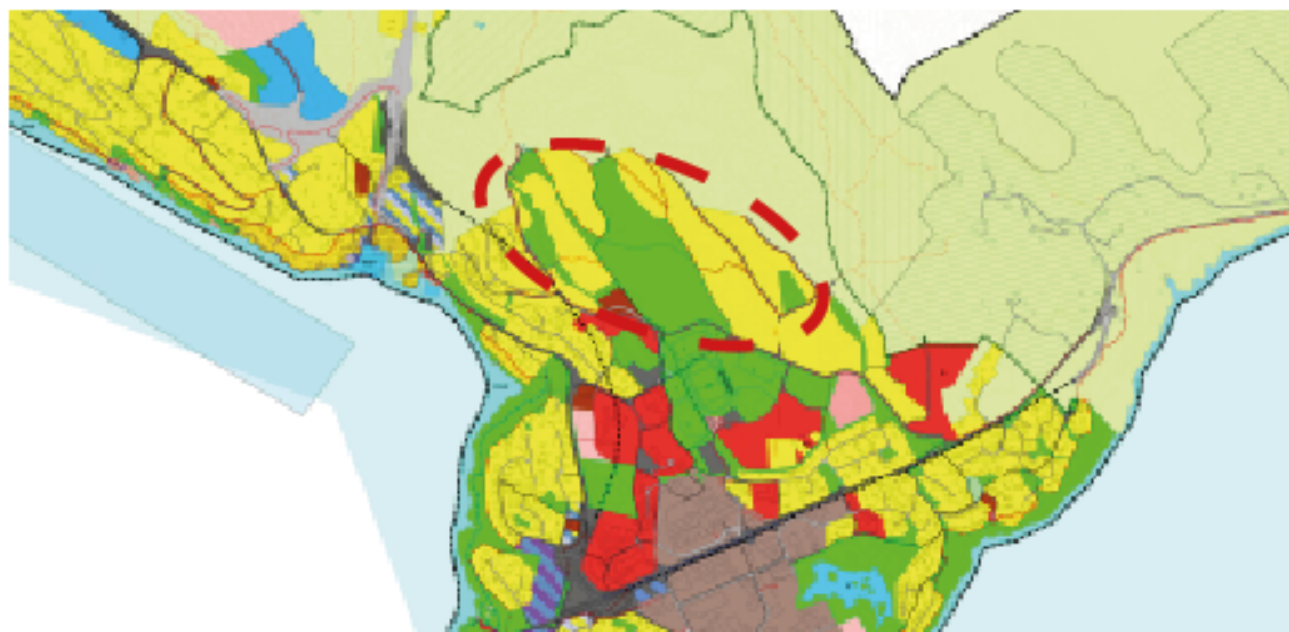
Begge desse rapportane vil verte supplert med funn frå spørjeundersøkinga, samt gjennom meir medverknad frå kommunens sine einingar. Det er difor vanskeleg å konkludere kring desse tema.

Tema i undersøkinga:

- Friluftsliv ('Brekkeløypa')
- Folkehelse
- Barn og unge sine interesser
- Sosial infrastruktur
- Landskap
- Byggemåte (høgde, tettleik, føremål)
- Trafikk
- Nærtilbod
- Miljø
- Bukvalitet og grønstruktur
- Bustadsosialt og sosialt

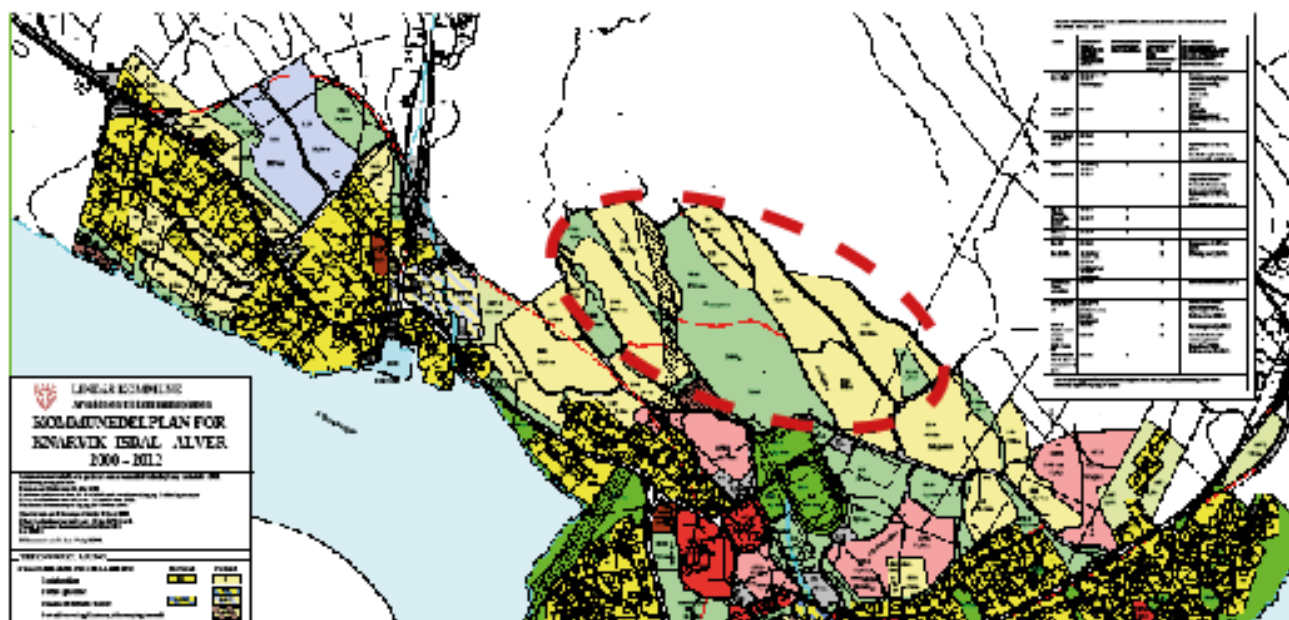
Kommunale føresetnader

Området rundt Lonena har vore satt av til bustadutbygging i overordna kommunale planar sidan før 2000.



