SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/19	Plan- og miljøutvalet	PS	29.05.2019
	Levekårsutvalet	PS	
	Eldrerådet	PS	
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	
	Ungdomsrådet	PS	

Saksbehandlar		ArkivsakID
Hogne Haugsdal		14/5177

Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610

Vedlegg :
Plankart_08.05.2019KVALITETSPROGRAM 08.05.19ROS-rapport_060519merknadskjema_100419KU NaturmangfoldKU Hydrologi_rev 060519KU Sosial infrastruktur_060519KU Landskap_060519KU Friluftsliv_060519KU Trafikkvurdering_241018 m_vedleggSkredfarevurdering_060519Samandrag av spørjeundersøking_060519Vedlegg Rapport for spørjeundersøkinga_100419Reguleringsbestemmelser_ 080519_rettet 16.05.19Planskildring 08.05.19_rettet 16.05

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I samsvar med plan- og bygningslova §12-10, legg plan- og miljøutvalet ut framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 til høyring og offentleg ettersyn, med følgjande endring:

- Føresegn 4.1.1.3 Byggjehøgder, punkt a blir tatt ut av føresegnene.

Plan- og miljøutvalet - 054/19

PM - behandling:
Rådmannen sitt framlegg med endring:

- Føresegn 4.1.1.3 Byggjehøgder, punkt a blir tatt ut av føresegnene.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Høgre)

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Endring i plankart-Endring av BKB3:

Framlegg 1: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspenttraseen. Grensa startar ved nordspissen av o_SVG16.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H. Brunborg-Ap, Nils M. Bakke--Sp, B.Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf.

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:
Endring i plankart-Endring av BKB3:
Framlegg 2: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspenttraseen. Grensa startar ved nordspissen av o_SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompenserast med forlenging med tilsvarande areal av BKB4 i nord.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (S. Hauge-Ap, V. Wergeland-Krf, A. Dyngen-Uavh, A. J. Hetland-H, I. Fjeldsbø-H, A. Høgquist-H)

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:
Fjerning av energianlegg:

Framlegg: Areal o_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o_SPA.

Areal o_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o_GF1

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg v/M. Knudsen-Krf:

<u>Endring av føresegnene:</u>

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis.…

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grøne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande

2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggjeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grøne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentleg veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueiningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m2 eller større

B) Endrast til: Maksismum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m2.

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar…»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjesteparkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føresegna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsetjast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turvegar skal oppretthaldast.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventa stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

PM - vedtak:
I samsvar med plan- og bygningslova §12-10, legg plan- og miljøutvalet ut framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 til høyring og offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Endring i plankart:
Endring av BKB3
Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspenttraseen. Grensa startar ved nordspissen av o_SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompenserast med forlenging med tilsvarande areal av BKB4 i nord.
Fjerning av energianlegg:

Areal o_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o_SPA.

Areal o_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o_GF1

<u>Endring av føresegnene:</u>

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis.…

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grøne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein

heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande

2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggjeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grøne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentleg veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueiningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m2 eller større

B) Endrast til: Maksismum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m2.

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar…»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjesteparkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føresegna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsetjast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turvegar skal oppretthaldast.

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventa stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 29. mai 2019. Utvalet får saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Saka skal til endeleg vedtak i kommunestyret.

Bakgrunn

Prosessen med å regulere området Lonena starta formelt i plan- og miljøutvalet 10.12.14, då vedtok utvalet følgjande (Sak 143/14):

- I medhald av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan. Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutsetter at kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar.

Vedtak om oppstart av områderegulering blei gjort i plan- og miljøutvalet 06.10.16, og då blei planprogrammet lagt ut på høyring. Endeleg planprogram blei vedtatt av plan og miljø 28.06.2017 (sak 72/17). Ved ein feil blei ikkje planprogrammet stadfesta av kommunestyret i

2017, endeleg stadfesting blei gjort i kommunestyret 04.04.19 (sak 21/19).

Planområdet
Planområdet til områdeplan Lonena ligg i nærleiken til Knarvik. Knarvik er definert som regionsenter i Nordhordland og kommunesenter i Lindås og Alver kommune. Planområdet er 383 daa, og omfattar i hovudsak eigedom g./b.nr. 185/284 m. fl. i Knarvik. Her inngår våtmarksområdet Lona, turløypa Brekkeløypa og området mellom dei etablerte bustadområda - Langheiane og Juvikstølen. I sør grensar området til Nordhordlandshallen og idrettspark. I nord grensar planområdet til markagrensa som ligg inne i kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007-2019. Tilkomst til planområdet er frå FV57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller frå E39 via Lonsvegen i aust.

Planområdet har vore sett av til bustad, friområde og landbruk, natur, og friluftsliv (LNF) i kommunedelplan for Knarvik, Isdal og Alver 2000-2012. I gjeldande kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007 – 2019 er store delar av planområdet vist som byggeområde for bustad. Området er ikkje bygd ut med anna enn turvegen Brekkeløypa. Det er eit populært og mykje nytta friluftsområde.

Prosess og medverknad
Områdeplan Lonena er ei offentleg områderegulering, utarbeida i eit offentleg-privat samarbeid mellom Rygir Tomteutvikling AS (Rygir) og Lindås kommune, der Opus Bergen AS (Opus) er plankonsulent. Det er vedtatt eit planprogram som har vore styrande for prosess og medverknad. Kommunen har undervegs i prosessen gitt politiske styringssignal og faglege innspel. Plan- og miljøutvalet har vore politisk styringsgruppe og det er gjennomført mange møter i styringsgruppa for å avklare rammer og prinsipp i planarbeidet. Det er gjennomført ei spørjeundersøking, møter med regionale mynde, møter internt i kommunen. Spørjeundersøkinga vart gjennomført i januar/februar 2018. Møta med regionale mynde har i hovudsak handla om trafikksituasjonen. Det har vore fleire arbeidsmøter med ei intern referansegruppe i kommunen gjennom planarbeidet. Planframlegget bygger også på barnetråkk som er gjennomført av Lindås kommune i løpet av våren og hausten 2018. Når planframlegget blir lagt ut på høyring og offentleg ettersyn vil det bli arrangert folkemøte og opne kontordagar. Etter framdriftsplanen skal områdeplanen til endeleg vedtak i kommunestyret 26. september 2019.

Rammer og føresetnadar i planprogrammet:
Grunnlaget for områdeplanen er gitt i planprogrammet, og føremålet med planarbeidet er følgjande: *Føremålet 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.*

Andre føresetnadar i vedtatt planprogram:

- Det skal leggast til rette for konsentrerte småhus , som til dømes leiligheitskompleks og rekkehus, med felles parkering under bakken. Bustadtypar, bustadstruktur og tal einingar skal vurderast i tre utbyggingsalternativ
- Vidare vil det vere fokus på løysingar for infrastruktur knytt opp mot gode gang - og sykkelforbindelsar internt i planområdet, samt gode koplingar til omkringliggjande grønstruktur, tilgrensande bustadområder, kollektivtilbod, offentlege føremål 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. I tillegg skal det vurderast andre arealformål knytt opp til offentleg formål.
- Områdereguleringa skal legge til rette for aktiv bruk av nærmiljøet Lonena , med Brekkeløypa og populært turområde som eit attraktivt tur - og rekreasjonsområde i

Knarvik og for heile regionen . Det blir det viktig å leggje til rettte dei fysiske forholda slik at lokale nettverk, institusjonar, lag og foreiningar kan nytte område også i framtida.

- Områdereguleringa skal legge til rette for redusert bruk av bil ved å prioritere gode gang -og sykkelsamband både intert i planområdet og vidare mot skular, barnehagar, idrettsanlegg og Knarvik sentrum m.m.
- Eksisterande stiar og snarvegar for gåande og syklande skal kartleggast og prioritarast i planarbeidet
- Eit overordna mål er at planområdet skal utviklast til eit miljøvennleg og energieffektivt bustadområde gjennom eit fokus på blant anna materialbruk, gang - og sykkelveg er, terrengtilpasning og effektive energiløysingar

Alternativsvurdering

I planprosessen er det vurdert ulike utbyggingsalternativ i planområdet, og i planprogrammet er lagt opp til utgreiing av tre utbyggingsalternativ i tillegg til 0-alternativet. Alternativa er:

