

ALVER KOMMUNE



Vi byggjer Alver kommune

Områdeplan for Lonena

Høyringsmøte

17. juni 2019



VI BYGGJER ALVER KOMMUNE

Agenda

- Føremål med møtet
- Om planområdet
- Plannivå og plantypar
- Høyringsdokument
- Byggjeområder og utnyttingsgrad
- Byggjehøgder og bustadtyper
- Grønstruktur og friområde
- Trafikk
- Høyringsprosess
- Spørsmål, kommentarar og innspel



Om planområdet



Planområdet



VI BYGGJER ALVER KOMMUNE



Figur 30. Brekkeløypa går rundt heile våtmarksområdet Lona. Foto: Opus Bergen AS

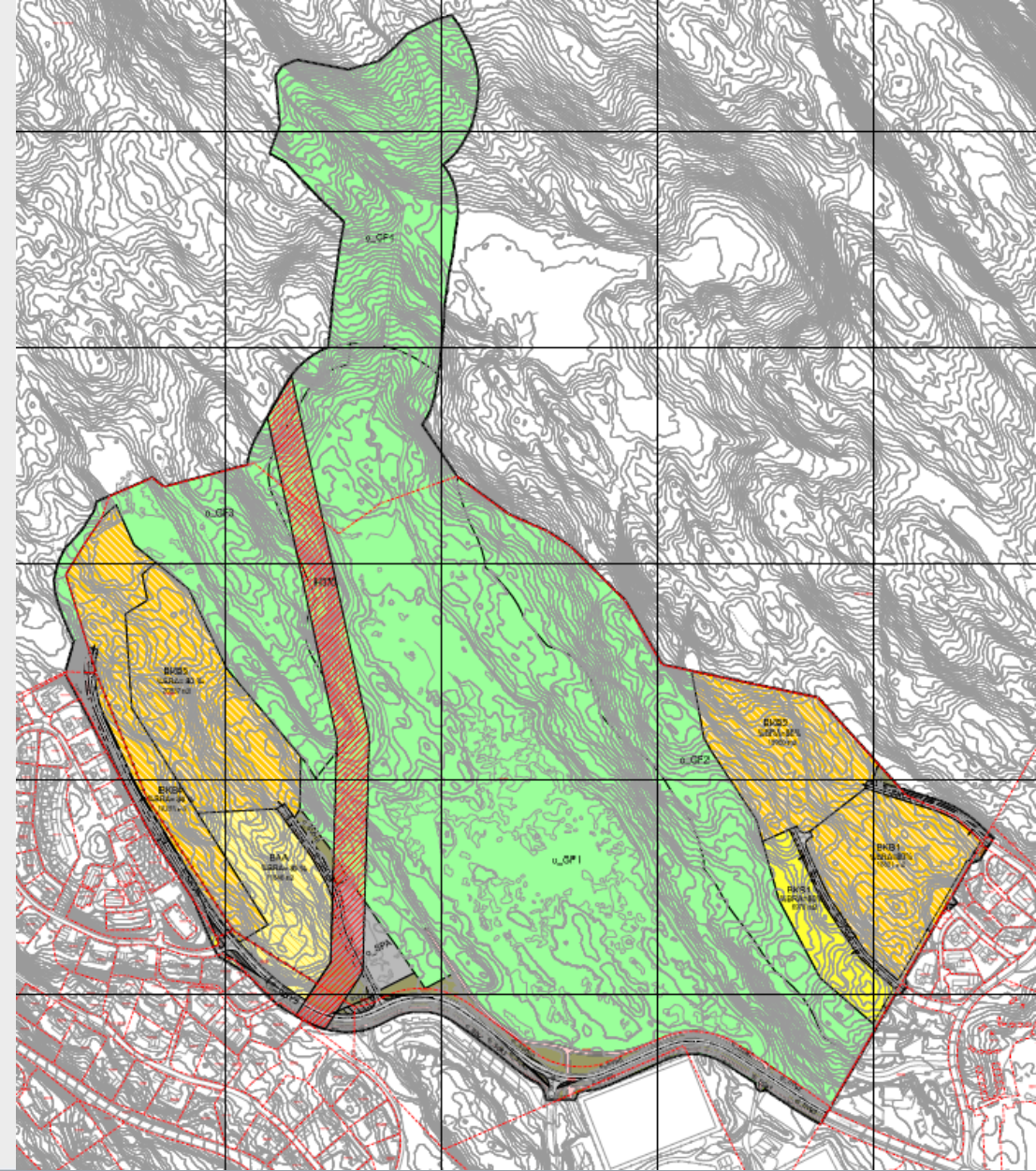


Figur 31. Sti (til venstre) og Brekkeløypa (til høyre). Foto: Opus Bergen AS



Figur 32. Utsiktspunkt fra stisystemet utanfor Brekkeløypa. Foto: Opus Bergen AS

Plankart og avgrensing

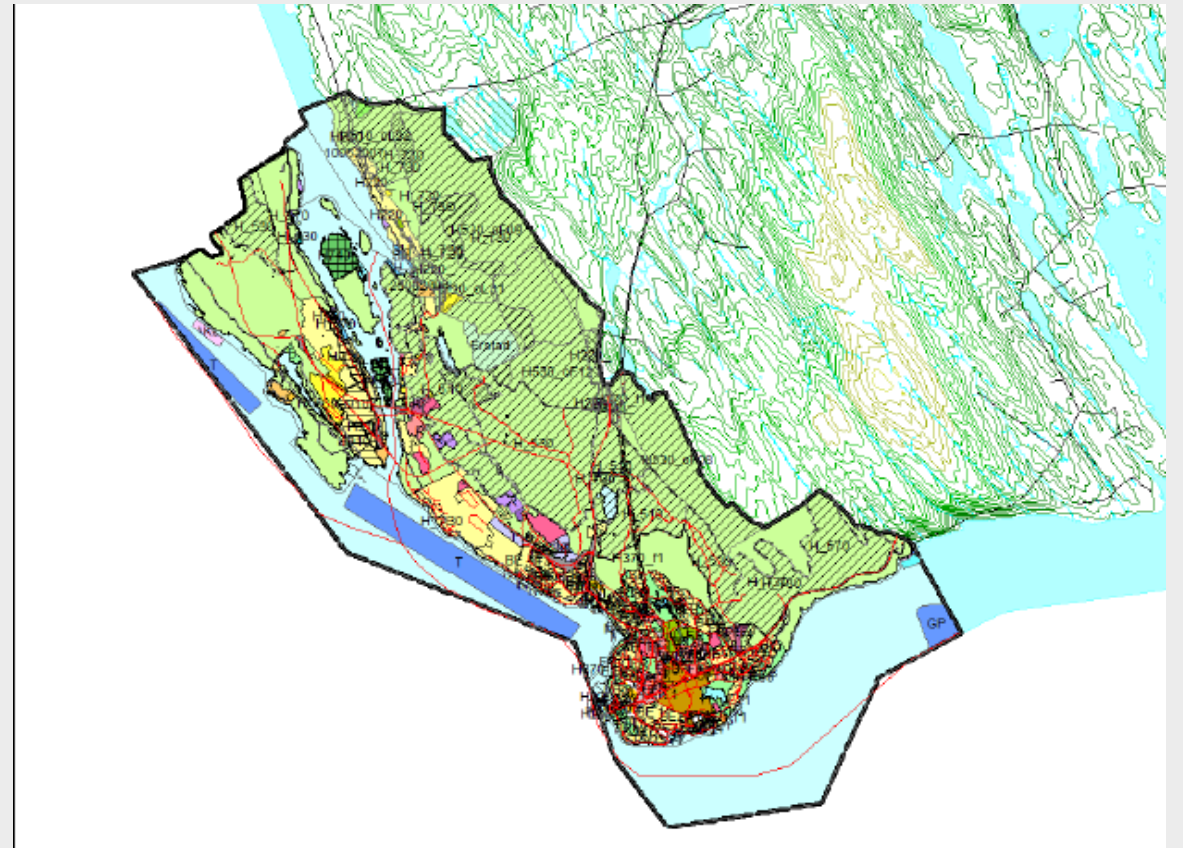


Plannivå og plantypar



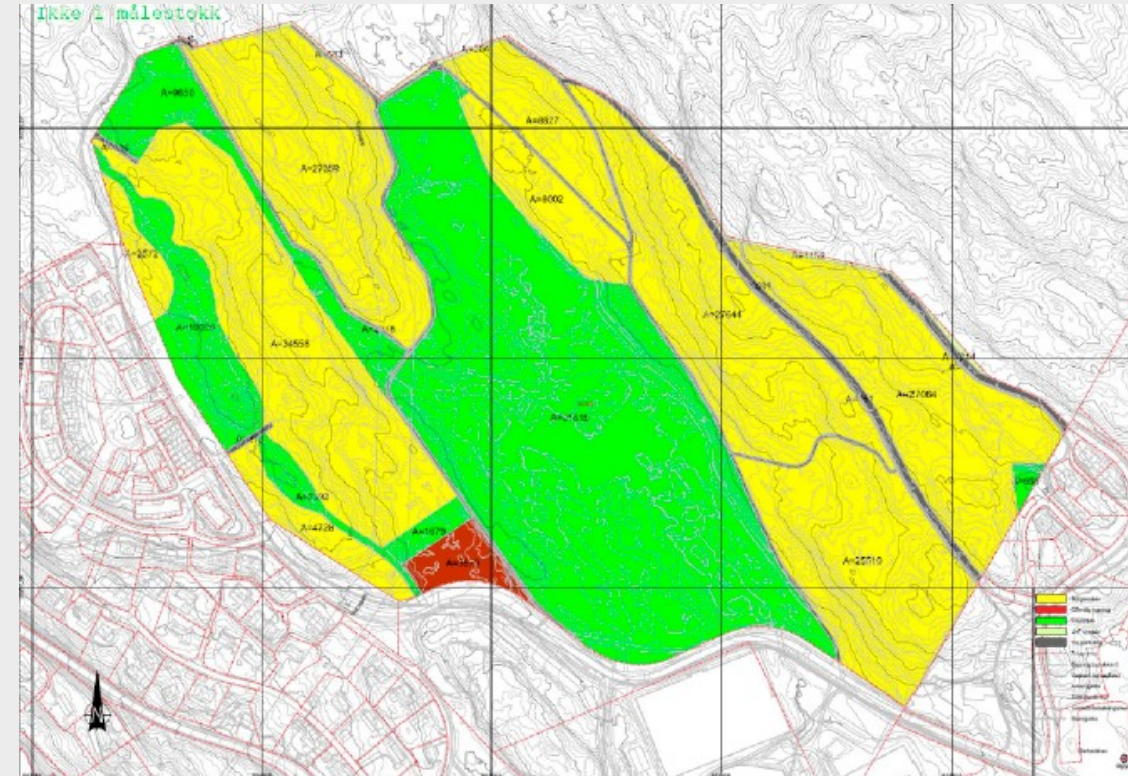
Kommuneplan og kommunedelplan (Nivå 1)

- Overordna rammer for arealbruk i heile eller deler av kommunen.
- Lonena er ein del av kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007 – 2019
- Juridisk bindande
- Kommunedelplanen er under revidering



Gjeldande kommunedelplan (Nivå 1)

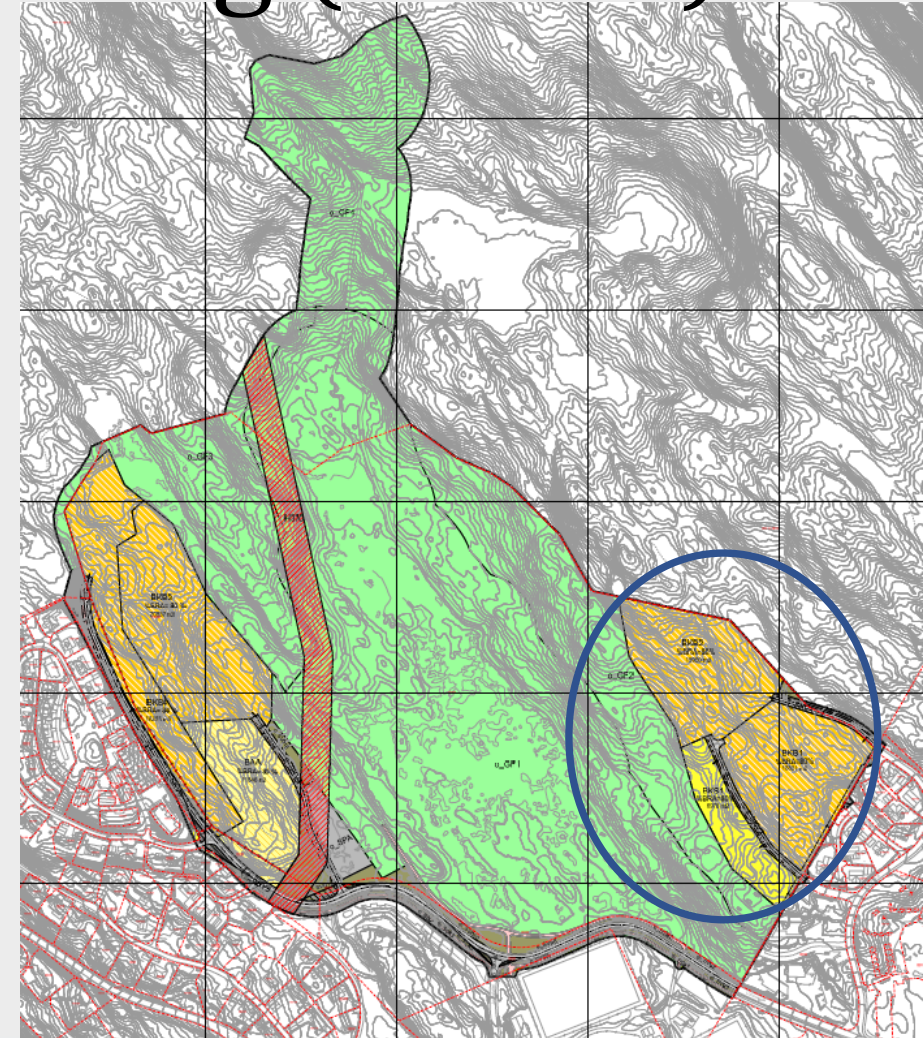
- Store delar av Lonena er regulert til bustad (Gule områder)
- Heile området er på 383.000 kvm
- Ca 170.000 kvm med bustadføremål
- Prosess med regulering av området starta i 2014
- Ein grunneigar
- Det blei vedtatt å lage ein områdeplan



Områdeplan – områderegulering (Nivå 2)

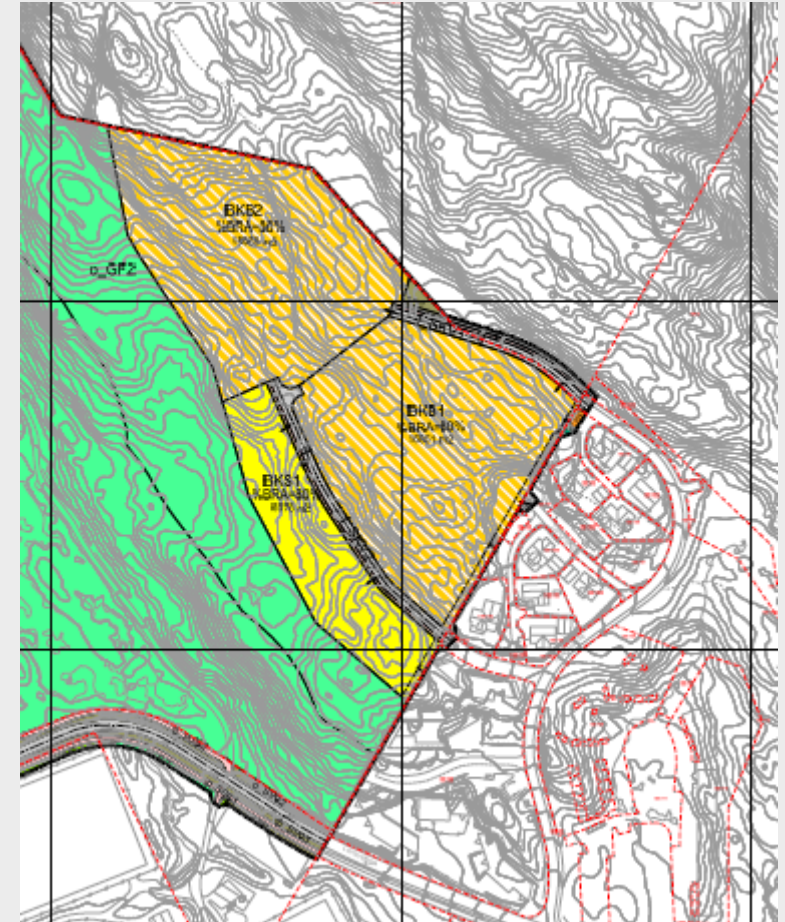
§ 12-2 i plan- og bygningslova:

- Områderegulering blir brukt av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller når kommunen finn at det er behov for å gi meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken.
- Områderegulering blir utarbeida av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheiter og private å utarbeide forslag til områderegulering.
- **Områdeplanen skal legge rammer for vidare detaljregulering**



Detaljregulering (Nivå 3)

- Detaljregulering skal avklare detaljar innafor eitt eller fleire byggeområder (Eks. BKB1)
- Detaljreguleringa skal mellom anna klargjere detaljar om:
 - Fordeling av type bygg og anlegg (typologi)
 - Organisering av bygg, uterom og intern infrastruktur.
 - Tal bustader
 - Byggjegrensar
 - Byggjehøgder
 - Planeringshøgder/kotehøgder der det er naturleg
 - Endeleg utnytting
 - Plassering og utforming av uteopphaldsareal, leikeplassar og renovasjon
 - Løysingar for fordrøying og overvasshandsaming
 - Implementere/legge til rette for samanhengande grønstruktur
 - Fjernverknad
- **I framlegg til områdeplan Lonena står krav til detaljregulering i kapittel 3 i føresegnene**



Områdeplan med detaljregulering (Nivå 2 og 3)

- Det er mulig å kombinere områderegulering og detaljregulering
- Det var utgangspunkt for prosessen med områdeplan for Lonena.
- Dette blei endra av politisk styringsgruppe undervegs i prosessen.
- Framlegg til områdeplan for Lonena som er lagt på høyring er ein områdeplan utan detaljregulering
- Detaljregulering vil kome seinare



Plannivå – juridisk rett til å kjøpe ut/løyse inn (Ekspropriasjon)

- Kommunedelplan (Nivå1)
 - Overordna plan, med krav om område- eller detaljreguleringsplan
 - Kommunen har ingen rett til å ekspropriere offentlig friområde (jf. pbl 11-7 nr. 3)
- Områdereguleringsplan (Nivå 2)
 - Overordna reguleringsplan, med/utan krav om detaljreguleringsplan
 - Avklarer hovudstrukturane for t.d busetnad og grøntstruktur i eit område før delområda blir detaljregulert.
 - Kommunen har rett til å ekspropriere/kjøpe ut offentlig friområde (jf. pbl 12-5 nr.3, 15-2)
- Detaljreguleringsplan (Nivå 3)
 - Detaljert reguleringsplan, kan gå direkte til byggesak
 - Fastsett alle detaljar som må på plass før byggesak
 - Kommunen har rett til å ekspropriere/kjøpe ut offentlig friområde (jf. pbl 12-5 nr.3. 15-2)



Planprosess



Prosess og bestilling

- Prosess starta i 2014
- Samarbeid med grunneigar og privat plankonsulent.
- Vedtak om oppstart i 2016
- Planprogram (bestilling/disposisjon) vedtatt i 2017
 - Føremålet er å vidareutvikle og tilrettelegge Lonane som friluftsf- og rekreasjonsområde samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet.
 - Alternativsvurdering: 800, 1500 og 400 bueiningar
- Politisk styringsgruppe har hatt mange møter mellom 2017 og 2019
- Planframlegget er bygd på planprogrammet og politiske styringssignal
- 1. gongs handsaming 29. mai 2019
- Høyringsperiode – **frist: 31. juli 2019**
- Framdriftsplan: Endeleg vedtak i kommunestyret 26. september 2019

OMRÅDEREGULERING FOR LONENA

LINDÅS KOMMUNE



PLANPROGRAM



Sentrale politiske styringssignal undervegs

- Områdeplanen skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav for alle delfelt til byggeføremål. Det blir ikkje lagt til rette for ei områderegulering med detaljplan som gjer moglegheit for å gå rett på byggesak
- Utnyttingsgrad frå gjeldande kommunedelplan blir vidareført, 40-80% BRA. Maks 80% BRA.
- Areal til bustadføremål 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 bustadføremål.
- 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 leggst inn som eit grønt offentleg friområde. Det gir området ein permanent status som eit offentleg friområde, og det gir kommunen muligheit for å kjøpa/løyse inn området.



Høyringsdokument



Plandokument

- Juridisk bindande
 - Plankart
 - Føresegner
- Retningsleiande
 - Kvalitetsprogrammet
- Konsekvensutgreiingar
 - Naturmangfald
 - Hydrologi
 - Sosial infrastruktur
 - Landskapsmessige verknadar
 - Friluftsliv
 - Overordna vegnett
- Andre dokument
 - Skredfarevurdering
 - Samandrag av spørjeundersøking
 - Risiko- og sårbarheitsanalyse
 - Merknadsskjema
 - Planskilddring – Skildrar samla planmateriale
- (VA-rammeplan er retningsleiande og ettersendast)

KVALITETSPROGRAM

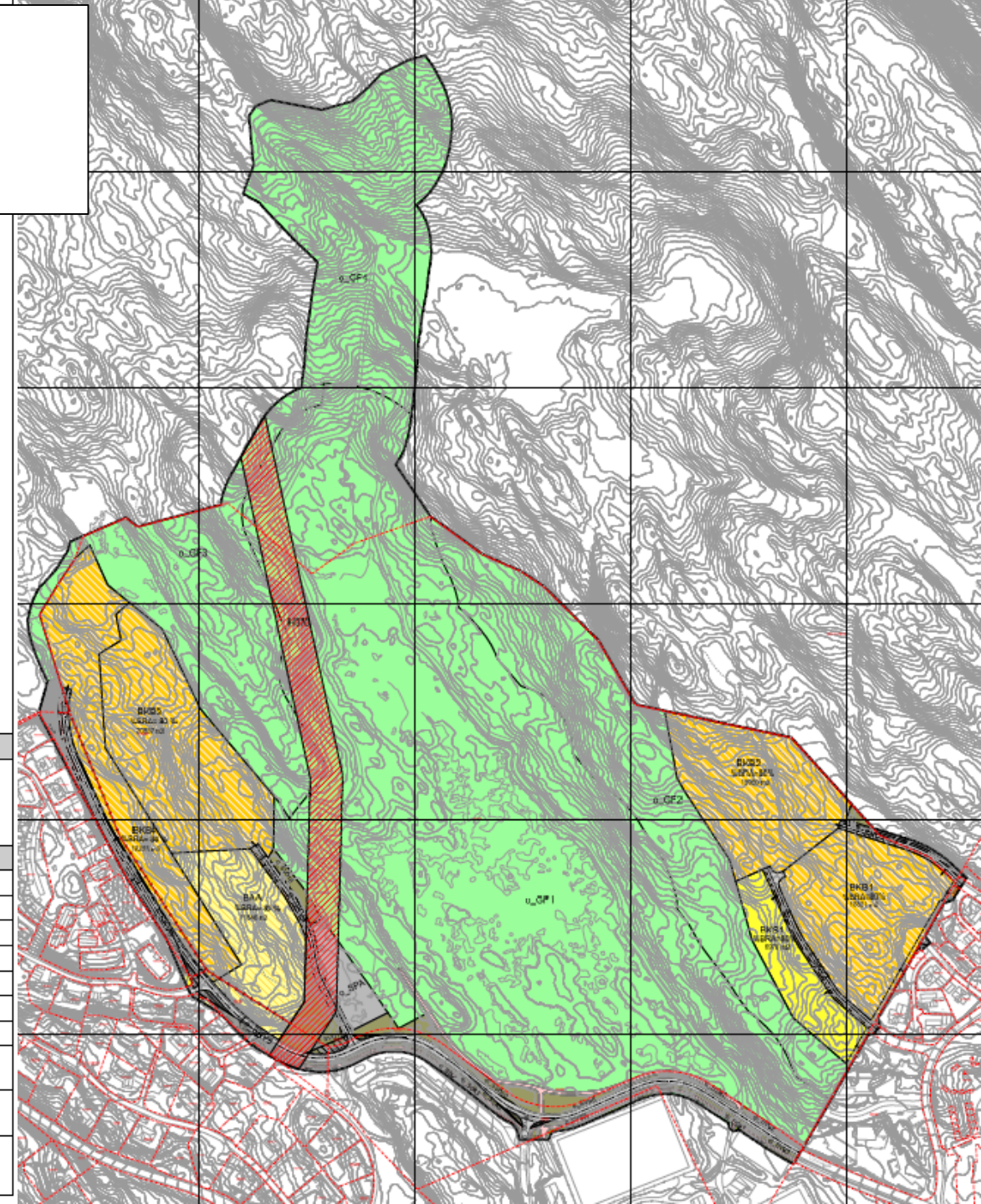
*Områdereguleringsplan for Lonena
Gnr 185 Bnr 284 m.fl., Lindås Kommune*

PLANID: 1263-201610
SIST REVIDERT: 08.05.19
VEDTEKEN: --



Plankart – juridisk bindande

BKE Kombinerat bygge- og anleggsformål (1800) - boligbyggelse - konsentrert småhusbyggelse (1112) - boligbyggelse - blokkbyggelse (1113) BAA Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) - boligbyggelse - konsentrert småhusbyggelse (1112) - boligbyggelse - blokkbyggelse (1113) - offentlig eller privat tjenesteyting (1160) - barnehage (1161) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2) SV Veg (2010) SKV Køyreveg (2011) OF Fortau (2012) SGS Gang / sykkelveg (2015) SUT Anna veggrunn - tekniske anlegg (2018) SVG Anna veggrunn - grøntareal (2019) SPA Parkeringsplasser (2080) Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3) G Blågrønnstruktur (3001) GF Friområde (3040) GP Park (3050) Omsynssoner (PBL § 12-6) N140 Frisikt (140) R570 Høyoppeningsanlegg (inkl. høyoppeningskuler) (370)	----- Frisiktløse i vegkryss (1222) ----- Måle-/avstandsløse (1259) ----- Avkjørsel-både inn og utkjørsel %BRA=8% Prosent bruksareal etter TEK17 REG. EIGERFORM Ø Offentlig formål F Felles formål BASIS KART ----- Egedomsgrøse ----- Eksisterende bygg Geodetisk grunnkart: UTM32 EUP09 Geodetisk hødeggrunnlag: NN2000 Siste utkastdato basiskart 05.11.18 Elevistansse: 1m Kartmålestokk: 1:1000 ved A4		
Områderøguleri med tilhøyrande føresegn for:			
LONENA GNR/BNR 185/284 m. fl. LINDÅS KOMMUNE Nasjonal arealplan-ID 1263_201610			
Søksøandsøering i høve plan - og bygningsloven			
Saksgang	Dato	Plankart datert	Føresegn datert
Planoppstart kunngjort	16.11.2016		
Vedtak, offentlig ettersyn			
Offentlig ettersyn, frå - til			
Plan og miljøutval ein innstilling			
Kommunestyret sitt vedtak			
Planvedtak kunngjort			
Tiltakshøver:	Utarbeida av:	Saksnummer:	
Lindås Kommune			
Rygir Tomteutvikling AS		Siste revisjonsdato plankart:	03.06.2019
Det stadfestas at plankart er i samsvar med kommunestyre sitt vedtak:			
Plansjef			



Føresegnene – juridisk bindande

1. Siktemål med planen
2. Fellesføresegn for heile planområdet
3. Krav til detaljregulering
4. Føresegn til arealføremål
5. Føresegn til omsynssoner
6. Rekkefølgeføresegn

Reguleringsføresegner for

Områdeplan for Lonena

Gbnr 185/284 mfl.

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

Kommunens saksnummer: 2014/5177

Plan-ID: 1263-201610

Revideringar:

Dato: 08.05.19 rev. 31.05.2019

Handsamingar:

Dato:

Saksnummer:

1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet

29.05.2019

054/19

Godkjent plan i kommunestyret:

Kvalitetsprogrammet- retningsgjevande

- Utfyller dei overordna juridiske rammene gitt i føresegnene
- Verktøy for utforming av detaljreguleringsplan
- Fokuserer på kvalitet i bumiljø- bustadstruktur, materialbruk, uterom, sykkelveggar, stiar etc.

KVALITETSPROGRAM

*Områdereguleringsplan for Lonena
Gnr 185 Bnr 284 m.fl., Lindås Kommune*

PLANID: 1263-201610
SIST REVIDERT: 08.05.19
VEDTEKEN: --

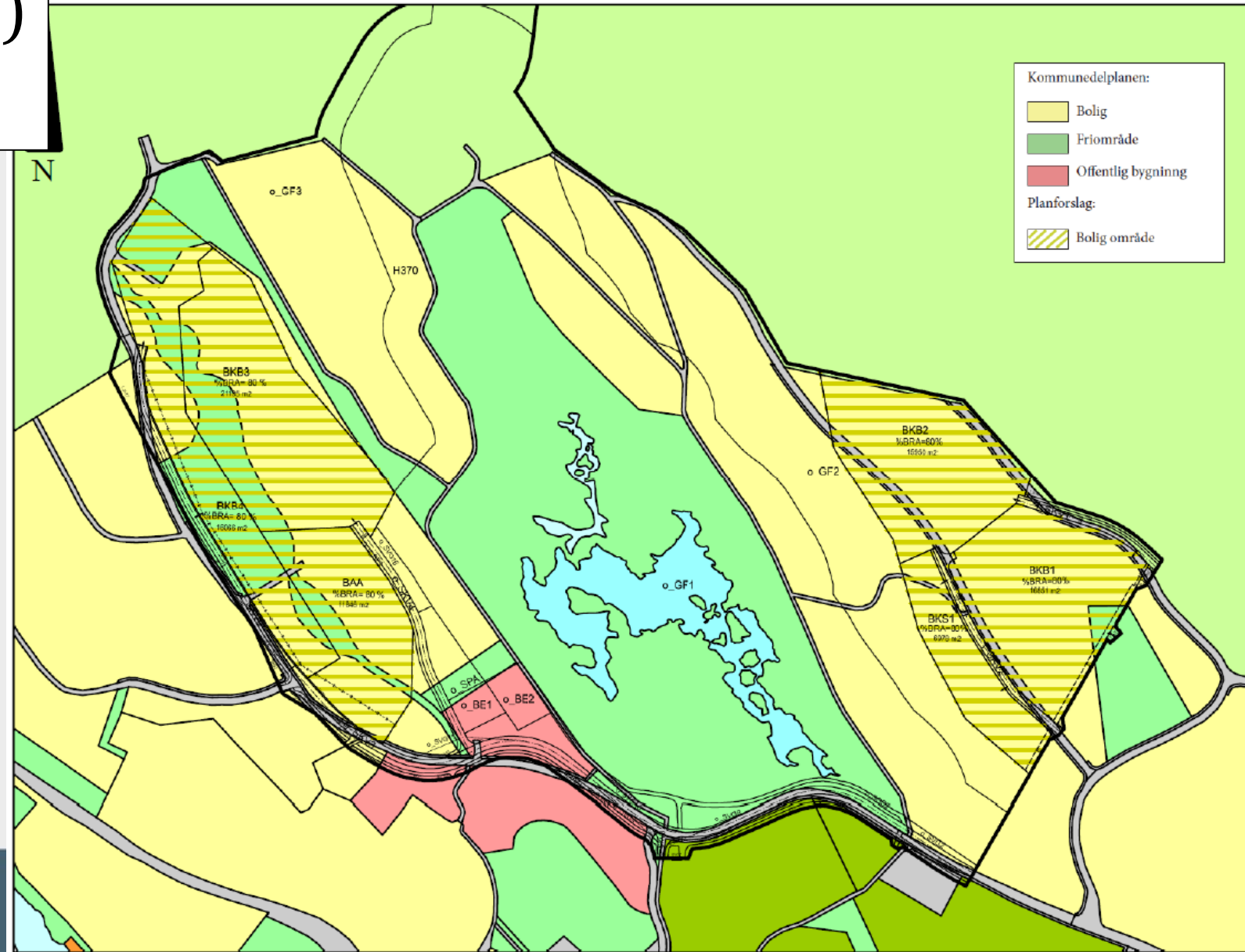


Byggjeområder og utnyttingsgrad



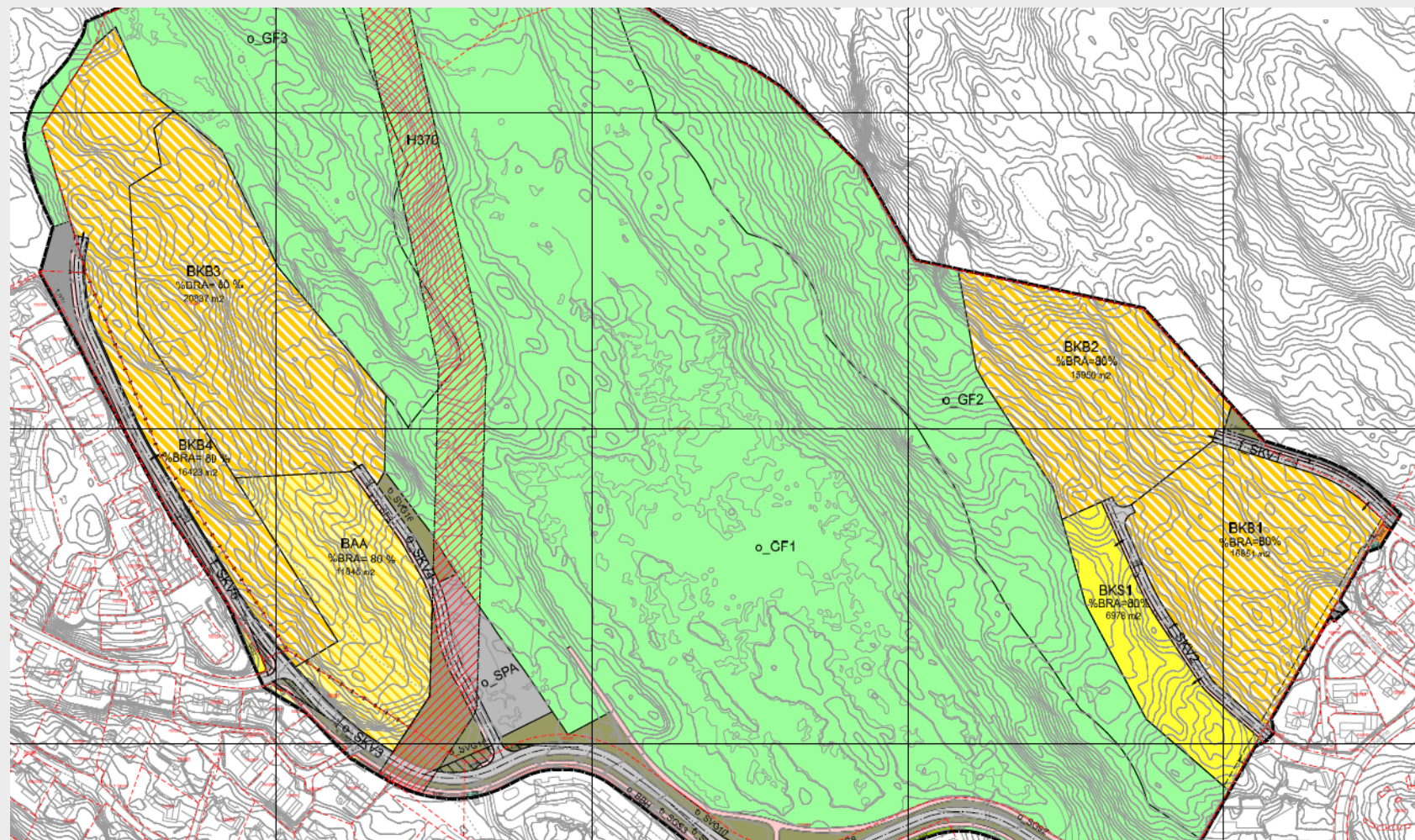
Forhold mellom kommunedelplan (KDP) og områdeplan

- Byggeføremål i KDP: 170 daa
- Byggeføremål i områdeplan: 82 daa



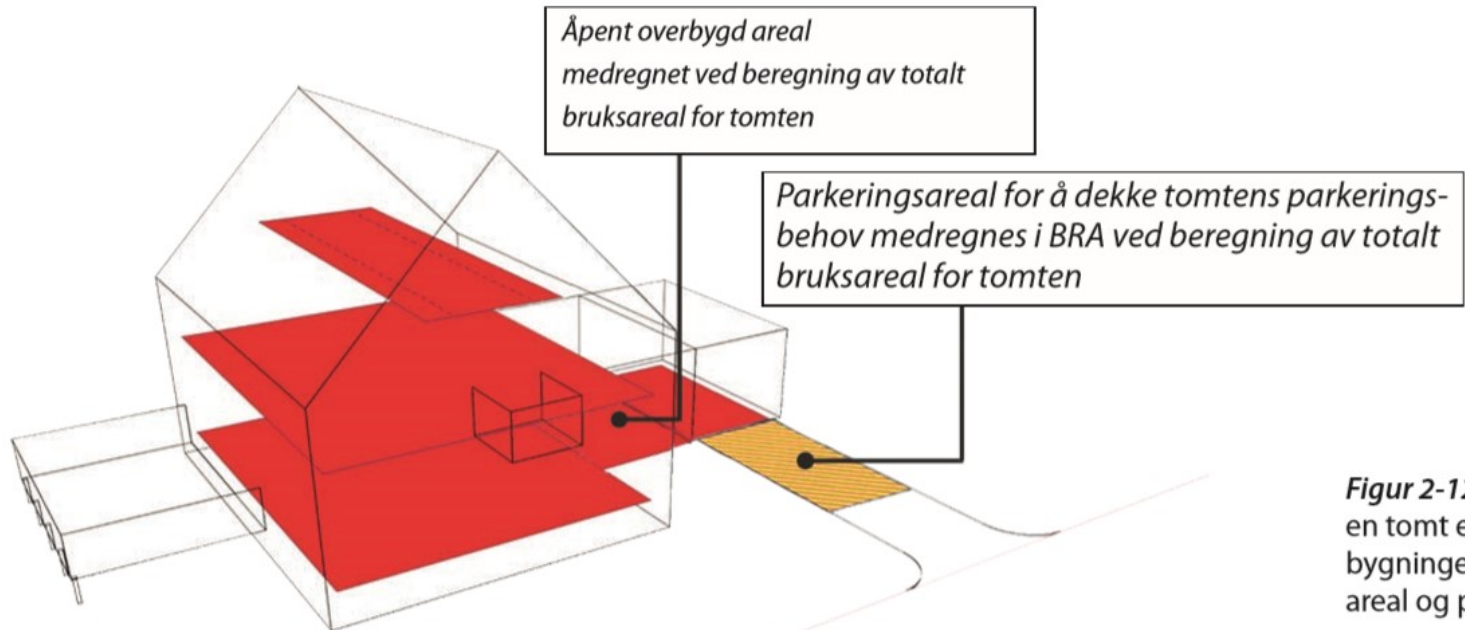
Utnytting

- Maks 80% BRA
 - Endeleg utnytting vurderast i detaljregulering
- Minst 50% av bueiningane innan kvart delfelt skal vere 120m² eller større (føresegn 4.1.1.2.a)
- Maks 10% av bueiningane innan kvart delfelt skal vere mindre enn 50m² (føresegn 4.1.1.2.b)



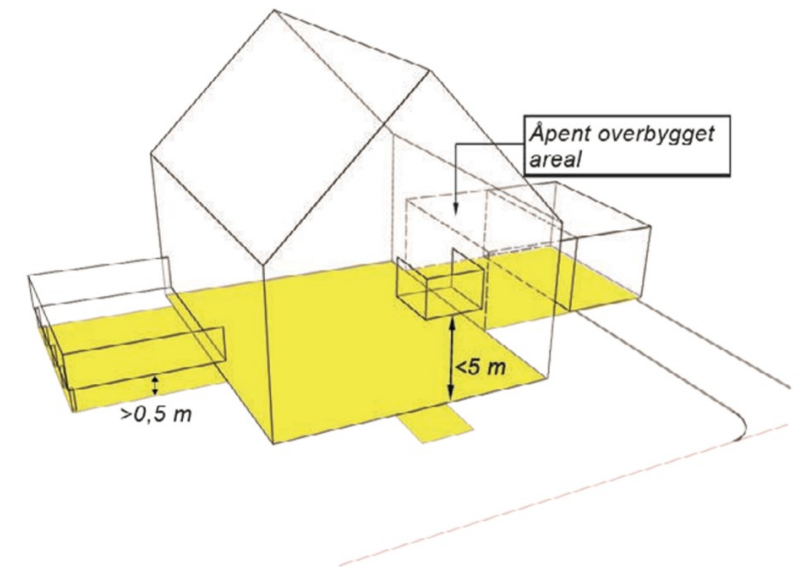
Utnytting

Bruksareal (BRA)



Figur 2-12
en tomt er
bygninger/
areal og pa

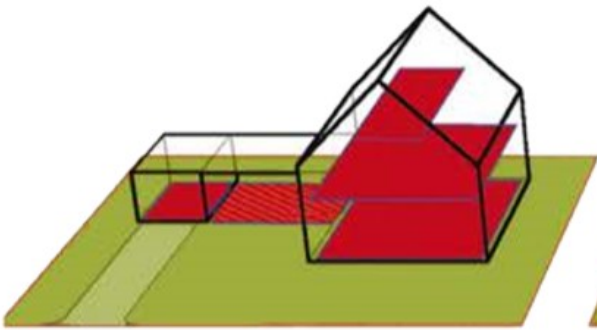
Bebyggd areal (BYA)



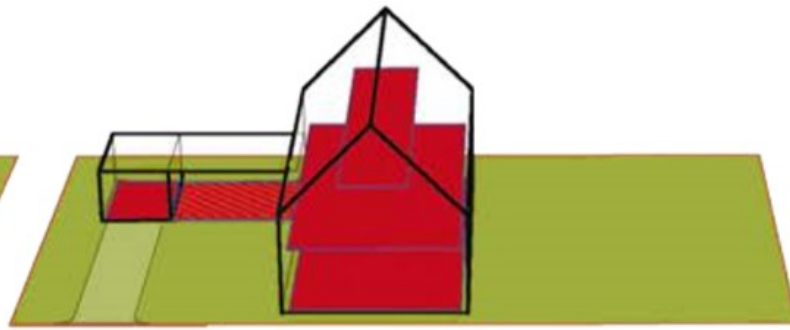
Figur 2-3 Bebyggd areal (BYA) for bygning

Utnytting

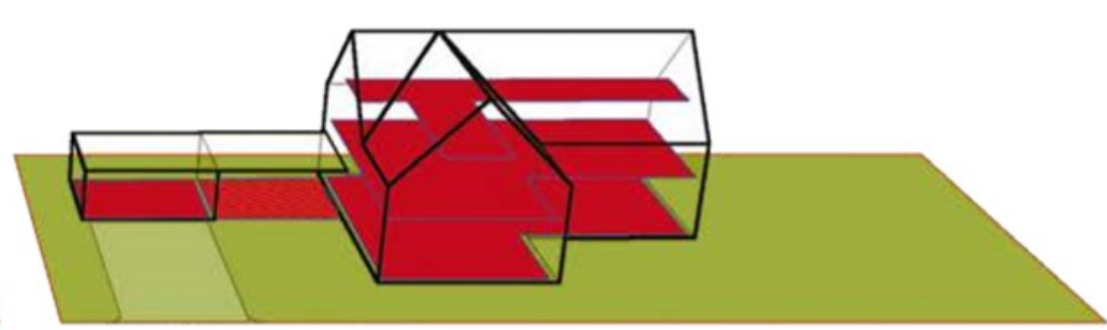
Prosent bruksareal (%BRA)



BRA: 200 m²
tomt: 400 m²
%-BRA: 50 %



BRA: 300 m²
tomt: 600 m²
%-BRA: 50 %



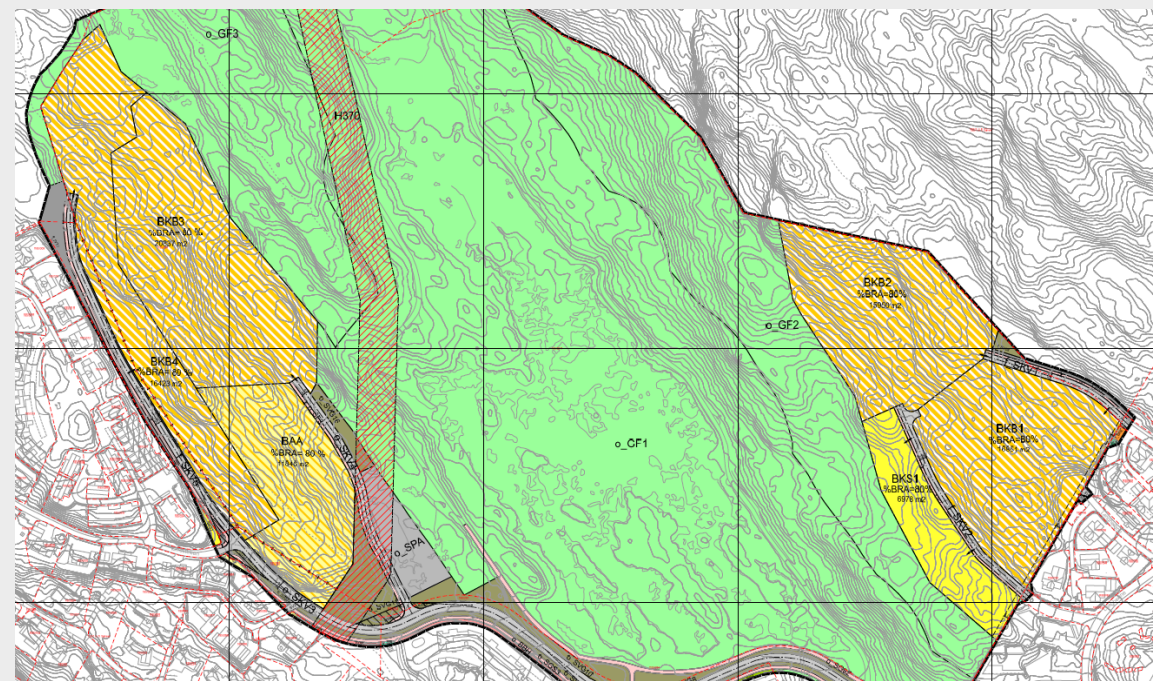
BRA: 400 m²
tomt: 800 m²
%-BRA: 50 %



Utnytting

Anna areal som må løysast i areala til bustadføre mål

- Uteoppghaldsareal
- Landskapselement
- Gjennomgåande grøntstruktur/stiar
- Interne vegar- køyrbare og gangvegar
- Manøvreringsareal
- Terrengomsyn



Byggjehøgder og bustadtyper



Byggjehøgde

Byggjehøgde må vurderast i detaljreguleringsplan

Føresegner

- Landskapsanalyse skal ligge til grunn for fastsetting av byggjehøgde... (2.1.2.6)
- Detaljregulering skal klargjere detaljar om byggjehøgder og planerings-/kotehøgder der det er naturleg (3.1 d)
- Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal, der naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming....(4.1.1.3)

Kvalitetsprogram

- Variasjon i byggjehøgder er viktig for å unngå monotone uttrykk og einsidige kvalitetar i omgjevnadane... (2.07)



Prinsippskisser

Eksempel på homogen struktur ved planlegging av rekkehusområder.
Dette skal unngås.

Prinsippskisser

Det er ønskeleg med variasjon i byggjehøgder for å gje betre bustadområder.

Monotont inntrykk skal unngåast.

