

TIL

Lindås kommune

v/ ordfører, rådmann, plansjef, styringsgruppe leder/planutvalg m fl.

Justering av planprosess

Rygir Tomteutvikling AS har i etterkant av nye styringssignaler fra styringsgruppen i møtet 14.11.2018 kommet frem til at de disse nye forutsetningene utfordrer grunnlaget for å gå videre med planarbeidet slik det foreligger nå.

Lonena er et prioritert boligutviklingsområde i Lindås kommune. Planprogrammet vedtatt 28.06.2017 følger opp planinitiativet og fastsetter at kommuneplanens rammer skal følges i det videre planarbeidet. Planmaterieell og KU er utarbeidet basert på rammene i vedtatt planprogram, og har ingen særskilte hindringer eller begrensninger som gir vesentlige føringer for vurderingene av alternativene.

Basert på styringssignal, vurderer Rygir Tomteutvikling AS at det er et redusert grunnlag for å fortsette detaljregulering uten at rammene for boligutvikling rundt Lonena er avklart i en områdeplan som følger opp kommuneplanen og vedtatt planprogram.

Det er derfor ønskelig å få nye styringssignal fra styringsgruppen der detaljregulering utgår fra dagens planprosess.

Ved styringssignal om dette i første mulige styringsgruppemøte 22.01.19 kan planmateriale for områdeplan leveres medio februar 2019 slik at en kan nå en ønsket fremdrift slik satt opp av administrasjonen i Lindås kommune.

Utbyggingen av området må skje over tid, og detaljregulering av de enkelte delfelt kan derfor utsettes. Rammene for utbyggingsområdene og generelle bestemmelser for området, samt rekkefølgebestemmelser knyttet til videre planlegging samt oppfølgende avklaringer legges til grunn for videre prosess.

Styringssignalene om sikring av mulighet for offentlig innløsning av rekreasjonsområdene rundt Lonena vil blir tatt med videre i justert områdereguleringen.

Bakgrunn

Rygir Tomteutvikling AS sin strategi er forsvarlig tomteutvikling i forhold til både eiere, offentlige og private interesser, og er i en posisjon med høy økonomisk tåleevne for en gradvis utbygging. Rygir Tomteutvikling AS viser for øvrig til at Brekkeløypa i dag er etablert i en midlertidig avtale med grunneierne, men at det er ønskelig å få innløst arealet til offentlig friområde.

Opus Bergen AS sitt oppdrag er på vegne av kommunen å sikre helhetlige og langsiktige plangrep for et bærekraftig og attraktivt bomiljø på Lonena som styrker sentrumsutviklingen og veksten i Knarvik, og som samtidig ivaretar hensynene til grønnsstrukturene rundt Lona og eventuelt offentlig eierskapet til Brekkeløypa. Som plankonsulent for både Rygir Tomteutvikling AS og Lindås kommune, skal vi bistå med faglige råd om både planprosessen og planutformingen gjennom en åpen og god dialog.

Det bemerkes at de nye styringssignalene iht. ovennevnte møte, avviker vesentlig fra både gjeldende vedtatte overordnede rammer og de tidligere føringerne som er meddelt.

Regulatoriske rammer og føringer

Iht. pbl § 11-1, skal kommuneplanen ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver i forvaltningen av arealressursene, og skal legge statlige og regionale pålegg og retningslinjer til grunn.

Hovedprinsippene for en bærekraftig og miljøvennlig tettstedsstruktur i tråd med statlige føringer for arealpolitikken, er bl.a. som følger:

- potensialet for fortetting må utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk
- høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt
- tilrettelegge for redusert bilbruk og økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet
- landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen
- tilretteleggelse for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i og nær sentrum
- aktiv og helhetlig sentrumspolitikk som skaper et godt, levende og kompakt miljø

I KDP for Knarvik-Alversund har området rundt Lona langvarig vært avsatt til byggeformål, hvor de overordnede rammene for utnyttelsen er satt til BRA = 40-80 % med varierte enhetsstørrelser.

Av kvalitetsprogrammet for Knarvik vedtatt i 2015 fremgår at utmarka/friluftsområdet Lonena skal kobles til "Allmenningen", som et av de sentrale offentlige byrommene og viktigste gangstrøkene og møteplassene i Knarvik.

Opus Bergen AS sin vurdering, råd og anbefalinger som innspill til nytt styringsgruppemøte

Knarvik sentrum skal fornyes og fortettes med en større andel leiligheter og tett bybebyggelse. En styrking av sentrumsutviklingen i Knarvik er avhengig av at også mateområdene innenfor kilometersirkelen rundt sentrum er supplert med attraktive boligområder. Kommuneplanen legger opp til en større konsentrasjon av boliger i Lonena som vil kunne skape attraktive bomiljø med høy sosial bærekraft. Lonena kan således ikke anses som et konkurrerende område til sentrumsutviklingen, men supplerer med typologi, rom og kvaliteter som det ikke er planer om, eller mulig å oppnå i Knarvik sentrum. De grunnleggende kvalitetene ligger i nettopp nærheten til Lona og naturområdene rundt, og i tillegg nærheten til Knarvik sentrum. Dette er kvaliteter og premisser som er viktige i utviklingen av nye boligområder. Igjen vil rammene i områdeplanen angi stegvise premisser som hensyntar tidsaspektet i en langsiktig boligutvikling og usikkerhet i samtidig utvikling. Korreksjonspunkter må tas høyde for, likeledes markedsmessige endringer. Områdeplanen må være gjennomførbar, men inneha fleksibilitet for videre detaljregulering.

Opus Bergen AS anser at man med foreslåtte plangrep, fremdeles vil kunne forsvarlig sikre det utviklingspotensial som ligger i koblingen mellom konsentrasjon av boliger nær sentrum i samvirke med grønnstrukturene rundt Lonena, i tråd med overordnede rammer og føringer.

Med vennlig hilsen,

Opus Bergen AS