- 800 bueiningar
- 1500 bueiningar
- 400 bueiningar

Eit sentralt mål for arbeidet og prosessen er å kartlegge viktig frilufts - og rekreasjonsområder som skal bevarast innanfor planområdet, samt koplingar mot anna grønstruktur. Dette skal skje tidleg i prosessen og det skal skje før ein vurderer kva areal som kan byggjast ut. Desse prinsippa skal vere like for alle utbyggingsalternativa. Alternativvurderinga skal vurdere følgjande:

1. Korleis ein skal ivareta eksisterande grønstruktur og friluftskvalitetar. I samsvar med kommunedelplanen sine retningsliner for området skal det sikrast areal til grøne korridorar som tar vare på samanhengen med eksisterande og overordna grønstruktur. Det skal så langt som råd ikkje vere direkte innsyn frå bustad og private opphaldsområder ute til Brekkeløypa/BKK-bakken og omvendt.
2. Kva utnyttingsgrad og bygningsstruktur som er mest høveleg.
3. Kor stor del av planområdet som skal opnast for bustadbygging.
4. Planarbeidet skal vurdere behovet for andre føremål enn bustad, som til dømes offentlege eller private tilbod og servicefunksjonar som skule, barnehage, idrett- og nærmiljøanlegg, daglegvarehandel osv.

Politiske styringssignal

Den politiske styringsgruppa (plan- og miljøutvalet) har hatt mange møter undervegs i prosessen for å vurdere og avklare dei ulike utbyggingsalternativa. Styringsgruppa har tatt prinsipielle avgjerder som er sentrale vegval for utvikling av området. Her er nokre av styringssignala som legg grunnlaget for planforslaget:

- Områdeplanen skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav på alle delfelt til byggjeføremål. Det blir ikkje lagt til rette for ei områderegulering som gir muligheit for å gå rett på byggesak.
- Utnyttingsgrad i gjeldande kommunedelplan blir vidareført, 40-80% BRA. Maks 80% BRA.
- Areal til byggjeføremål er avgrensa og redusert frå ca 170 000m2 (i kommunedelplan) til ca 81 900m2 i områdeplanen. Med 80% BRA tilsvarar dette ca 65.500m2 med byggjeføremål.
- Bygg i området skal vere maksimalt på 3 etasjar.
- Området skal i hovudsak ha konsentrerte småhus som rekkehus/tomannsbustadar
- Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte

stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området.
- Store delar av planområdet med våtmarksområdet, Brekkeløypa og grøntområda rundt skal leggast inn som eit grønt friområde. Det gir området ein permanent status som eit offentleg friområde, og det gir kommunen muligheit for å kjøpa/løyse inn området.

Planmaterialet
Det er plankonsulent Opus som på vegner av utbyggjar Rygir og Lindås kommune har utarbeida planframlegget, med dei rammer som er lagt i planprogrammet og som er kome undervegs i prosessen. Planframlegget gir eit grunnlag for vidare detaljreguleringar av bustadføremål. Det er også plankrav for det mindre området med kombinerte føremål. Det er opna opp for offentleg- eller privat tenesteyting og kontor, i tillegg til bustad. Planframlegget gjev også eit juridisk grunnlag for tiltak som kan styrke og vidareutvikle dei kvalitetane som er i friluftsområdet Lonena i dag.

Følgjande planmateriale er utarbeidd:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)
- Kvalitetsprogram
- Konsekvensutgreiing (KU) - Naturmiljø og biologisk mangfald
- KU - Hydrologi
- KU - Sosial infrastruktur
- KU - Landskapsmessige verknadar
- KU - Friluftsliv
- KU - Overordna vegnett
- Samandrag av spørjeundersøkinga, med vedlegg
- Skredfarevurdering

Dokumenta følgjer som vedlegg til saka saman med dei einskilde merknadane og innspela til oppstartsmelding og høyringa av planprogrammet.

Plankartet og føresegnene gjer dei juridiske rammene for vidare detaljregulering av byggjeområda og vidare tiltak i friområdet.