Utsnitt av gjeldande kommunedelplan for Knarvik - Alversund (2007-2019)

Utsnitt av tidlegare kommunedelplan for Knarvik - Isdal - Alver (2000 -2012)



Regionale føresetnader

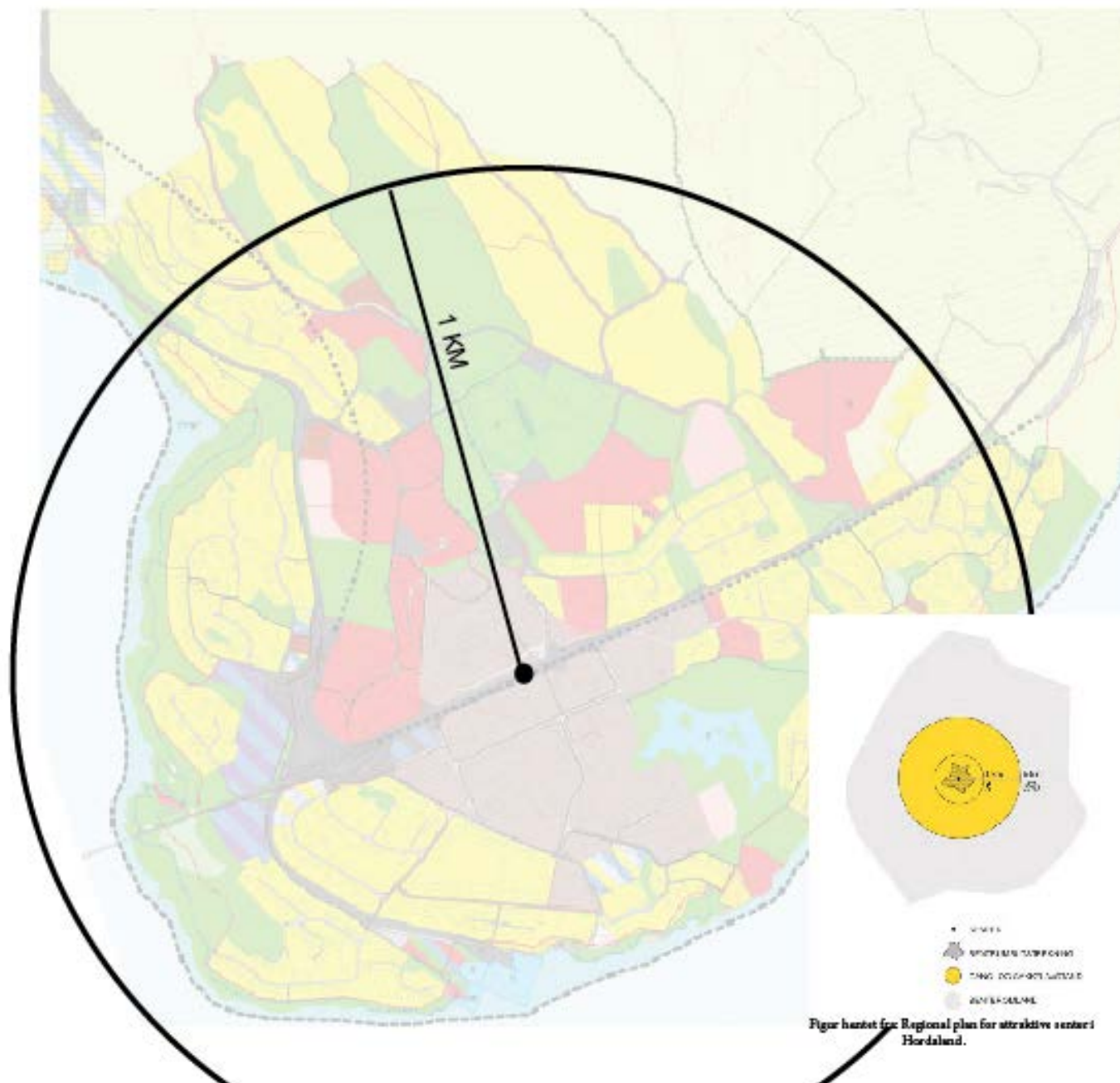
Knarvik er definert som vekstsentrum og regionalt knutepunkt- og senter av Hordaland Fylkeskommune (FYLKESDELPLAN FOR SENTERSTRUKTUR FRA 2002)

Retningsgivande for kommunen sin arealforvaltning og samordning av anna planlegging, til dømes infrastruktur og offentlig tenestetilbod i høve vekst i busetnad.

Retningslinjer for kva innhald ei slik senterdefinisjon skal leggje til rette for.

HELE LONENA OMRÅDET LIGGER +/- 1 KM RADIUS TIL DEFINERT SENTRUMSOMRÅDE FOR KNARVIK.

KILDER:
http://www.hordaland.no/globalassets/for-bfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regionale-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf



Arkitektur og utbyggingskonsept – PMU ta stilling til

Konsept definert:

- Kommunale og overordnede rammer
- Landskap og terrengformasjoner
- Landskapskvaliteter
- Eksisterende bebyggelse/utbyggingsform
- Nærhet til sentrum/natur

Kritiske føringar:

Terrengtilpassing vegføring

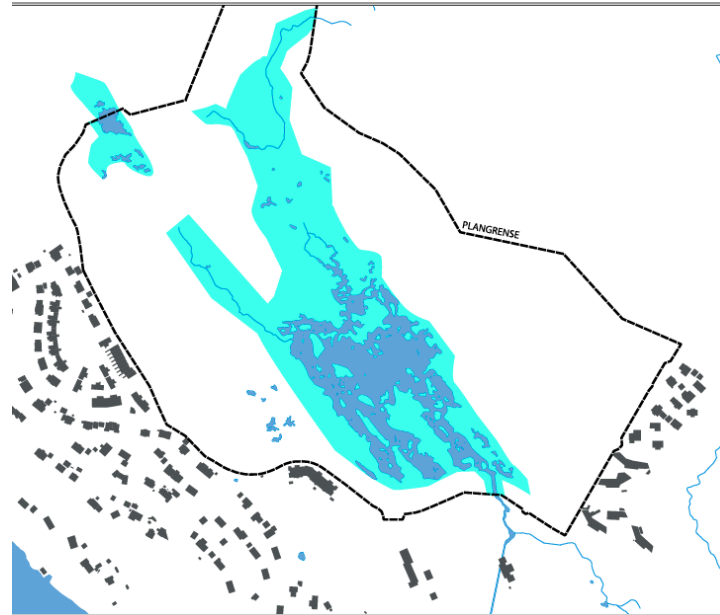
Terrenghindringer /bevaring av kvaliteter

Typologi og plassering

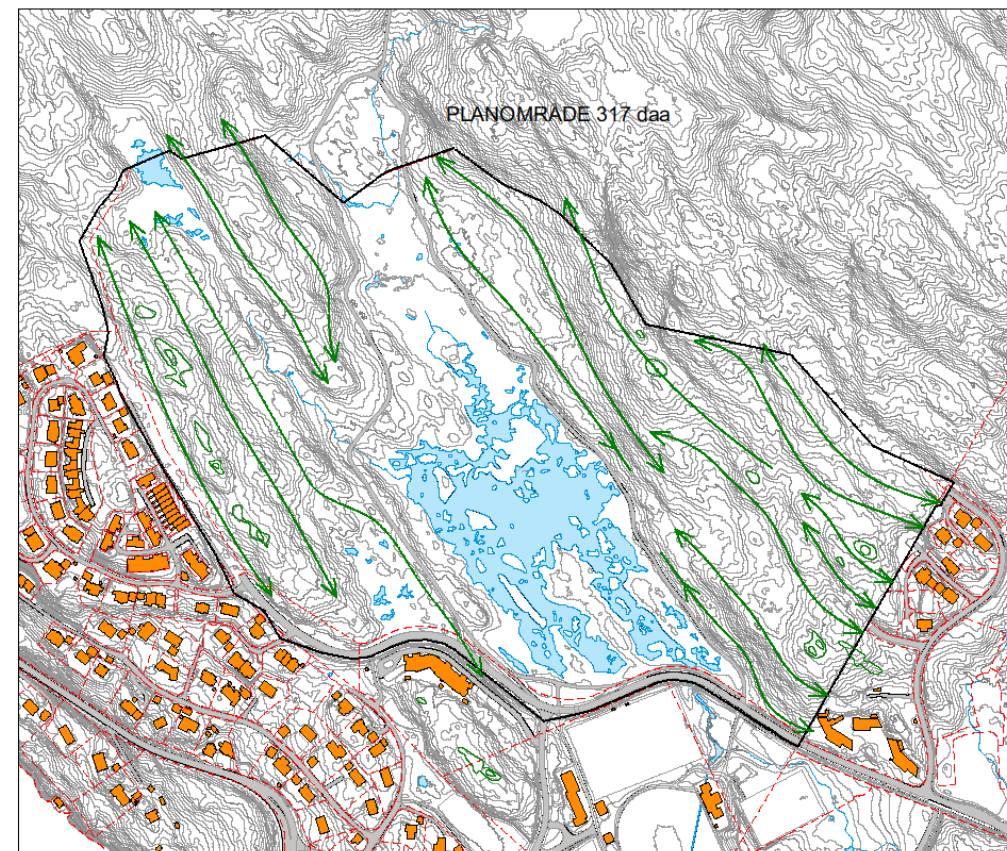
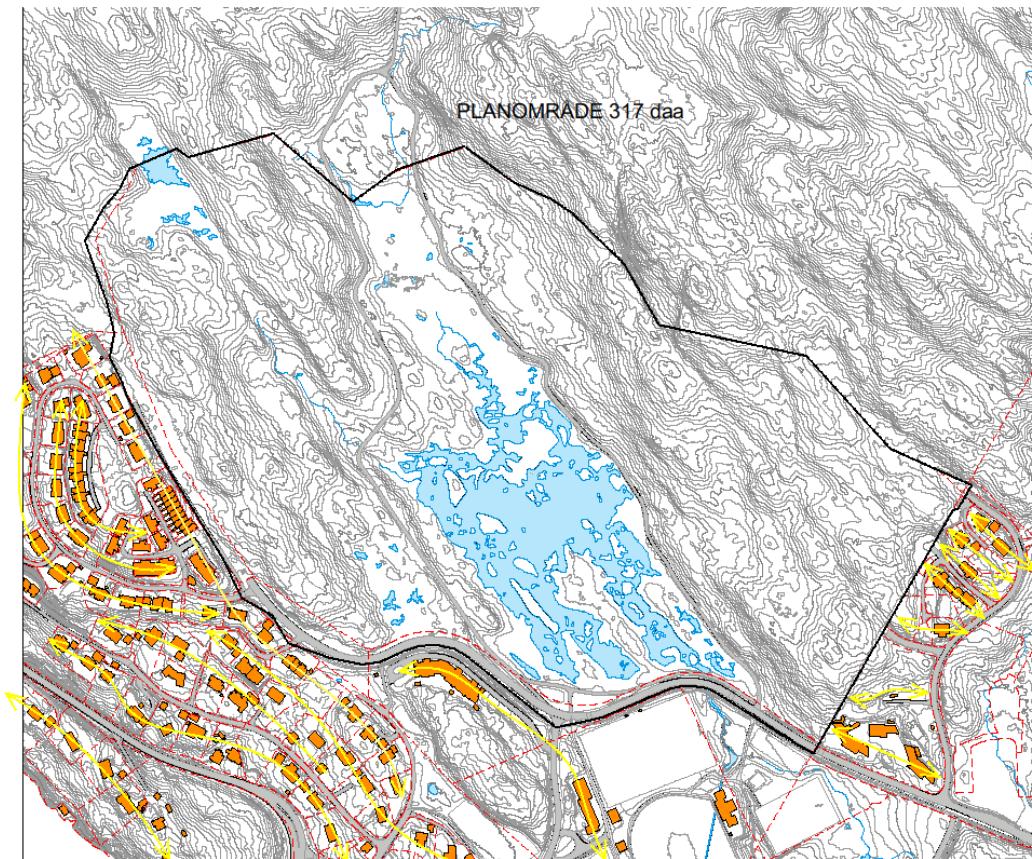
Konsept til vurdering:

- **Antall enheter**
 - **Tetthet**
 - **Landskapskvaliteter**
 - **Bebyggelsestype – andel leiligheter/rekkehus gir konsekvenser for tetthet/kvaliteter i mellomrom**
 - **Fordeling bolig/næring i bebygget areal – eventuelt aktuelle offentlige formål**
-
- **PMU må vurdere om de ønsker begrense byggeområdene ytterligere enn det som er fastsatt i kommuneplan siden før 2000.**
 - **PMU må vurdere sammenheng mellom tetthet og antall enheter ut fra hva slags område/nabolag de ønsker skal bygges her.**

