

Planinitiativ

for gnr. 185 bnr. 284, Lonene aust - Alver kommune 25.05.21



Figur 1 Illustrasjon planområde, ikkje i målestokk. Kjelde: Nordhordlandskart

Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Opus Bergen AS
Kontaktperson: Monica Stoknes
E-post: monica@opus.no
Telefon: 917 47 092

Opplysningar om forslagstillar

Firma: Bonava Norge AS
Kontaktperson: Jogeir Romarheim
E-post: jogeir.romarheim@bonava.com
Telefon: 915 67 877

Opplysningar om heimelshavar

Namn: Rygir Tomteutvikling AS
Kontaktperson: Vigeik Sirnes
E-post: vigeik.sirnes@sr-bank.no
Telefon: 907 55 066

1.1 Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere felt BKB1, BKB2 og BKS innafør Områderegulering for Lonena (PlanID 201610) Områdeplanen for Lonena vart vedtatt 26.09.2019.

Detaljreguleringsplanen er ein av fleire som skal startast opp med utgangspunkt i områdeplanen for Lonane.

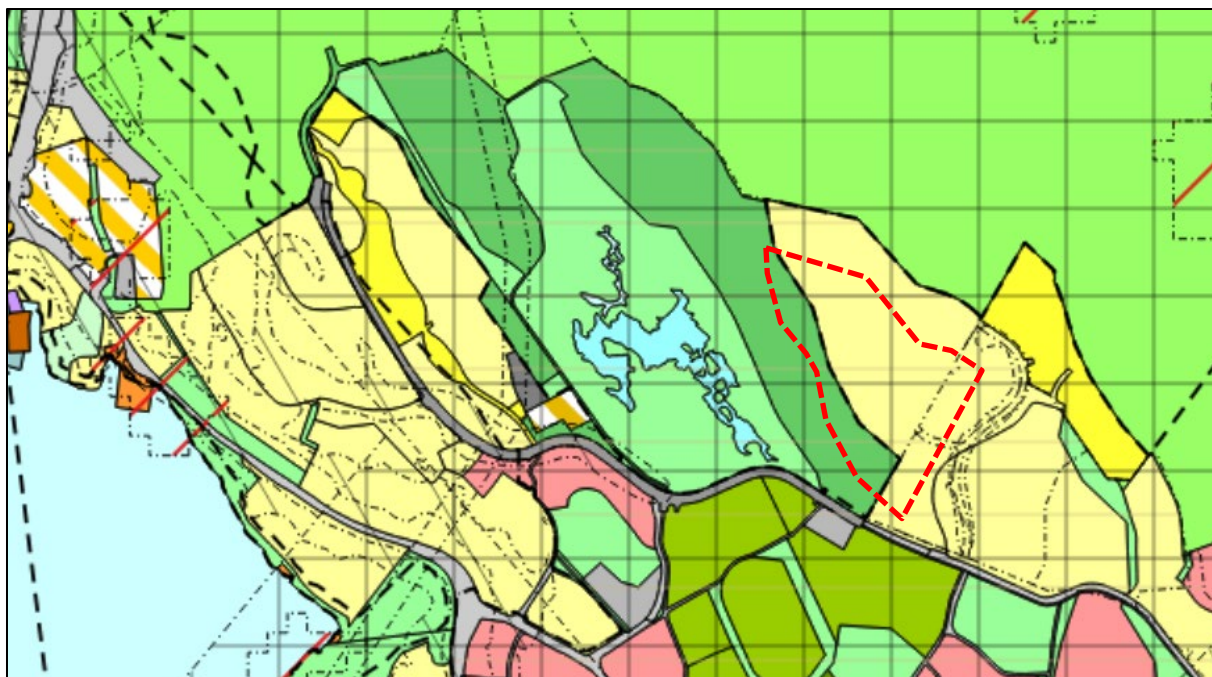
Forslagstillar for planarbeidet er Bonava Norge AS, som har inngått avtale med grunneigar Rygir Tomteutvikling AS om vidare utvikling av området i tråd med områdeplanen.

Bonava Norge er ei stor og erfaren aktør innan utvikling av bustader og nabolag. For prosjektet i Lonena er ambisjonane å utvikle og bygge gode nabolag og familiebusader.

1.2 Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

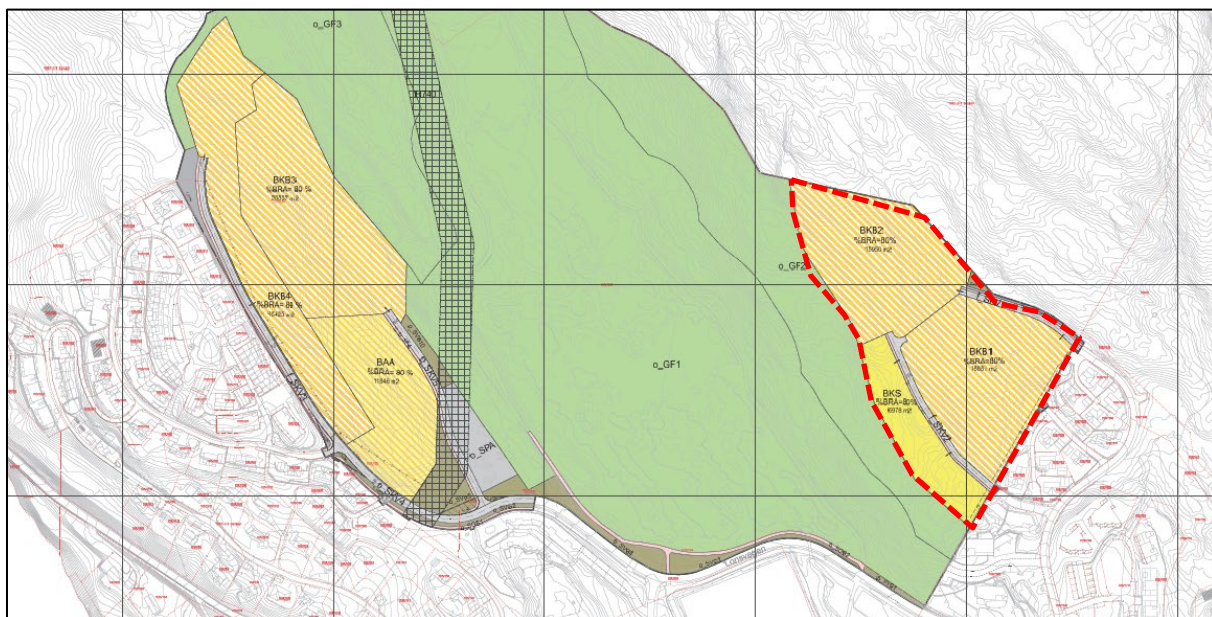
Kommuneplan

Det aktuelle området er sett av til bustadføremål i Kommuneplan for Lindås kommune 2019-2031.



Figur 2 Utsnitt frå Nordhordlandskart, omtrentleg omriss planområde vist med raud stipla linje

Områdeplan - Lonena, gnr/bnr 185/284 m.fl. Planid 201610



Figur 3 Utsnitt frå Områdeplan Lonena, omtrentleg omriss planområde vist med raud stipla linje

Planområdet er i områdeplan for Lonena, vedtatt 26.09.19, regulert til bustadføremål, fordelt på tre felt BKB1, BKB2 og BKBS.

Felt BKS (konsentrert småhusbusetnad) er 6978m² stort og regulert med maks BRA = %-BRA= 80%.

Felt BKB1 (kombinert busetnad blokk/konsentrert småhus) er 16851 m² stort med regulert maks BRA = %-BRA= 80%.

Felt BKB2 (kombinert busetnad blokk/konsentrert småhus) er 15950 m² stort med regulert maks BRA = %-BRA= 80%.

Det er krav til at alle delfelt skal detaljregulerast innanfor områdeplanen (§ 3.1). Detaljplan skal avklare alle detaljar for det aktuelle området, herunder også tal på bustader, endeleg utnytting, byggehøgder, og plassering, samt utforming av uteopphaldsareal.

Krav til bustadområda:

Tema	
Storleik bustader	Minst 50% av bueiningane skal vera 120m ² el større
	Maksimalt 10% av bueiningane kan vera mindre enn 50m ²
Byggehøgde	Maksimalt 3 etasjar (unntatt parkering der denne er bygd inn i terreng)
Parkering	1 parkeringsplass per bueining
Parkering	Parkering skal fortrinnsvis etablerast i felles anlegg under bakken
Parkering	2 sykkelparkeringsplassar per 100m ² bustad i leilighetsbygg eller per bueining for småhus
Uteopphald	25m ² felles uteopphaldsareal per bueining
	50m ² privat uteopphaldsareal per bueining for småhus
	10m ² privat uteopphaldsareal per bueining blokk

Rekkefølgekrav

I samsvar med § 6.2, skal lyskrysset FV57 Lindåsvegen – Juvikstølen vera regulert før detaljplanar kan vedtakast innanfor områdeplanen. Dette vil omfatte utarbeiding av eigen reguleringsplan.

I samsvar med § 6.4.2 må venstresvingefelt ved E39 – Lonsvegen vera opparbeida før det kan gjevast igangsettingsløyve til meir enn 100 bustadar innanfor områdeplanen. Også dette vil krevje reguleringsprosess.

Denne detaljreguleringa utviklar og vidarefører rammene som er lagt i områdeplanen. Områdeplanen gjev ikkje konkrete utbyggingstal, men fastsett mellom anna utnyttingsgradar i tillegg til andre kvalitetskrav.

Kvalitetsprogram

Til Områdeplanen følger Kvalitetsprogram som er rettleiande for utvikling av området. Programmet gjev substans til intensjonane og ambisjonane som er gjevne i områdeplanen, og omhandlar tema:

- Bygningar og utemiljø

- Arkitektur og materialressursar
- Energi, miljø og berekraft
- Universell utforming
- Grønstruktur
- Veg og infrastruktur

1.3 Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

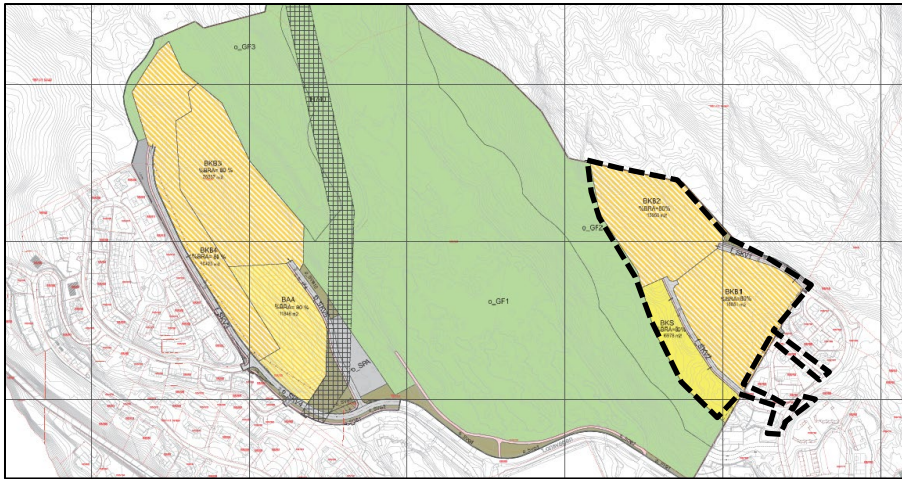
1.3.1 Planavgrensing, forslag

Foreslått planområde er avgrensa av byggeområda – BKS, BKB1 og 2, på austsida av Lonena, samt tilhøyrande vegar og infrastruktur. I tillegg er vegstrekning fram til kommunal veg Langheiane tatt inn i planområdet. Storleik på foreslått planområde er ca 45,1 daa



Figur 4 Forslag til plangrense. Kjelde: Opus

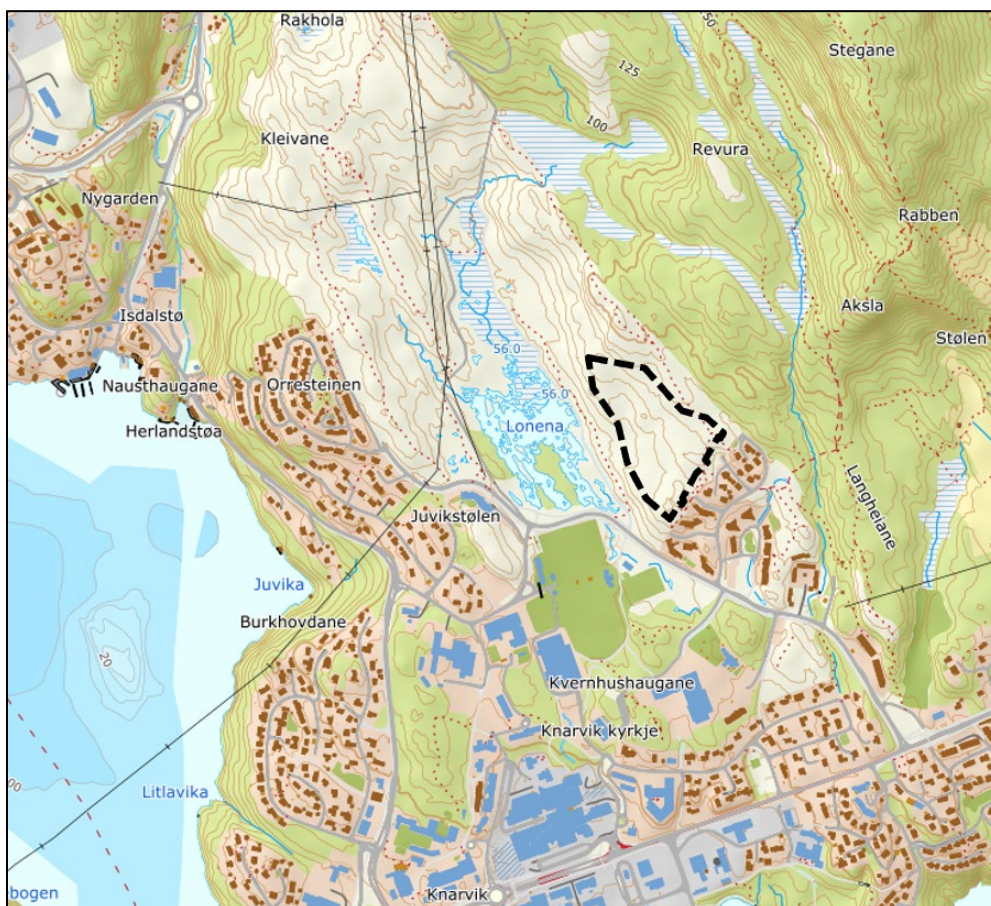
Planområdet grensar i aust mot eksisterande bustadområde i Langheiane der det er naturleg lagt til rette for påkopling til eksisterande vegsystem og teknisk infrastruktur. Planområdet følgjers grensene for byggeområda BKB1, BKB2 og BKS i områdeplan, avgrensa mot offentlege friområder.



Figur 5 Forslag til plangrense, kjelde: Områdeplan for Lonena

1.3.2 Skildring av planområdet

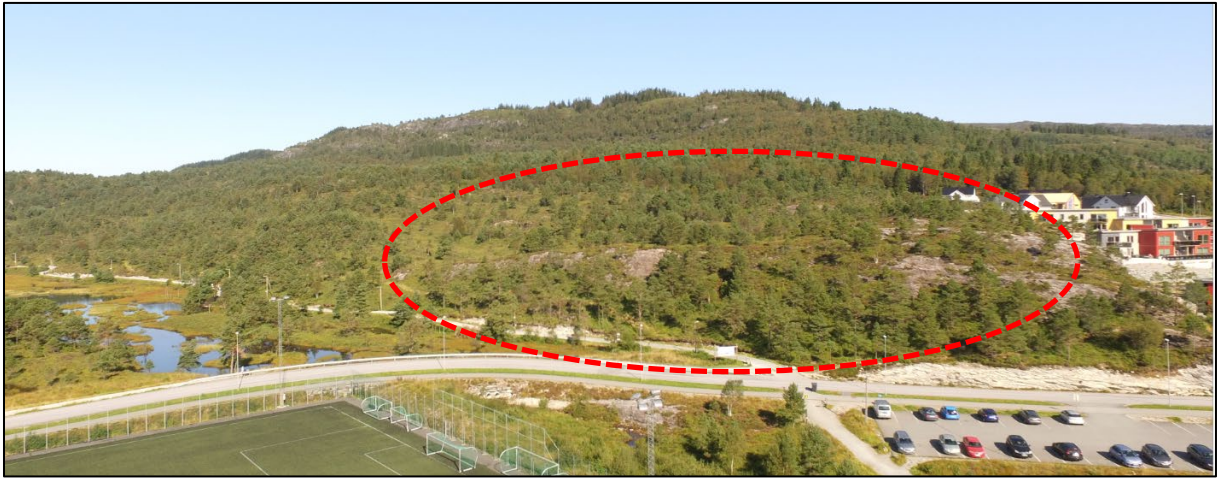
Området er lokalisert like nord for Knarvik sentrum, og like ved Knarvik idrettsanlegg. Det aktuelle området er om lag 45 daa stort, og er i dag ubyggd.



Figur 6 Lokalisering av området. Kjelde: Nordhordlandskart

Planområdet er del av eigedom 185/284 som er på totalt over 300 daa, og omfattar vestre del av planområdet for Lonena og Brekkeløypa.

Planområdet består av kupert skogsområde, som stig frå kote 56, ved Brekkeløypa i vest mot aust til rundt kote 90 på toppane lengst nordaust.



Figur 7 Dronefoto som viser planområdet. Opus 2015

1.3.3 Skildring av nærområdet

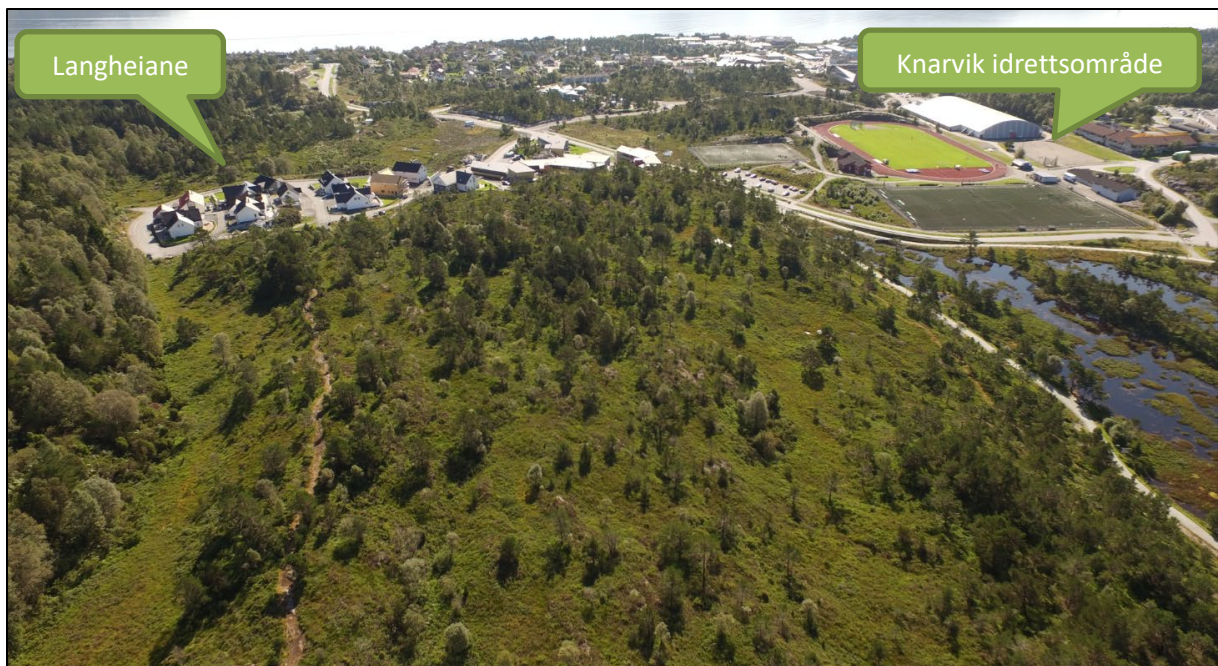
Planområdet ligg som ei utviding av byggefeltet ved Langheiane. Dette bustadfeltet omfattar einebustadar i øvre del og blokker i nedre del.



Figur 8 Dronefoto frå planområdet mot tilgrensande bustadområde. Opus 2015

Sør for turområde ligg Knarvik idrettsanlegg og skuleområdet som strekk seg ned mot Knarvik senter. Innan gangavstand ligg eit spekter av idrettstilbod, kyrkje, Knarvik sentrum, barneskule, ungdomsskule og vidaregåande skule, mm.

Landskapet heller mot sørvest ned mot Lonane og Brekkeløypa. Lonane utgjer våtmarksområde, med turløypa Brekkeløypa. Mot nordaust og nord ligg eit større friluftsområde med ei turmoglegheit.



Figur 9 Dronefoto frå planområdet mot søraust. Opus 2015

Brekkeløypa og turområde og våtmarksområdet Lonena ligg i sørvest.



Figur 10 Dronefot mot nord. Opus 2015

1.3.4 Stadanalyse, kart med skildring.

Det er utarbeida stadanalyse som ligg vedlagt planinitiativet.

1.4 Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

1.4.1 Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.

Området er planlagt utbygd, og utnytta i samsvar med krav og moglegheiter i områdeplanen for Lonena, jamfør tabellen under punkt 1.2. Hovudtypologien som er planlagt er konsentrert

småhuseiningar i form av rekkehus, tomannsbustader og firemannsbustader. Innanfor felt BKB1 og BKB2 gjev områdeplanen opning for å vurdera leilegheitsbygg. Dette skal vurderast vidare i moglegheitsanalyser. Byggehøgde kan maksimalt vera 3 etasjar i samsvar med føresegna, i tillegg til parkering der parkeringa i heilskap ligg under terreng.

Det vil vera terrenget som er førande for plassering av dei ulike typologiane, og som vil spela ei essensiell rolle for balansen mellom dei ulike typologiane. I samsvar med føresegna skal det utarbeidast ein terrenghandsamingsplan som skal sikre og terrengtilpassing av bustadane

Det skal leggjast til rette for varierte bustadar med ulik størrelse for å skapa eit differensiert bustadområde. Nærleik til Brekkeløypa gjev høve til å etablere raske snarvegar inn i det etablerte turområdet.

For å fastsette byggehøgder skal det i samsvar med føresegn 2.1.2.6 utarbeidast landskapsanalyse som skal ligge til grunn for fastsetting av byggehøgder.

1.4.2 Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.

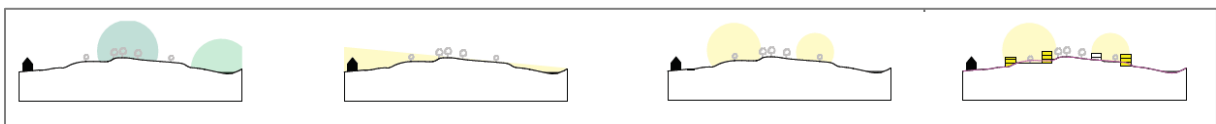
Områdeplanen gjev klare føringar for handsaming av terreng og utforming av fellesareal. Dette skal leggjast til grunn for detaljering av området.

Det er krav om å etablere moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar, og at anlegga skal etablerast som fellesanlegg. Det vil bli utarbeida Renovasjonsteknisk plan som detaljerar løysinga for planområdet.

Kvalitetsprogrammet gjev følgjande mål for bygningar og utemiljø:

Kvalitetsmål:

- 1.01 Utbygging skal skapa gode lokalklimatiske tilhøve med vekt på vind, sol og nedbør.
- 1.02 Uteareala skal planleggjast for leik og rekreasjon, og for å stimulere til sosialt liv-/uteromsbruk for alle generasjonar.
- 1.03 Det skal i størst mogleg grad skapast bilfrie uteareal og mellomrom innanfor utbygd areal. Terreng og overflateareal skal i prinsippet ikkje nyttast til parkering.
- 1.04 Det skal i størst mogleg grad skapast frodig, samanhengande blågrønstruktur og nettverk som knytte seg til Lonane friområde.
- 1.05 Området skal tilretteleggjast for gang- / sykkeltransport, og fremje transport via gange eller sykkel framfor bil. Snarvegar er viktige for attraktiviteten til å velge gange eller sykkel.
- 1.06 Overgangar mellom bustader/leilegheitsbygg sitt inngangsparti og private- eller felles uteoppholdsareal skal vektleggjast.
- 1.07 Overflatevatn skal handsamast gjennom oppsamling i opne bekkeløp/fordrøyingsløysingar slik at avrenning til Lonane ikkje aukar frå dagens nivå. Overvatn skal handsamast bevisst i utforming av bygningar og utomhusareal.



Figur 11 Eksempel, prinsipper for planlegging av busetnad. Kjelde: Kvalitetsprogram Områdeplan for Lonena, 26.09.19

Kvalitetsprogrammet gjev i tillegg innspel til arkitektur, material, energi, universell utforming, grønstruktur og parkering som vil bli lagt til grunn i den vidare planlegginga.

1.5 Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Tilrettelegging for bustadområde gjennom detaljplanen vil i stor grad påverke eksisterande tilhøve, då området i dag er ubygd. Konsekvensane for dette er konsekvensutgreidd i Områdeplan for Lonena. Det er sett krav til tilpassing og terrenginngrep i områdeplanen som er førande for vidare detaljplanlegging og utbygging. Det er også sett krav til handtering av overgangar mellom bustadfelt og omkringliggende grøne områda.

Bustadområdet vil bli ei naturleg utvikling av eksisterande bustadfelt i Langheiane.

1.6 Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

I områdeplanen er det utarbeida ulike rapportar som har kartlagt faresituasjonen for området, gjennom ulike utgreingar som til dømes:

- ROS analyse
- Hydrologirapport
- VA rammeplan
- Trafikkanalyse

Oppfølging av rapportane og krav til eventuelle avbøtande tiltak vil bli vurdert i planarbeidet. Det vil gjerast ny ROS analyse som del av detaljplanprosessen.

Det vil vera eit særleg fokus på lokal handtering av overvatn gjennom å halde vassvegar opne.

1.7 Varsling (jf. forskrifta § 1 andre ledd bokstav h og j)

Detaljplanen skal legge til rette for etablering av nye bustadområde. I samband med varsling av oppstart skal offentleg instansar; kommunale, regionale og nasjonale varslast. I tillegg er det viktig å varsle tilgrensande naboar til planområde i samsvar med lovkrav, samt skular, idrettslag og andre grupper og lag som nyttar tuområdet og fasilitetar ved planområdet.

Fullstendig varslingsliste vil bli utarbeida etter råd frå kommunen, avklart med kommunen før varsel om oppstart vert gjennomført.

1.8 Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Det er planlagt medverknad i samsvar med lovkravet i plan og bygningslova.

1.9 Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutredningar (jf. forskrifta §1, andre ledd bokstav l)

Reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn skal behandlast etter Forskrift om konsekvensutredninger. Føremålet med føresegnene om konsekvensutgreiingar er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt omsyn til under førebuing av planar og tiltak, og når det skal takast stilling til om, og evt. på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

Tiltaket er vurdert til å ikkje vera konsekvensutgreiingspliktig. Detaljplanen skal utarbeidast i samsvar med gjeldande områdeplan og kommuneplan.

Dei ønska tiltaka er vurdert etter konsekvensutgreiingsforskrifta §§ 6-8:

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Denne føresegna omhandlar planar som alltid skal behandlast etter forskrifta, og gjeld følgjande:

- a) *Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*
- b) *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltak er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven».*

Vår vurdering:

Reguleringsplanen fell ikkje innanfor planar som skal konsekvensutgreiast jf § 6 bokstav a-c.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Føresegna gjeld planar og tiltak etter andre lovar som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding, og omhandlar følgjande planer og tiltak:

- a) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b) *Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement».*

Vår vurdering:

Reguleringsplanen skal ikkje behandlast etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, det er heller ikkje andre lovar som set rammer for tiltak for planen.

Tiltaket er ikkje konsekvensutgreiingspliktig etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Føresegna gjeld planar som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

- a) *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven».*

Vår vurdering:

Reguleringsplanen gjeld tilrettelegging for bustadområde i samsvar med områdeplan og kommuneplan.

Tiltaket kan være konsekvensutgreiingspliktig etter § 8 dersom det kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Paragraf 10 i forskrifta gir kriterier for vurderinga av om ein plan eller et tiltak kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn

I denne vurderinga skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, jf. andre ledd og planen eller tiltaket si lokalisering og påverknad på omgjevnadene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad takast omsyn til eigenskapar ved verknader som vert nemnde i fjerde ledd.

Planforslaget kan ikkje få vesentlege verknader for miljø og samfunn og vurderast å ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig, etter. § 8 jf. § 10i forskrifta.

Konklusjon:

Vår vurdering er at reguleringsplanen ikkje vil være konsekvensutgreiingspliktig etter korkje § 6, § 7 eller § 8 jf. § 10 i forskrifta.