Variasjon:

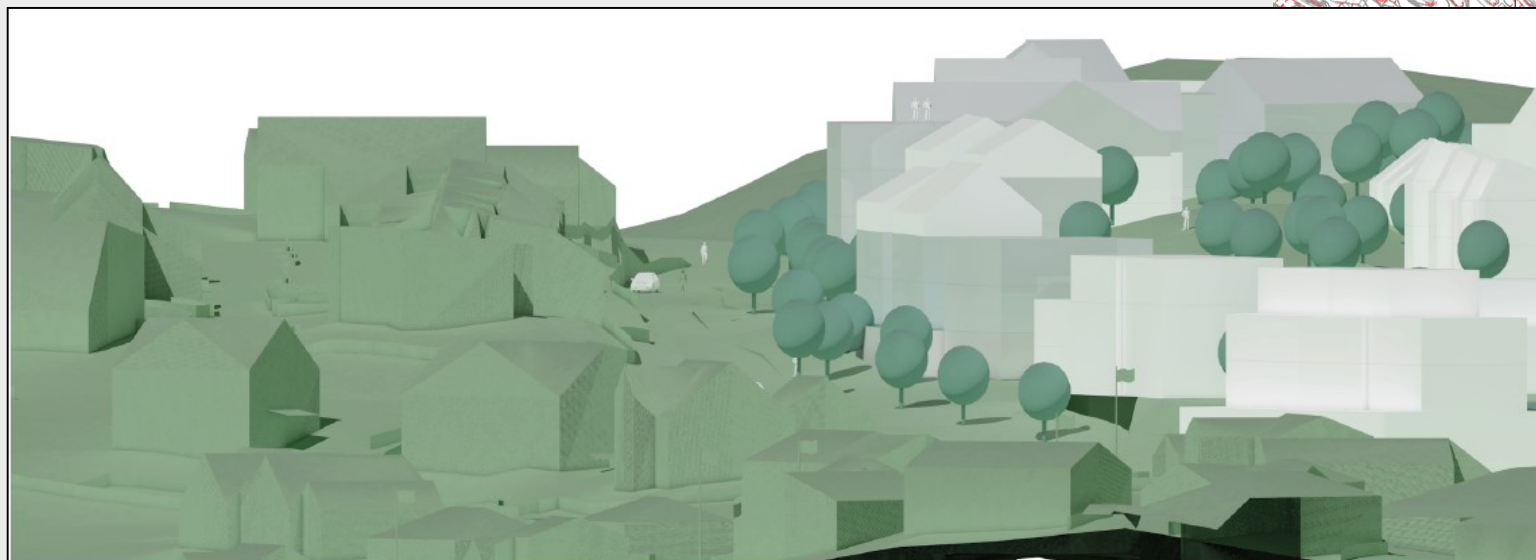
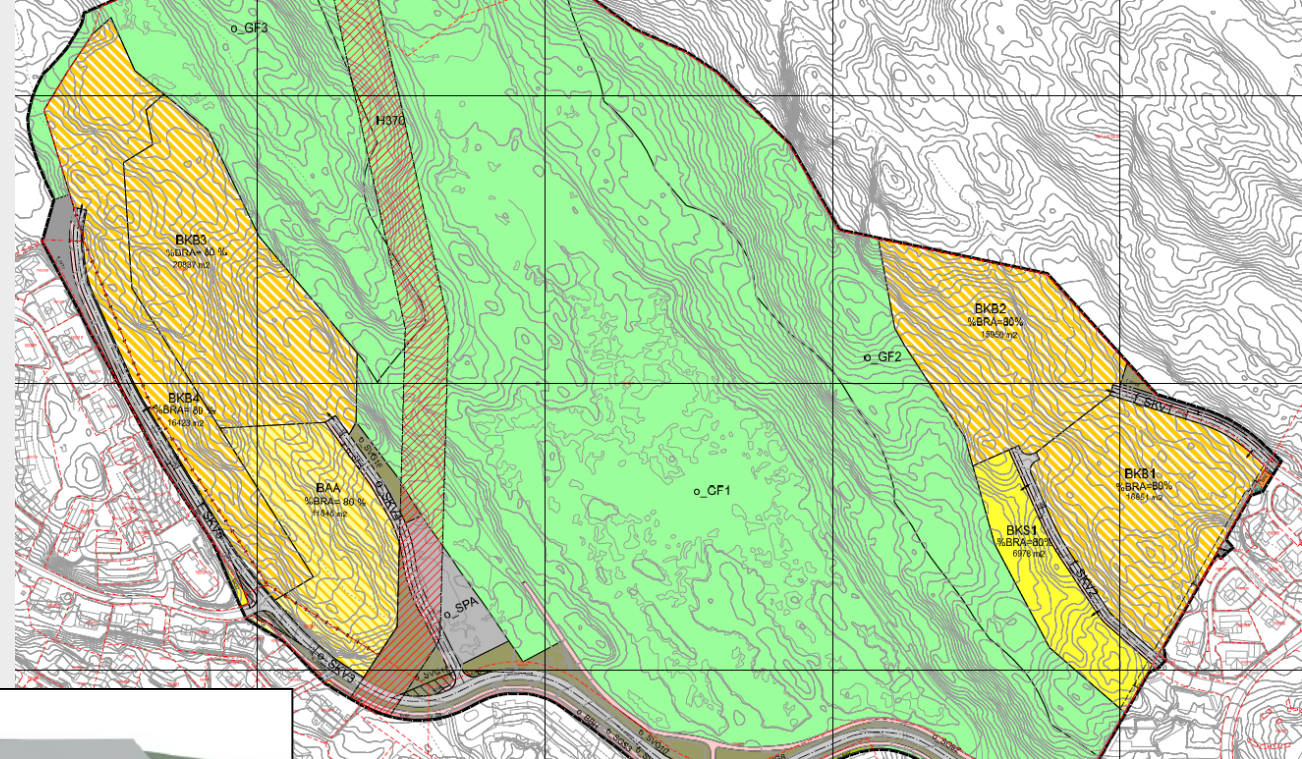
Takhøgde/utforming

Mellomrom/gjennomgangar/brudd

Materialbruk

Bustadtypar

- Opnar opp for småhus, der leilegheitsbygg supplerer heilheita. Eitt felt (BKS) legg opp til berre rekkehus.



- Vidare fordeling av bustadtypar må vurderast ved detaljregulering.

Grøntstruktur



Grøntstruktur

Ønska tilrettelegging

**Ta vare på
Brekkeløypa og
naturområdet
rundt!**

Viser 28 ord og uttrykk

Vinteren Rekreasjons Fint Kano Ulike Grillplass Bål plass Cross Bane
Tuftepark Stier Apparater Dag Barn Området
Treningsapparat Plass Benker Park Rundt Feks
Gapahuk Grillhytte Litt Rasteplasser Akebakke Skiløyper Lekeplass Bra

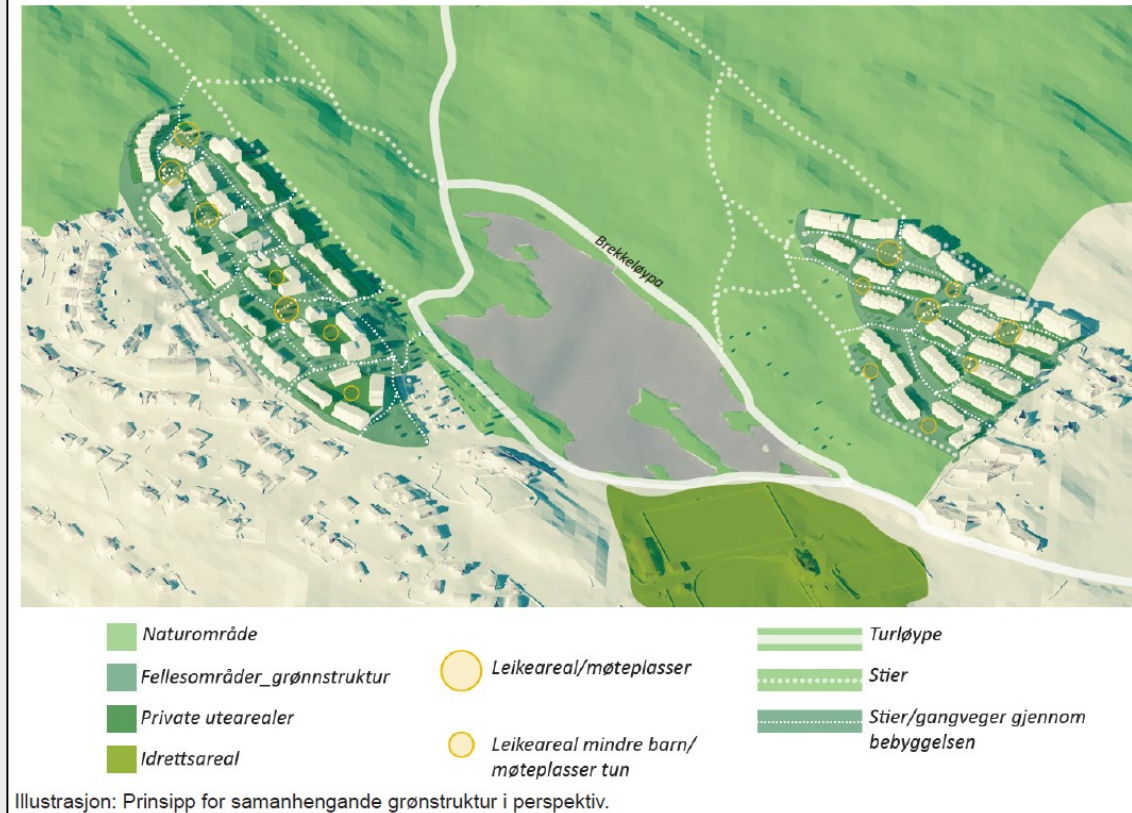


Prinsipp grøntstruktur

Samanhengande grøntstruktur og stiar

- Plassering, utforming osv. av turdrag må vurderast i detaljreguleringsplan.
- Etablerte stiar/ samlingspunkt skal bevarast eller erstattast (føresegn 4.1.5).
- Det skal planleggjast og byggjast **samanhengande fellesareal** slik at dei grøne strukturane og stiane i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit **samanhengande nettverk**. (føresegn 2.1.3.3)
- Detaljregulering av einskilte felt må sjåast i **samanheng med full utbygging** i heile planområdet (føresegn 3.1.d)
- Uteopphaldsareal skal vere på plass før byggeareala er innflyttingsklare (føresegn 6.3.2)