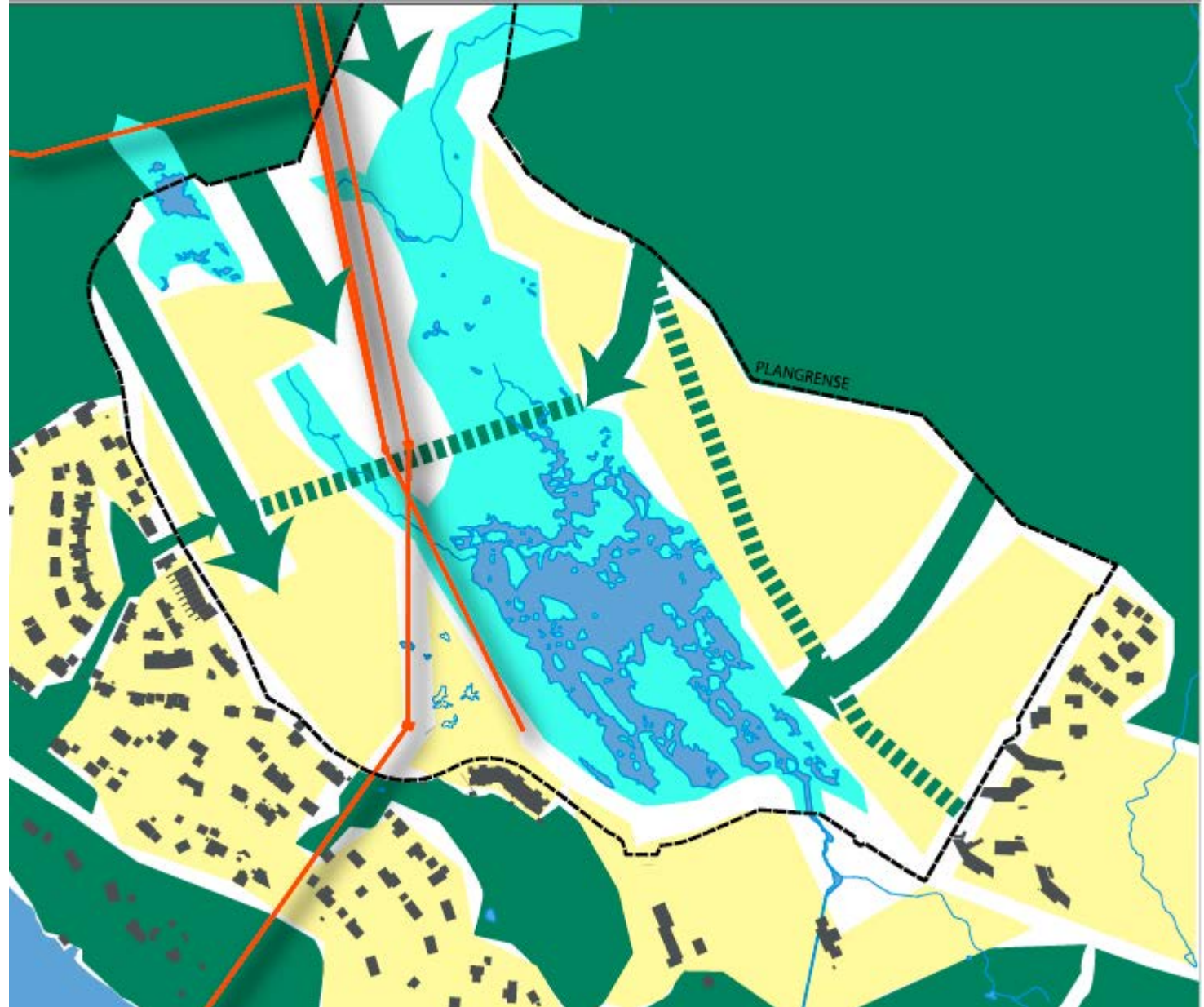
Avgrensninger



Skisser – retning bebyggelsesstruktur og landskap

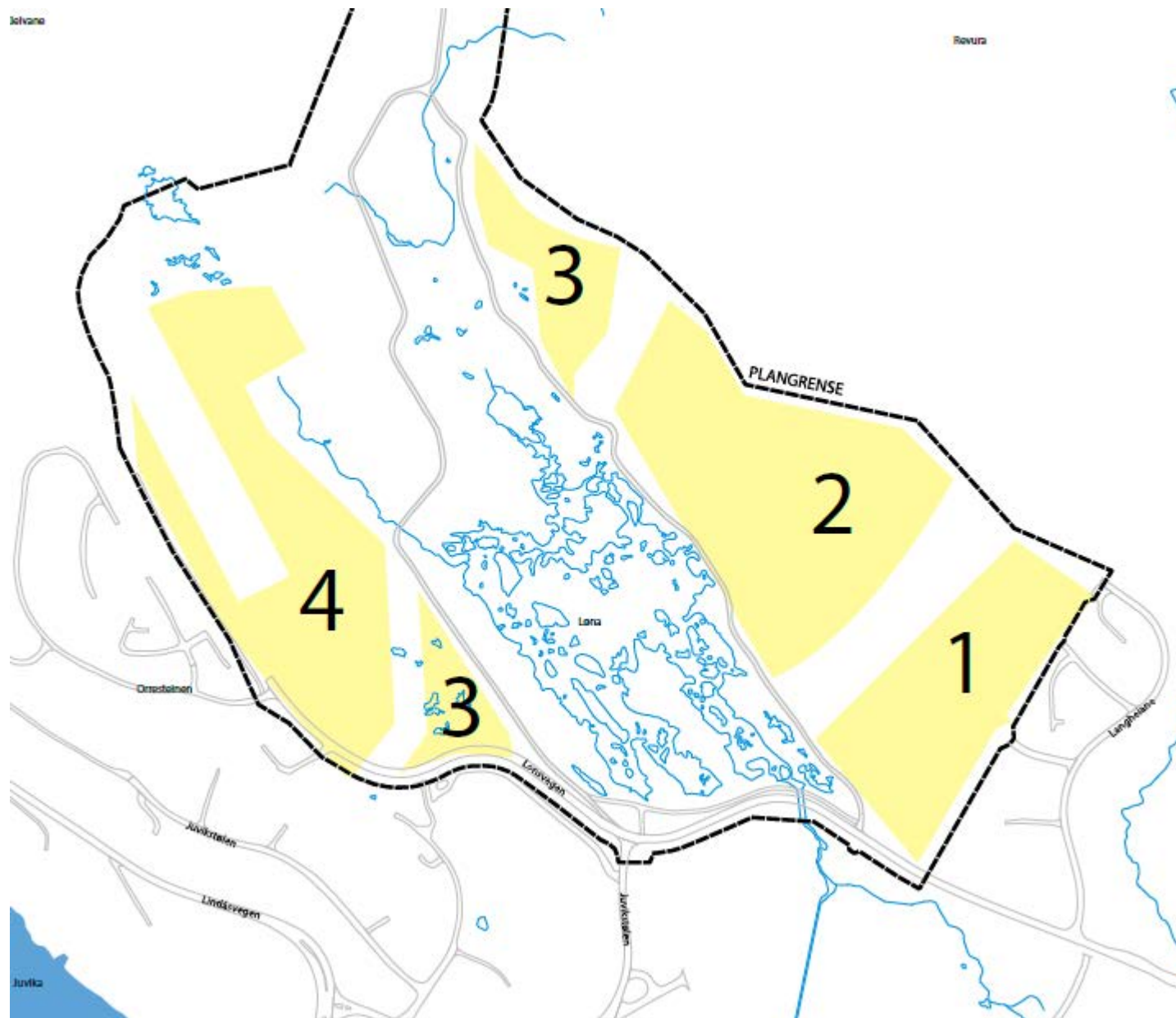


Samla analyse



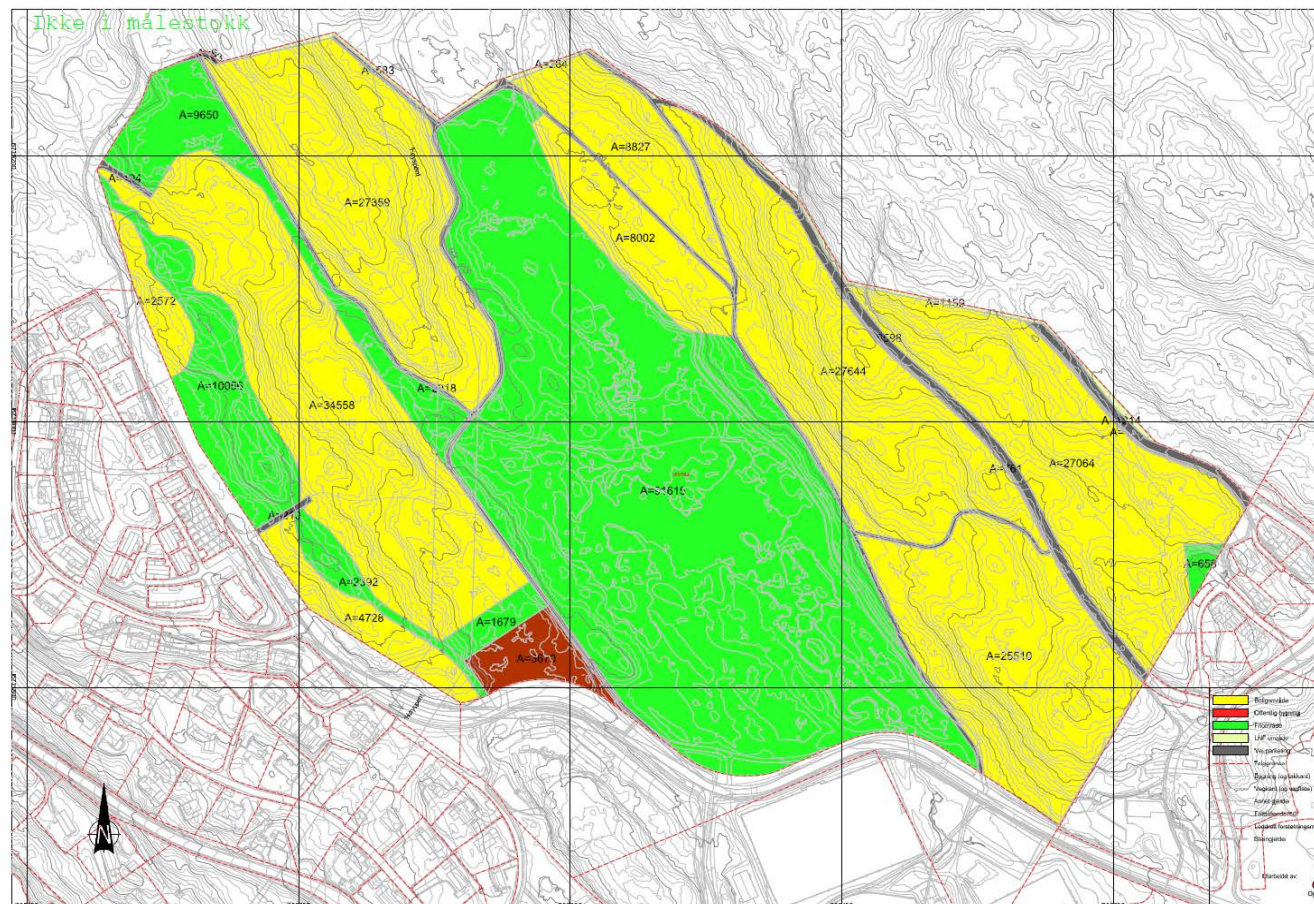
Samla analyse

Felt for bustadutbygging



Konsept per alternativ

- Utgreiingsalternativ:
 1. 400 bustader
 2. 800 bustader
 3. 1500 bustader



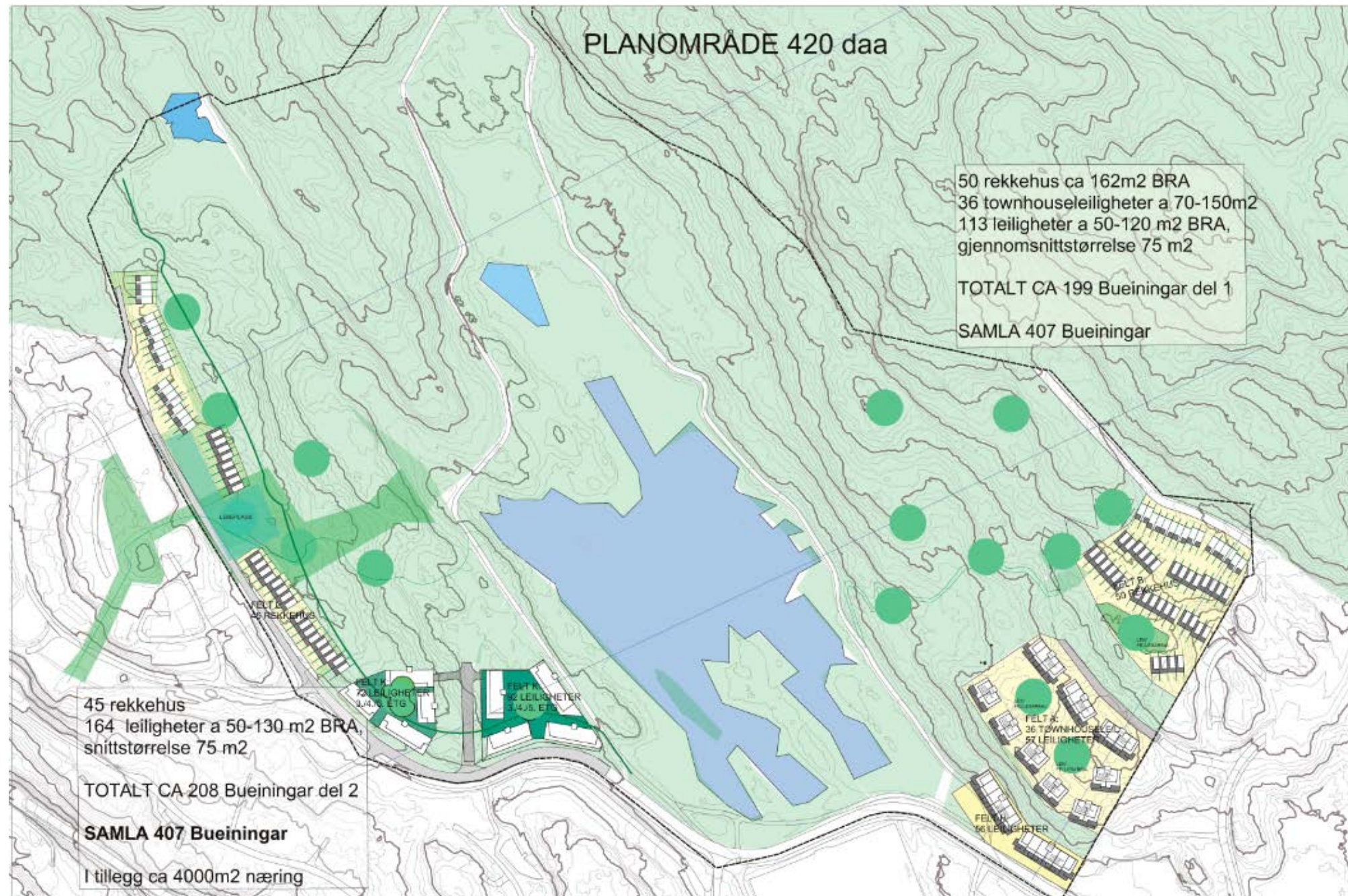
Arkitektur og utbyggingskonsept

Prinsipp for utbygging

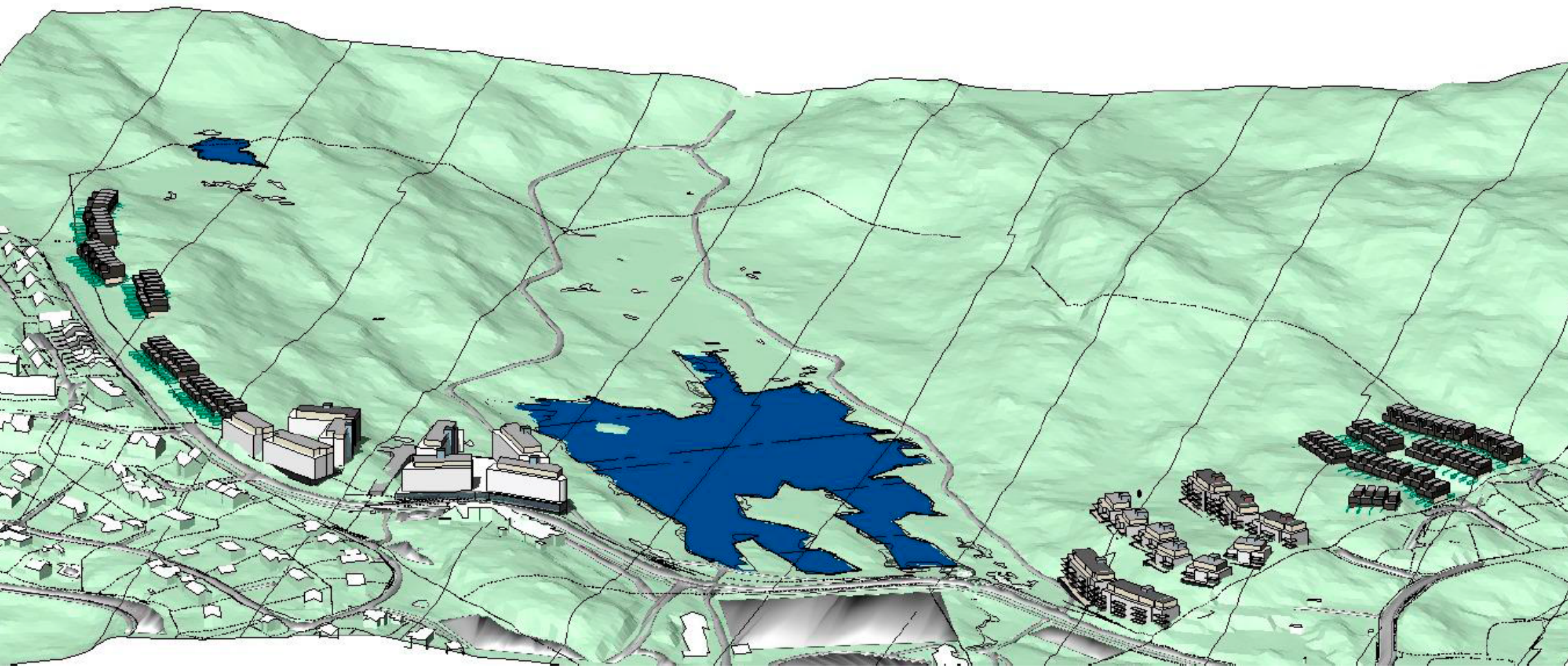
Prinsipp:

Utbyggingskonsept definert av punktene i analysen og rapporter, kommunale og overordnede rammer, landskapskvaliteter og terrengformasjoner, eksisterende bebyggelse, nærhet til sentrum/ natur

- Bygge nærmest eksisterende bebyggelse
- Større bygg nærmest infrastruktur , unngå unødig kjøring inn i området
- Grønne drag gjennom bebyggelse
- Leilighetsbygg med næring og høy utnytting rundt torg ved eksisterende vei
- Leilighetsbygg i det grønne med lavere utnytting og med tun- og rekkestruktur
- Rekkehus mot eksisterende rekkehusstruktur og lenger inn i området
- Rekkehus i tun og rekkestruktur
- Lona og området rundt bevart
- Det innerste området i nord bevart
- Ikke bebyggelse på det innerste feltet i aust
- Landskapet åpnes opp innover i planområdet



400 einingar



PLANOMRÅDE 420 daa

94 rekkehus ca 180m² BRA
350 leiligheter a 50-130 m² BRA,
gjennomsnittstørrelse 75 m²

TOTALT CA 444 Bueiningar del 1

SAMLA 800 Bueiningar

309 leiligheter a 50-130 m² BRA,
snittstørrelse 75 m²
30 townhouseleiligheter
20 rekkehus
TOTALT CA 359 Bueiningar del 2