Planskildringa gjer ei skildring av grunnlaget for planframlegget, prosessen med planarbeidet, korleis situasjonen er i planområdet i dag, sjølve planframlegget og dei vurderingane som er gjort med omsyn til konsekvensutgreiingar (KU) og risiko- og sårbarheit, og verknadar av planframlegget.

Kvalitetsprogrammet er retningsgjevande. Det viser kva som er intensjonen med områdeplanen, og korleis vidare utvikling - detaljregulering og tiltak, kan oppfylle dei juridiske krava som er lagt inn i plankart og føresegner. Illustrasjonane i kvalitetsprogrammet er døme som syner mellom anna kvar turdraga kan gå og korleis maksimal utbygging, med 80% BRA kan sjå ut.

Konklusjonar og avbøtande tiltak frå dei vedlagte KU-ane og rapportane er innarbeida i planmaterialet.

VURDERING
Det er planprogrammet og styringssignal frå den politiske styringsgruppa som har lagt

grunnlaget for planframlegget for områdeplan Lonena. I planprosessen har det vore tett dialog mellom den politiske styringsgruppa og plankonsulent, og dette har vore naudsynt for å vurdere og avklare dei ulike utbyggingsalternativa og rammene for planarbeidet. I planprogrammet står det mellom anna at «viktig frilufts - og rekreasjonsområder som skal bevarast innanfor planområde, samt koplingar mot anna grønstruktur skal kartleggjast tidleg i prosessen. Dette skal skje før ein vurderer kva areal som kan byggjast ut».

Rådmannen vil i si vurdering legge vekt på nokre av hovudgrepa som er gjort i planen:

Overordna rammer og bustadutvikling:
Planlegging skal oppfylle både nasjonale, regionale og kommunale føringar og mål. Nasjonale føringar fortel at det skal vere fortetting og auka arealutnytting i byar og tettstadar. Områda skal utviklast slik at det fremjar god helse for alle og at det blir lagt til rette for miljøvenlege transportformar som gange, sykkel og kollektivtransport.

I gjeldande kommunedelplan for Knarvik – Alversund (2007 – 2019) ligg planområdet Lonena inne med hovudsakleg bustadområde og friområde. Potensialet for byggje- og bustadføremål er stort med ca 170.000 m2. Gjennom planprosessen for områdeplan Lonena er arealet for bustadføremål betydeleg avgrensa og er omlag halvert. Frå ca 170.000m2 til 81.900 m2. Med 80% BRA tilsvarar det ca 65.500 m2 til byggjeføremål. Gjennom planprosessen har det vore eit tydeleg politisk vegval å avgrense areal til bustadutbygging og sikre meir areal til grøne friområde.

Med nedgangen i prognoser for folketalsutvikling i Knarvik og Nordhordland, kan det vere eit poeng å redusere potensialet for bustadutvikling. Men det er viktig å planlegge langsiktig i slike planar. Dette planområdet ligg i nær tilknyting til regionsenteret Knarvik, og det er naturlig at Lonena også er med på å byggje opp under utviklinga av regionsenteret. I kommuneplanen sin samfunnsdel er det eit mål at regionsenteret skal vere ein attraktiv og levande by, i tillegg er det ein klar strategi om å auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod.

Planområdet Lonena ligg 1 – 2 km frå Knarvik sentrum og alle dei tilboda som høyrer med i eit by- og tettstadsentrum. I forhold til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging ligg planområdet godt plassert for å få til konsentrert bustadbygging og auka arealutnytting i nærleiken av eit bysentrum, med god kollektivdekning og sentrale service- og tenestefunksjonar. Dei som bur i området kan gå og sykle til sentrale funksjonar, og det er mulig å legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. Heile planområdet ligg også i nærleik til sentral sosial infrastruktur som til dømes idrettsanlegg, barnehage og skule. Det å sikre dei grøne områda til friluftsføremål og rekreasjon er eit viktig mål i planarbeidet, og det kjem tydeleg fram i planframlegget. Men ettersom planområdet ligg så tett på regionsenteret Knarvik, meiner rådmannen at områdeplanen burde opna opp for å utnytta meir av det potensielle bustadarealet som ligg i gjeldande kommunedelplan. Dette kan ein gjere samtidig som ein sikrar området sine kvalitetar som frilufts- og rekreasjonsområde. Friluftsområda vil vere eit attraktivt element i eit bustadområde så nært eit regionsenter. Rådmannen meiner at områdeplanen bør leggja større vekt på ei utvikling som sikrar samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og som gir effektive og klimavenlege løysingar mellom bustadutbygging og transportbehov. Lonena, med si tette tilknyting til Knarvik, er eit godt område for å sikre slik samordning.

