



## Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Line Thuen Waage
	Arkivnr.: 14/5177	Klassering:

### Oppstart av områdereguleringsplan for Lonena, og framlegg til planprogram

#### 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.

.....

#### Saksopplysningar:

##### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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.

#### Saksutgreiing:

##### 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/ datterselskapet 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 kommmunen set og der dei private tek heile eller delar av konstnadene 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 nærest Knarvik (Lonsvegen) kan detaljerast som ein del av planen.

Området er ikkje regulert, men ligg inne i Kommunedelplan for Knarvik – Alversund (2007-2019), der arealet i hovudsak er avsett til bustad- og grøntareal. Rullering av kommunedelplanen skal i gang i løpet av 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 virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2.

### Området

Planområdet er på ca. 336 daa, og omfattar Lona, Brekkeløypa og områda mellom Langheiane og Juvikstølen. I sør grensar området til Nordhordalandshallen og idrettsparken. Tilkomst til planområdet er frå Rv 57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller fra E39 via Lonsvegen i aust. Store delar av Lonena og 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 mykje nytta som friluftsområde.

### Føremål og hovedpremissar

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 O-alternativet, skal grønstruktur, bustadtyper, bustadstruktur og antal eininger 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 sykkelsamband 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 nyta seg av kollektivtilbodet.

#### Alternativ

Planprogrammet legg opp til at det skal utgreiaast 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 bebyggelsen og Lonena med turvegen, og i kva grad og korleis grøntareala skal opparbeidast. Vidare vil alternativa vere ulike med hensyn til organisering av bebyggelse innanfor bygeområda.

- 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 organisasjoner, idrettsgrupper, barn/unge, næringsliv og andre innbyggargrupper/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 mangfold
- 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 brent 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 kvar dagen 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 bummiljøer. Klarer ein å få til det kan områdeplanen bygge opp under områdets attraktivitet og tilgjengeleghet også for ålmenta.

### Program for konsekvensutgreiing

Ei omfattanede 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 utgreia.

Administrasjonen vil i særleg grad trekke fram viktigheit 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 fremtidsscenarioer 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 syklande 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 fordeler og ulemper for eksisterende grønstruktur og friluftsinteressene, og plasseringa av bebyggelsen må vise at ein oppnår gode bu- og bustadkvalitater innanfor planområdet.

#### Medverknad

Lonena, med sine kvalitetar knytt til Brekkeløypa og omkringliggende 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 meinar 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.

.....

#### Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost