

# OPUS

## Forespørsel om veiledningsmøte i forbindelse med oppstart av detaljplanarbeid innenfor Områdeplan for Lonena

26.03.21

### Bakgrunn:

I forbindelse med planlagt oppstart av detaljreguleringsplaner for Lonena ønskes det et veiledningsmøte forut for utarbeiding av planinitiativ og oppstartsmøte.

Bonava har ervervet planområdet som er omfattet av Områdeplan for Lonena, gbnr 185/284 mfl., og ønsker å starte opp detaljplanlegging innenfor området i hht § 3.1 i reguleringsbestemmelsene.

Forslagstiller ønsker å starte opp en detaljplan som omfatter feltene BKS, BKB1 og BKB2 i østre del av områdeplanen. Det ligger noen forutsetninger i områdeplanen, særlig knyttet til rekkefølgekrav til utbedring av veg, som ønskes avklart i et veiledningsmøte før en starter opp planarbeid av detaljplaner.

### Forhold som ønskes avklart i veiledningsmøte

#### **1. § 6.1 Utbyggingsavtale**

Bestemmelsen anger at utbyggingsavtale kan benyttes som verktøy for å innfri rekkefølgekrav. På hvilken måte kan dette benyttes når detaljplaner innenfor områdeplanen nå skal starte opp?

#### **2. § 6.2 Rekkefølgekrav til lyskryss ved FV Lindåsvegen – Juvikstølen**

Det er krav om at det aktuelle krysset skal utbedres med lysregulering. Analyser viser at dette vil kreve noe utvidelser i krysområdet i forhold til regulert situasjon. Vi ønsker å drøfte om det reguleringsmessige for krysset kan løses som en endring (mindre?) av gjeldende plan for krysset (Områdeplan for Lonelva – Juvikvarden).

#### **3. § 6.4.2 Rekkefølgekrav til venstresvingefelt E39- Lonsvegen**

Det er krav om at venstresvingefelt langs E39 – Lonsvegen skal være opparbeidet før det kan gis IG til mer enn 100 boliger innenfor områdeplanen, eller for alle byggeområder langs Lonsvegen. Det legges til grunn at dette gjelder fra vedtaksdato for områdeplanen for Lonena.

#### **4. Høgspent**

Det er ønskelig å avklare status knyttet til å legge høyspent i grunnen

#### **5. BKK/trafo**

Det er ønskelig å avklare status knyttet til BKK sin utbygging av trafo

## 6. Friområdet

Områdeplanen regulerer store arealer til offentlige friområder. I forbindelse med vedtak ble det protokollført ønske om oppstart av prosess for oppkjøp av regulerte friområder. Er denne prosessen startet opp?

## 7. Overordnede føringer for utbygging

Områdeplanen for Lonena legger til rette for en stor og variert utbygging. Det er ønskelig å drøfte forventet utbyggingstakt for området, jf KPA samfunnsdelen.

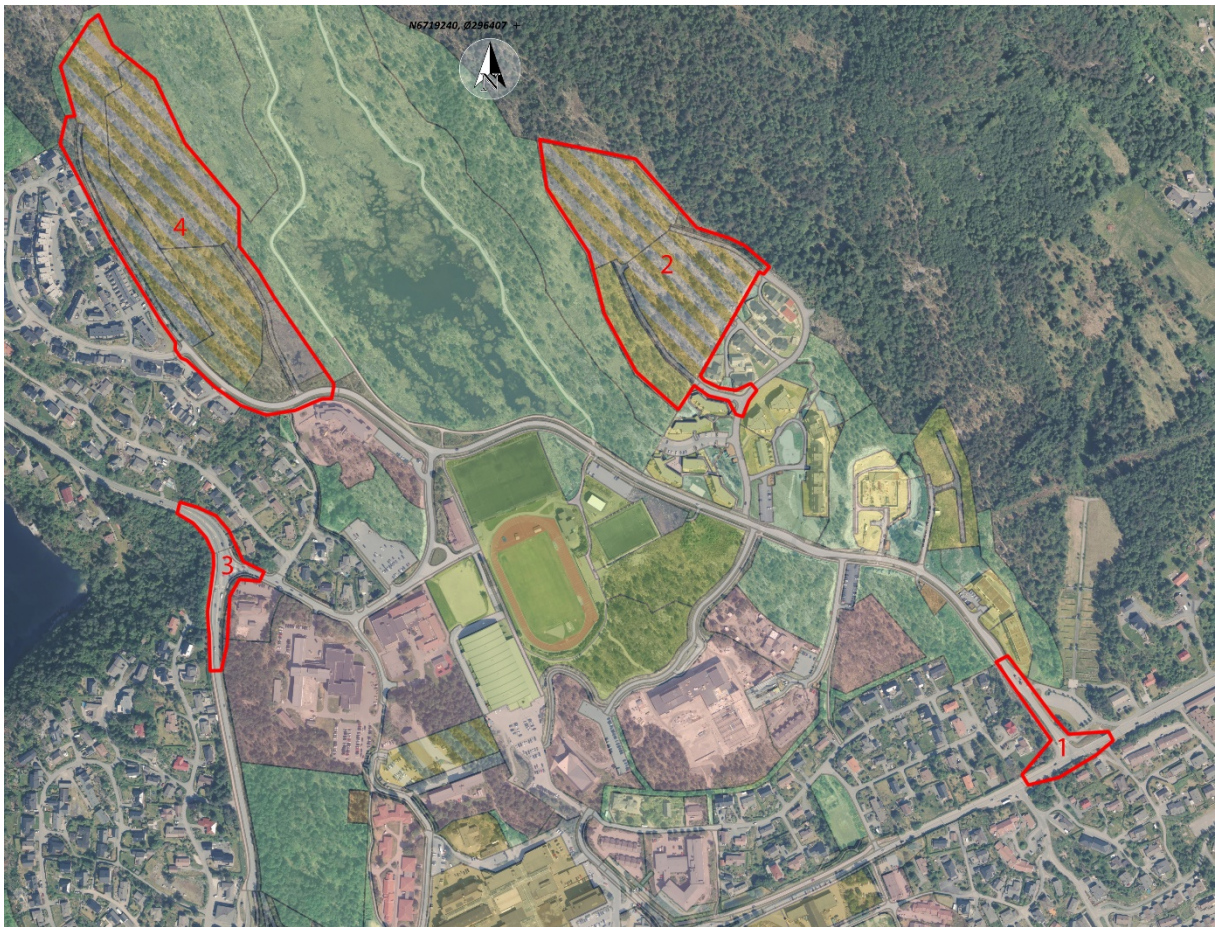
Dersom det er avvik mellom områdeplan og KPA/KPS ønskes dette gjennomgått.

### Vurdering av planinndelinger

Opus har gjort følgende innledende vurderinger knyttet til planinndelinger.

Det er til sammen 4 ulike planavgrensninger som kan fremmes som to, tre eller fire planforslag. De fire ulike planavgrensningene er:

- (1) Planavgrensning for kanalisert kryss E39/Lonsvegen
- (2) Planavgrensning for Lonena øst
- (3) Planavgrensning for kryss fv57/Juvikstølen
- (4) Planavgrensning for Lonena vest



Disse planavgrensningene kan fremmes sammen eller hver for seg som følger:

- (a) Fire planer, én plan for hver planavgrensning.

- (b) Tre planer, én plan for (1) og (2) i kombinasjon, og én plan for hver av (3) og (4).
- (c) Tre planer, én plan for hver av (1) og (2) og én plan for (3) og (4) i kombinasjon.
- (d) To planer, én for (1) og (2) i kombinasjon, og én for (3) og (4) i kombinasjon.

Avhengigheter:

- Det er rekkefølgekrav om at (3) må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for boliger kan gis.
- Det er rekkefølgekrav om at (1) må være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for mer enn 100 boliger kan gis

Reguleringsstatus:

(1) Er i dag uregulert. (2) og (4) har krav om detaljregulering. (3) er delvis regulert i områderegulering for Lonelva-Juvikvarden.

Vurdering:

(1), (2) og (4) må inngå i nye detaljreguleringer. (3) kan løses gjennom mindre endring av områderegulering dersom man kommer frem til at alternativ 1 for krysset er gjennomførbart. Alternativ 2 og 3 vil kreve ny detaljregulering fordi disse innebærer vesentlige inngrep i private boligtomter.

Forslagstiller ønsker å starte opp med område 2