Områdeplan med plankrav
I planprogrammet var det opna for å detaljere delar av planområdet, som gir muligheit til å gå rett på byggesak. Undervegs i planprosess blei det tatt eit val av styringsgruppa om å endre dette til ein områdeplan med krav til detaljreguleringsplan (plankrav) for alle delfelt avsett til byggjeføremål. Grunngjevinga for dette var å sikre meir heilskapleg utvikling av planområdet

og gi planen større fleksibilitet innafor gitte rammer. Rådmannen meiner dette er ei fornuftig endring. Det betyr at områdeplanen kan fungere som ein heilskapleg utviklingsplan for Lonena, som set overordna rammer for ei framtidig detaljregulering. I detaljreguleringa skal ein klargjere ulike detaljar for kvart delfelt , til dømes fordeling av bygg, organisering av bygg, uterom, intern infrastruktur, tal bueiningar, byggjehøgder, endeleg utnytting og korleis legge til rette for samanhengande grønstruktur.

Bygningar, tilpassing landskap og etasjetal:

I planframlegget er det sett av seks delfelt med muligheit for bustadbygging. Planframlegget gir ei maks utnytting på 80% BRA innanfor kvar delfelt. I føresegnene er det lagt rammer for utnyttinga (4.1.1.2), mellom anna at minimum 50% av bueiningane innan kvart delfelt skal vere 90m2 eller større. Og at maksimum 25% av bueiningane innan kvart delfelt kan vere mindre enn 50m2. I tillegg skal alle bygg ha maks 3 etasjar, og dette gjeld for heile planområdet. Planen legg opp til konsentrerte småhus som i hovudsak skal vere rekkehus, tomannsbustadar og firemannsbustadar. Det blir også opna for leilighetsbygg som kan supplere heilskapen i dei einskilde felta. For å unngå blokk-preg skal leiligheitsbygga særskilt vurderast ut frå variasjon i utforming og fasadeutrykk.

Rådmannen meiner at dei fleste av desse rammene vil gi ein god fleksibilitet knytt til ei framtidig detaljregulering. Eit sentralt tema som har vore mykje diskutert i planprosessen er tilpassing av bustadområder til landskap og terreng. For å sikre at bustadområda blir best mulig tilpassa terrenget har styringsgruppa sett eit maks etasjetal på 3 etasjar. Rådmannen meiner at maks etasjetal ikkje er eit riktig grep for å sikre at bustader er tilpassa terrenget. Ein etasje kan teknisk sett variere i høgde frå 2,4 til 4,9 meter. Å regulere maks tal på etasjar i områdeplanen sikrar derfor ikkje landskapstilpassing, men kan avgrense ei riktig utvikling av ein bestemt bustadtype, til dømes eit rekkehus. Krav om maks etasjetal blir ofte vurdert som ei altfor detaljert avgrensing i ein områdeplan. Eit godt verktøy for å tilpasse bygningar til terrenget, er å sette maksimal planerings- og kotehøgder basert på ei landskapsanalyse. Dette vil gje meir detaljerte føringar for plassering av bygg, og vil vere ein sentral del av detaljreguleringa. I føresegnene er dette dekka av punkt 2.1.2.6: «Landskapsanalyse skal ligge til grunn for fastsetting av byggjehøgde. Ein slik analyse skal spesielt fokusere på fjernverknad frå friområde GF 1-4 og frå fjorden» I tillegg er det lagt inn krav i detaljregulering (Føresegn 3.1 d) om av byggjehøgder skal avklarast i detaljreguleringa. Rådmannen rår derfor til å ta bort kravet til maksimalt byggjehøgder på 3 etasjar i føresegn 4.1.1.3, punkt a (Byggjehøgder).