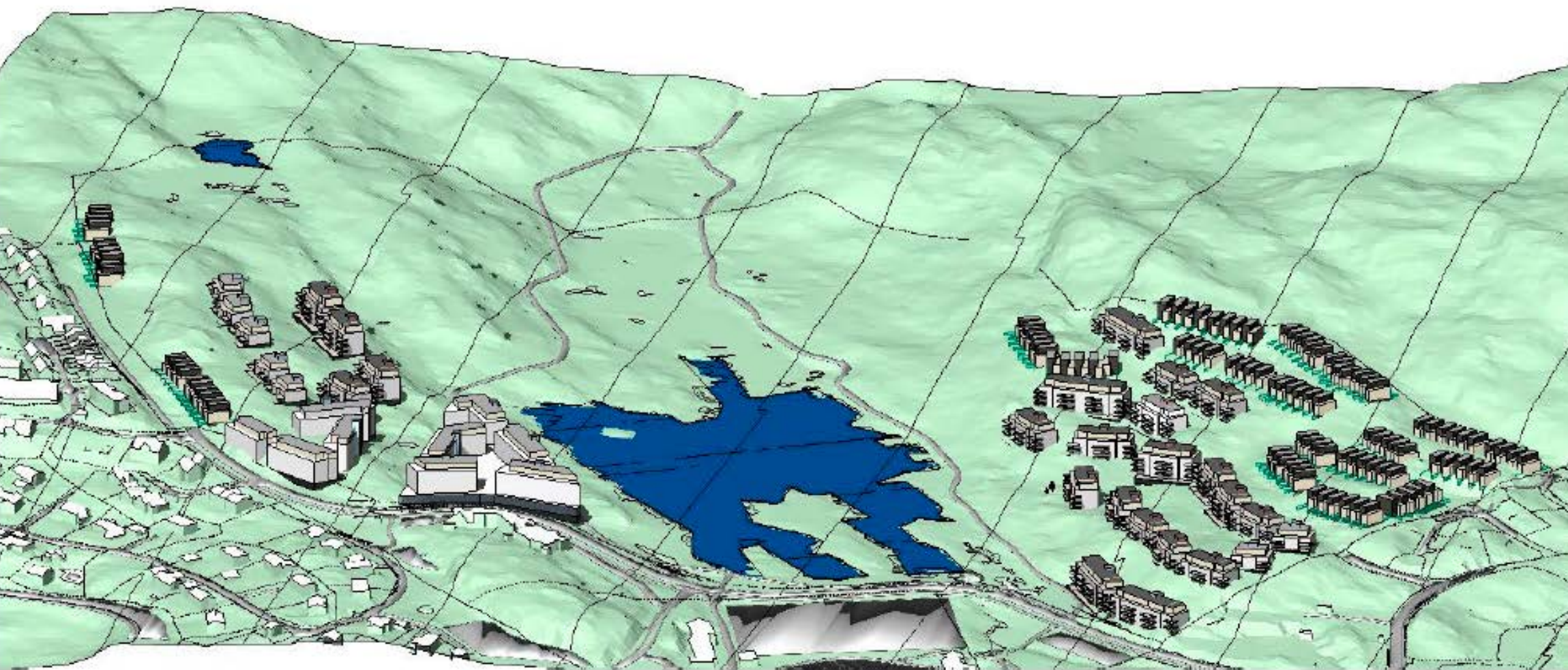
SAMLA 800 Bueiningar

I tillegg ca 6000m² næring

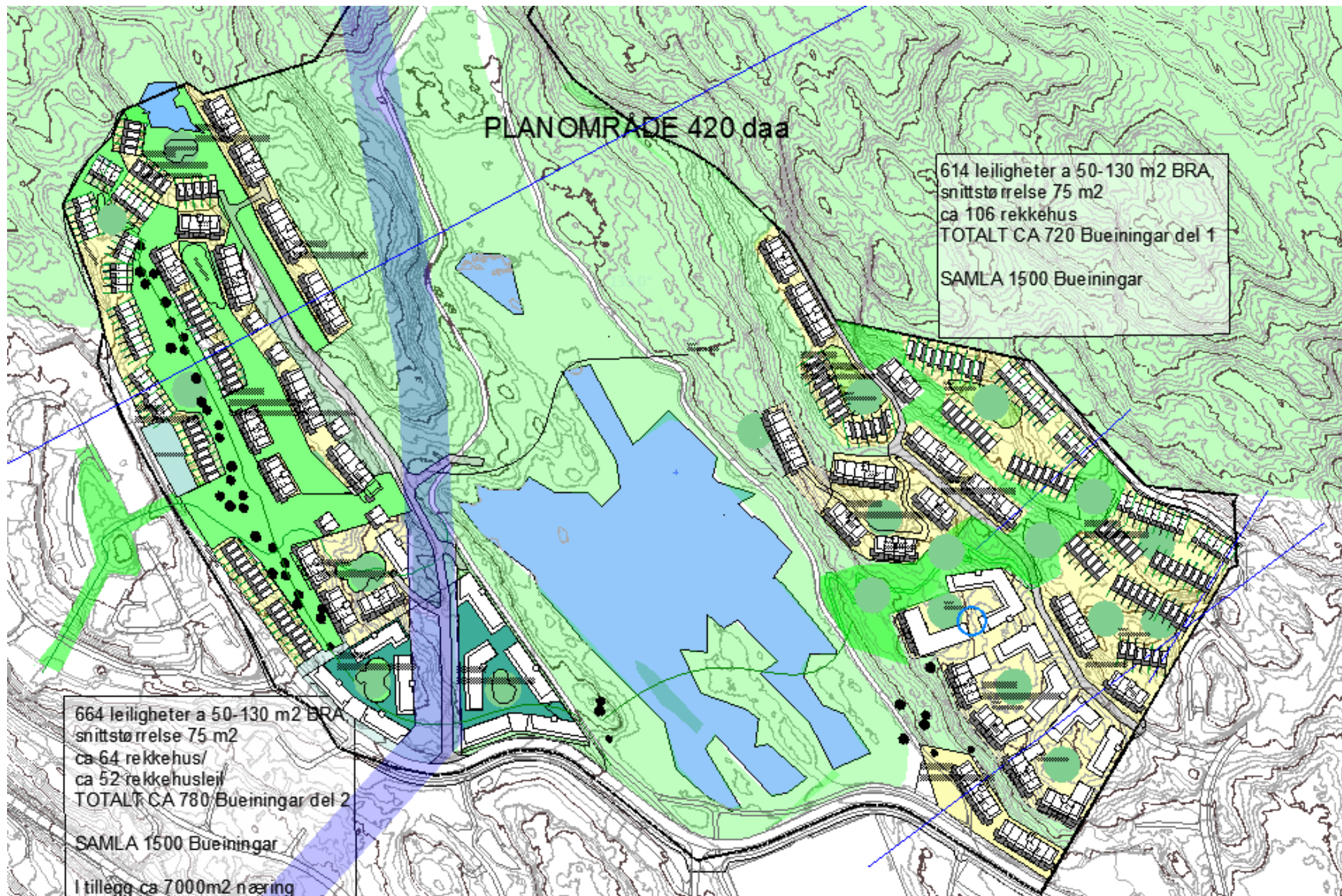
800 einingar snitt

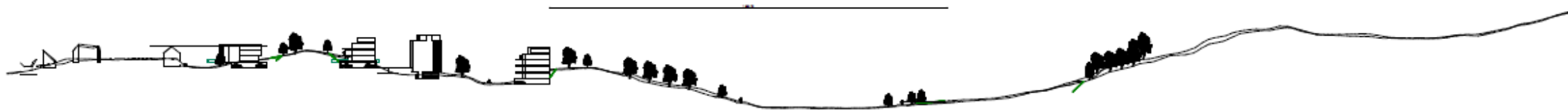
Snitt nord 800





800 einingar



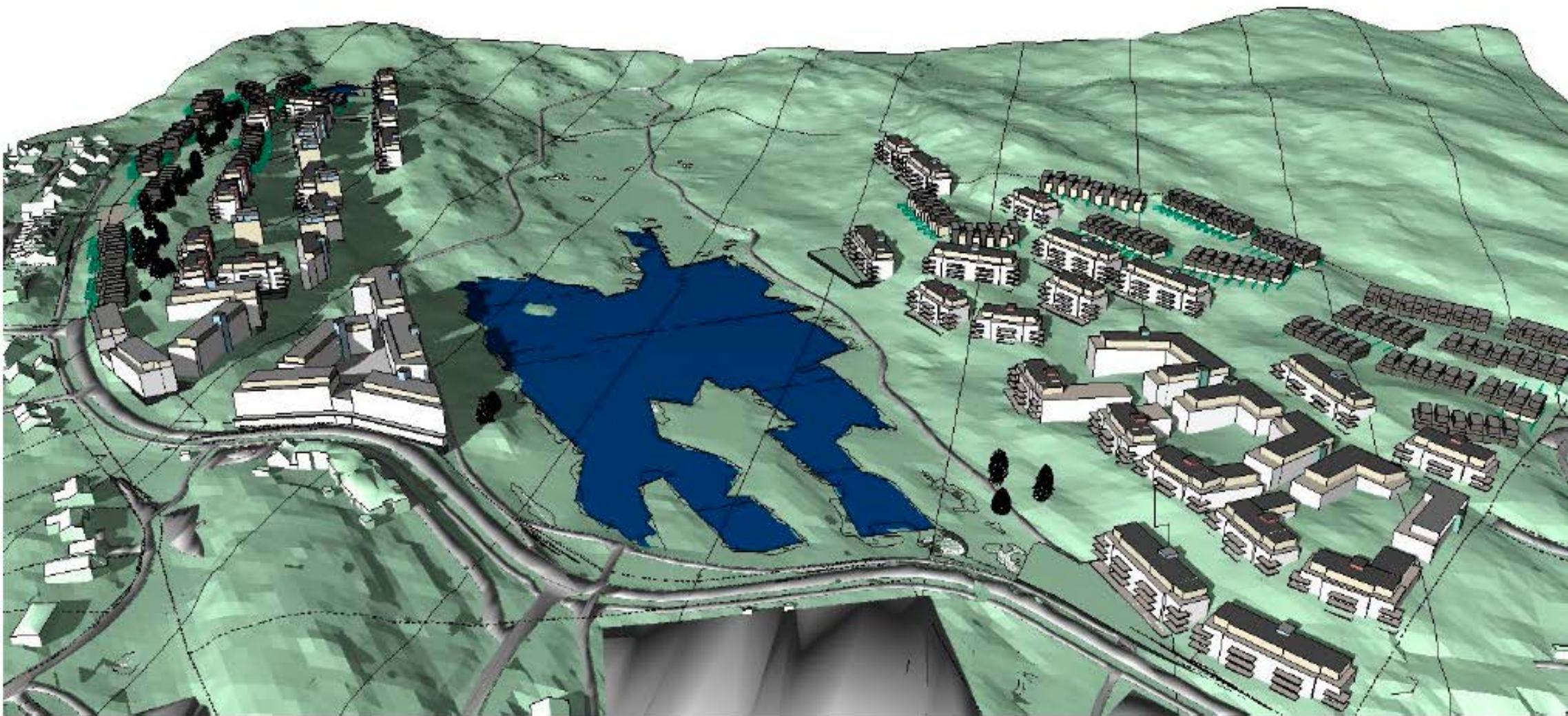


SNITT NORD

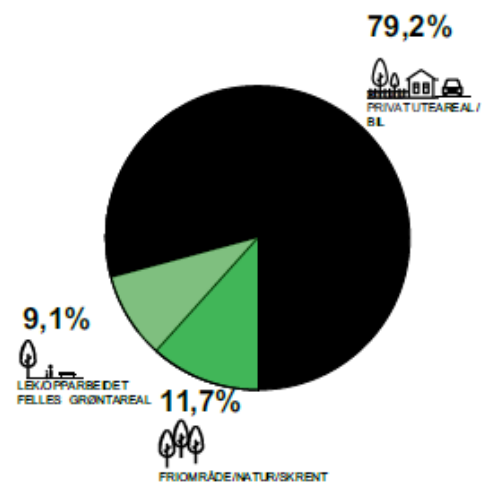


SNITT SØR

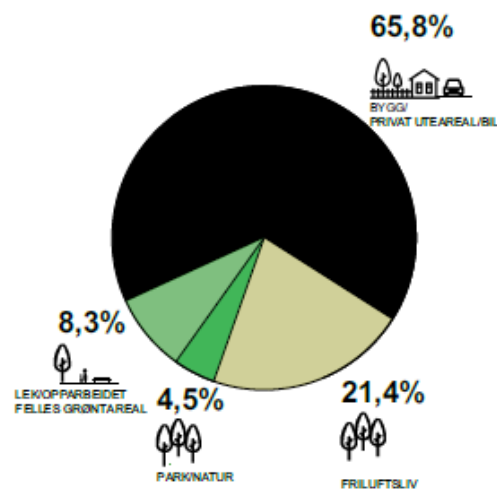