Prinsipp samanhengande grøntstruktur



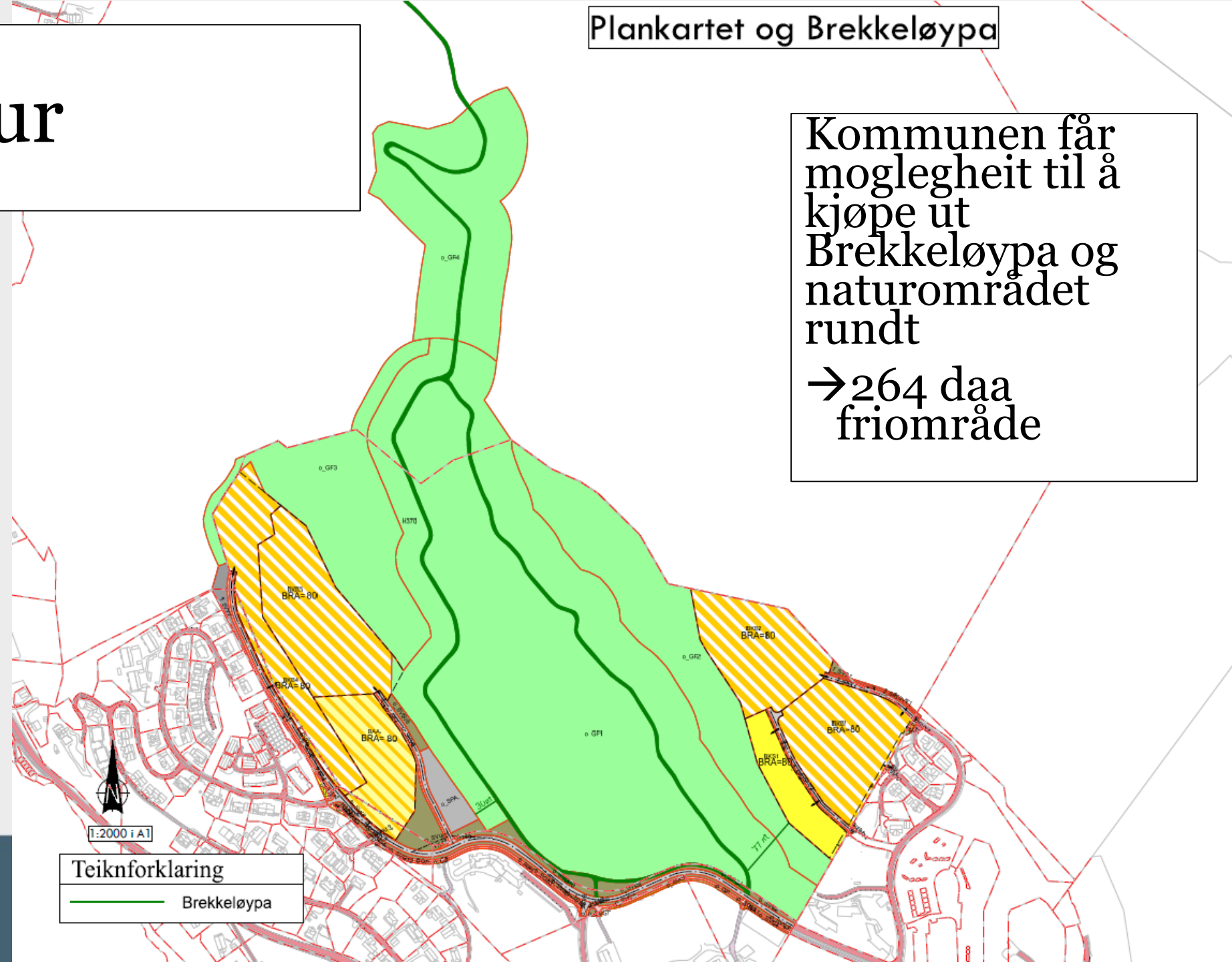
Grøntstruktur

- Friområda skal oppretthaldast som hovudsakleg urørt naturområde. Tiltak for å fremje friluftsliv kan gjevast løyve til. Type tiltak og plassering må avklarast med kommunen. (4.3.1)
- Brekkeløypa/ opparbeida turløyper skal oppretthaldast (føresegn 4.3.1.1)

Plankartet og Brekkeløypa

Kommunen får moglegheit til å kjøpe ut Brekkeløypa og naturområdet rundt

→ 264 daa friområde



Trafikk



Trafikksituasjonen



Trafikk i området

- Detaljregulering må inneholde oppdatert trafikkanalyse, med særskilt fokus på innslagspunkt for tiltak/endra/tilpassa tiltak ved FV57 og E39 (3.1 e)
- Før nokon reguleringsplanar innanfor områdeplanen kan vedtakast, må FV 57 Lindåsvegen- Juvikstølen vere ferdig regulert (6.2)
- Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustadar innanfor områdeplanen, må lyskrysset FV 57 Lindåsvegen- Juvikstølen vere ferdig opparbeida (6.3.1)



Høyringsprosess



Slik kjem du med høyringsinnspel

- Høyringsfrist: 31. juli 2019
- Høyringsdokument: www.lindas.kommune.no - Kunngjeringar og høyringar
- Alle merknader må vere skriftleg:
 - Adresse: Lindås kommune, Plan- og miljøutvalet, Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø, eller
 - Elektronisk merknadsskjema på nettsida
 - eller via e-post til: postmottak@lindas.kommune.no
 - Merk sendinga med saksnummer 2014/5177





LINDÅS KOMMUNE

Kontakt oss

Ledige stillingar

👤 Min side

☰ Meny

www.lindas.kommune.no

Skroll ned

Kva kan vi hjelpe deg med?



Barnehage

Skule og utdanning

Helse, sosial og omsorg



VI BYGGJER ALVER KOMMUNE



LINDÅS KOMMUNE

Kontakt oss

Ledige stillingar

👤 Min side

☰ Meny

Les flere nyheter →



Kontaktinformasjon

📞 [56 37 50 00](tel:56375000)

@ [Send e-post](#)

📍 Kvernhusmyrane 41, 5914
Isdalstø

✉ Kvernhusmyrane 20, 5914
Isdalstø

[Meir kontaktinformasjon](#)

Om kommunen

- [Slik er vi organisert](#)
- [Faktura og rekningar](#)
- [Prisar](#)
- [For tilsette](#)

Politikk

- [Ordførar og varaordførar](#)

Innsyn i saker

- [Saksinnsyn](#)
- [Postliste](#)
- [Møteplan](#)

Høringar og kunngjeringar

[Sjå saker som er ute på høyring og kunngjeringar her.](#)

[Personvernerklæring og informasjonskapslar](#)



VI BYGGJER ALVER KOMMUNE



Høyringar og kunngjeringar

Kunngjering 1.gangs høyring og offentlig ettersyn av områderegulering for Lonena

Områdereguleringsplan for Lonena, del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 – planID 1263-201610 – ligg no ute til offentlig ettersyn. Har du innspel? Frist er 31.juli, 2019.

05.06.2019

Kunngjering 1. gangs offentlig ettersyn av områdeplan Ostereidet

Områdereguleringsplan for Ostereidet, del av gnr. 233 og 234 – planID 1263-201802 – ligg no ute til offentlig ettersyn. Har du innspel? Frist er 30. juli, 2019.

04.06.2019

Høyring – forslag til forskrift om vass- og kulturskilt i Alver



Spørsmål, kommentarer eller innspel?