Andre føremål enn bustad:

Delfelt BAA kan ha kombinerte føremål som opnar opp for bustad, offentleg- og/ eller privat tenesteyting, i tråd med planprogrammet. I tillegg opnar planen for kontorføremål. Avklaring på behov knytt til desse føremåla må bli vurdert i detaljregulering. Det er viktig for rådmannen å presisere at her må ein sjå behovet i samanheng med dei behov og tilbod som ein har i Knarvik sentrum.

Friområde/ friluftsliv:

Eit viktig mål for planprosessen har vore å vidareutvikle Lonena som eit attraktivt frilufts- og rekreasjonsområde. Det skal vere aktiv bruk av nærmiljøet og Lonena skal halde fram som eit tilgjengeleg rekreasjonsområde for ulike brukargrupper som i dag. Reguleringa skal sikre og vidareutvikle etablerte stiar og gangvegar. Det skal vere fokus på løysingar knytt opp mot gode gang- og sykkelruter internt i planområdet, samt gode koplingar til grønstruktur omkring. Det skal vere samanhengande grønstruktur mellom bustadområda, og mellom bustader og markagrensa. Eit sentralt prinsipp i planlegginga er at ein så langt som råd skal hindre direkte innsyn frå Brekkeløypa til bustadområder, og frå bustadområder til

Brekkeløypa.

Fokus på dei grøne kvalitetane og verdiane har vore særs sentral i planprosessen, og dette kjem tydeleg fram i planframlegget. Areal for bustadbygging er omlag halvert og det arealet som var bustadføremål i kommunedelplanen er regulert som grønstruktur og offentleg friområde i områdeplanen. Innafor føremålet friområde kan ein tillate tiltak som fremjar friluftsliv. Regulering til føremål friområde gir også kommunen moglegheit for å løysa inn området og etablere eit offentleg friområde. For å sikre minst mogleg innsyn mellom bustadområda og Brekkeløypa/BKK-bakken, er det lagt inn ein buffer mot friområdet på minimum 30 meter. Innanfor byggeområda skal det planleggjast og byggjast slik at dei grøne strukturane i dei ulike delfelta kan bli sett på som eit samanhengande nettverk. Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området.

Rådmannen meiner at planframlegget svarer godt på dei mål som er sett for å vidareutvikle Lonena som eit frilufts- og rekreasjonsområde. Areal til friområde er auka betydeleg og det er sett klare krav til at byggjeområda skal tilpassast terrenget og planleggjast med høg grad av grøne kvalitetar. Områdeplanen set rammer for at grøne kvalitetar og eksisterande nettverk av stiar og vegar skal bevarast i utforming av bustadområda. Det blir lagt opp til grøne korridorar som tar vare på samanhengen med eksisterande og overordna grønstruktur. Kvalitetsprogrammet viser dømer på korleis ein kan utvikle slike områder. Denne utviklinga vil gjere at dei som bur i området enkelt kan nytte seg av dei turområda som er i nærleiken. I tillegg er det sett krav om at det skal vere ein avstand mellom bustadområder og turløypa Brekkeløypa, slik at det er eit tydeleg skilje mellom desse føremåla.

Trafikksituasjon:
Tilkomst til planområdet er frå FV57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller frå E39 via Lonsvegen i aust. Det er utfordring med kapasitet i begge desse kryssa, særleg frå FV57 Lindåsvegen og Juvikstølen. Før detaljreguleringsplan kan vedtakast, må krysset Juvikstølen og FV 57 vere ferdig regulert. I tillegg må lyskryss vere ferdig opparbeida ved FV57 Lindåsvegen – Juvikstølen før det blir gitt igangsettingsløyve for bustader i planområdet. Krava om forbetring av krysset ved Juvikstølen og FV 57 er i tråd med gjeldande kommunedelplan og konsekvensutgreiing (KU) for overordna vegnett. Det er også krav om ny trafikkvurdering ved detaljregulering av delfelta.

Tilråding
Rådmannen tilrår at planframlegget vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, med dei endringane som er med i rådmannen sitt framlegg til vedtak.

.....