1500 einingar



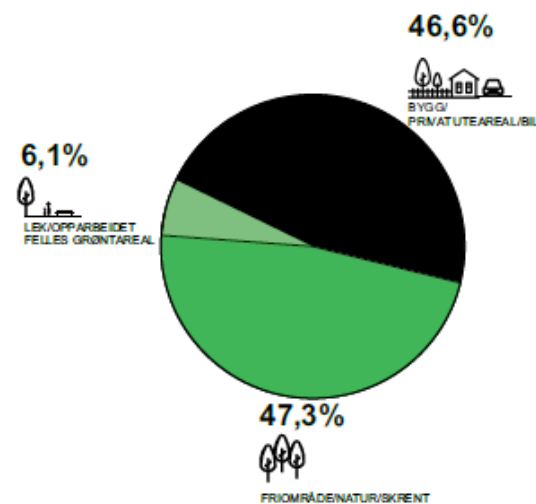
TILLIGGENDE PLAN JUVIKSTØLEN



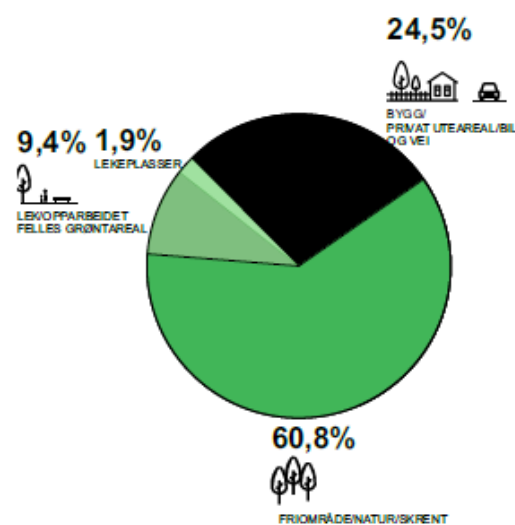
TILLIGGENDE PLAN KNARVIK AUST



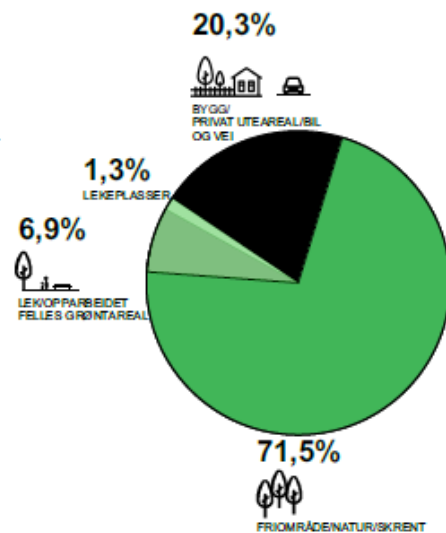
GJELDENE KOMMUNEPLAN



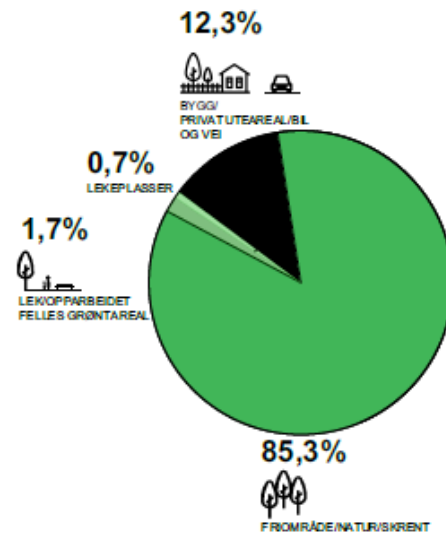
ALTERNATIV 3 - 1500



ALTERNATIV 2 - 800



ALTERNATIV 1 - 400



ALTERNATIV 0 - 0

