

Referat frå styringsgruppemøte

Tema: Lonena områdeplan

Styringsgruppe: Plan- og miljøutvalet

Frå Lindås kommune: Hogne Haugsdal, Frøydis Ones, Trude Langedal og Line Thuen Waage

Frå Opus: Ina Bakka Sem-Olsen og Elin Vetaas

Referat sendt møtedeltakarane for godkjenning med frist: 20. april

Godkjent pr. dato:

Styringsgruppemøte 21. mars 2018

1. Innleiing v/utvalsleiar

- Dette er eit offentleg-privat samarbeid
- Opus jobber ikkje bare for utbyggjar, men også for kommunen

2. Orientering v/Opus

1. Prosess, framdrift og føremål med styringsgruppemøtet

- Planprogrammet blei vedtatt i juni 2017
- Nå er vi i produsjonsfasen. Jobber mot å ha klart eit planforslag sommar 2018
- Opus treng styringssignal på kva alternativ dei skal gå vidare med i planarbeidet

2. Faktorar som får konsekvensar for dei tre ulike utbyggingsalternativa

- Planavgrensing og kopling til Fv 57 og E39
- Hydrologi: Kapasitetsforhold. 1500 og 800 alternativet krever nesten like mykje igangsetting av tiltak, samt utbetring av overløp
- Biologi: Enkeltførekomstar med middels/høg verdi. Hekkeforhald og måker.
- Landskap: Delområde 3 har størst verdi pga myra. Område 3 blir kun berørt i 1500 alternativet
- Friluftsliv og sosial infrastruktur: Området har stor friluftslivverdi. Planforslaget skal ivareta Brekkeløypa. Lagt inn buffer mot Brekkeløypa med gode forbindelser ut i terrenget
- Lokale og regionale føringar for området
- Arkitektur og utbyggingskonsept: Bustadtypar, tetthet, landskapskvalitetar. Prinsipp for utbygging
- Avgrensingar (høgspent, landskapsretningar, myr etc)

3. Utbyggingsalternativa

Alt. 400 einingar:

- 50 Rekkjehus
- 36 Townhouse
- 113 Leiligheiter
- Bygge konsentrert for å sikre meir grønne områder og fellesarealer

Alt. 800 einingar:

- 94 rekkjehus
- 350 leiligheiter
- Ganske lik 400 alt., men utnytter litt meir av området

Alt. 1500 einingar:

- 614 leiligheter
- 106 rekkjehus
- Høgare andel leiligheiter, også mindre leiligheter

3. Diskusjon i styringsgruppa

Struktur for diskusjonen: Eit tema av gangen

Tema	Parti	Innlegg	Kommentar
Trafikk			
	Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Må sjå trafikken frå Lonsvegen i samanheng med trafikken sør for E39. Mykje kø i området i dag. Kritisk til informasjon i trafikkanalysen knytt til dette krysset. 	<p>Opus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vil be Helge Hopen om presisering av metode/ bakgrunn for beregninga
	Ap	<ul style="list-style-type: none"> • Ønsker styringsgruppa å utvide planområdet til å inkludere kryssa? Meiner det er for seint med rekkjefølgekrav, det burde isåfall blitt vurdert lagt til andre planer i området tidlegare. Må ha ei likebehandling i området. Dette er eit komplisert val å ta. • Vil ei utviding av planområdet føre til ein byggestopp i området? Ap ønskjer ikkje byggjestopp i Knarvik. Ap kan ikkje konkludere på spørsmål om utviding av planområdet i dette møtet 	
	Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Kva er dei reelle konsekvensane av dei ulike utbyggingsalternativa? Utvalet må ha rett kunnskapsgrunnlag å basere avgjerdene sine på, og etterspør blant anna konkrete trafikktal • Argumenterer for det lavaste alternativet, og ei stegvis utvikling av området. Kor skal alle 	

		folkene kome frå – kva er prognosene for befolkningsutvikling i Knarvik? Viser til at det er mykje synsing i diskusjonen i møtet, og at styringsgruppa treng meir fakta.	
	Høyre	<ul style="list-style-type: none"> • Viser til føringar i samfunnsdelen, og at utbygginga i kommunen blant anna skal skje i Knarvik. Utbygger vil gjerne ikkje vere fornøgd med 400 alternativet. 	
Hydrologi			
	Høyre	<ul style="list-style-type: none"> • Er biologirapporten basert på nedsalgsfeltet eller kun planområdet? Er det sett på ekstremnedbør? 	Opus: <ul style="list-style-type: none"> • Undersøker nærmare
Regionale føringar	Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Etterlysar prognoser. Behov for å sjå bustadbehovet i kommunen i samanheng. 	

4. Gjennomgang av spørjeundersøkinga

- Kort orientering av hovudtrekk i undersøkinga v/Line Thuen Waage
- Opus skal samanfatte ei rapport med hovudtrekka som vil bli sendt til styringsgruppa

5. Utbyggingsalternativ – politisk diskusjon

Styringsgruppemøtet fortsetter måndag 9. april kl. 08.30-12.00 i kantinen i Nordhordlandshallen.

Styringsgruppemøte 9. april 2018

1. Kort orientering/oppsummering v/Opus

Oppfølging på spørsmål frå styringsgruppemøtet 21. mars:

1. Trafikkanalysen:
 - Opus skal sjå nærmare på om det er mogleg å supplere rapporten med ÅDT tal. Den helhetlege trafikkavviklinga skal sjåast nærmare på. Opus tar initiativ til møte med Statens vegvesen, kommunen og konsulent.
2. Hydrologi: konsenkvensar for nedslagsfelt
 - Har ingen betydning, men dette skal gjerast klart i rapporten
 - Klimautfordringar er lik for alle alternativa. Dette vil bli kommentert i rapporten

2. Spørsmål frå styringsgruppa

Parti	Spørsmål	Kommentar
Ap	<ol style="list-style-type: none">1. Vil innskrenking av planområdet medføre økonomiske konsekvenser for kommunen?2. Ber om en forklaring på forskjellen på områdeplan og reguleringsplan. I planarbeidet tenker vi både langsiktig, men også veldig detaljert. Hvilke område skal detaljreguleres?	Administrasjonen: <ol style="list-style-type: none">1. Kommuneadvokaten arbeider med eit notat om problemstillinga. Det vil bli ettersendt til styringsgruppa når det føreligg2. Forklarer forskjellen på områdeplan og detaljreguleringsplan. Viser til plan og bygningsloven § 12-2 og 12-3

Politisk diskusjon

Parti	Innlegg	Kommentar
Ap	Har fått eit mandat frå partigruppa. Ap vi vere konkret på kva dei meiner i dette styringsgruppemøtet: <ul style="list-style-type: none">• Kor kan det bygges?• Kor kan det ikkje bygges?• Ap vil gå for <i>noko</i> utbygging• Dette er ein områdeplan, og Ap vil ikkje sei noko konkret om type bustader i heile planområdet, men kun gjere det for nokre enkeltområder• Kan vi ta ansvar for utviklinga av Knarvik? Kvorleis skal vi utvikle Knarvik? Kva er framtida? Opptatt av å legge til rette for antall	

	<p>bueinger, men ikkje deltaljstyre kva type bustader det skal leggst til rette for</p> <ul style="list-style-type: none"> • I arbeidet med Lonena områdeplan er det viktigaste prinsippet at folk kan gå i Brekkeløypa • Vi tar ikkje henyn til at det er ein privat aktør som har kjøpt området for en viss sum. Ap vil vere klar på kva dei meiner er best utvikling av Lonena • Ap kan ikkje stemme for bygging for tett på inngangen til Brekkeløypa, men lenger oppe i «dalsiden» 	
Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Krf stiller seg bak innlegget til Ap • Trafikkvurdering: Kva skal skje med Lonsvegen når det blir så stor utbygging her? Mykje bilar i eit område med mykje mjuke trafikantar til blant anna barnhage, skule, idrettsområde. Kva tiltak for mjuke trafikantar vil all denne trafikken føre til? • Problematisk at all trafikk til boligområda i aust må igjennom eksisterande byggefelt. Dette må det gjerast ei meir konkret vurdering av. 	
H	<ul style="list-style-type: none"> • Kva er konsekvensane for dei som skal bu i planområdet dersom utvalet legg opp til dei lågaste utbyggingsalternativa? Dess færre bustader, jo dyrare å kjøpe i området fordi det er dyrt å etablere infrastruktur m. m. 	<p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lonena er ikkje det einaste området det blir aktuelt å utvikle i Knarvik-området. Det er ikkje berre Lonena-området som vert prisjusterande for bustadprisane i Knarvik. Det er planar om fleire byggeprosjekt som vil påverke dette. Det er og viktig å bygge ut bustader med ulike storleikar • Vi er nødt til å sjå på Knarvik som eit regionsenter. Vi kommer til å forryke vekstkonsentrasjonen til Frekhaug dersom Knarvik ikkje blir attraktivt.
H	<ul style="list-style-type: none"> • Ønsker Ap at det røde området (offentleg-privat tenesteyting) forsvinner? Eller flytte 	<p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vil ha rødt område i

	<p>innen planområdet?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvilke av alternativene heller Ap mot? 	<p>planområdet, men vil ikkje ha det der det er plassert no. Veit ikkje kor enda</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ap vil først finne ut kor dei skal ha utbygging, og kor dei ikke ønskjer å bygge ut. No er Ap optatt av areal, og ikkje antal bueinigar <p>H:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vil heller ikkje detaljstyre kva type bustader som skal ligge kor <p>Opus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunnen til at vi diskuterer type bustader er for å diskutere tetthet og samansetning. Sjølv sagt må det vere ein marknadstilpassing undervegs. Det er makstal vi opererer med, antalet kan alltid bli mindre.
Frp	<ul style="list-style-type: none"> • Om vi ikkje utvikler i Knarvik, vil utviklinga skje på Flatøy. Då forrykker vi sentrum. • Frp vil heilt klart gå inn for 1500 alternativet. Dette også med tanke på utbyggjar. • I forhold til Brekkeløypa, må vi sjå på den uorganiserte idretten, kor mange som bruker løypa. Lindås kommune eier alle idrettsanlegga i kommunen. Kanskje kommunen kan eige Brekkeløypa og? 	<p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan Frp gå med på laver enn 1500? <p>Frp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Då må kommunen innløyse Brekkeløypa
Ap	<ul style="list-style-type: none"> • I dag skal styringsgruppa sende nokre tydelege signal. Utvalsleiar vil ikkje godta at styringsgruppa diskuterer seg inn i eit nytt styringsgruppemøte 	
Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Dersom styringsgruppa faller ned på 800 alternativet er det ikkje sikkert Krf ønskjer utviklinga av planområdet akkurat slik Opus har framstilt alternativet i sin presentasjon til no. Det er nokre omsyn til kvalitetar i planområdet som må kome fram på ei enda tydelegare og betre måte. Til dømes er det viktig å ta vare på stier og turmoglegheter • Krf vil sende tydelege signal på kor dei meiner utbygging kan skje innanfor planområdet, og 	<p>H:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Må ikkje styringsgruppa uttale seg om antal bueiningar? <p>Krf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om vi ikkje seier noko om antal bueinigar, kan vi sei noko om

	<p>kor ein ikkje kan bygge.</p>	<p>utnyttingsgrad og byggeområder.</p> <p>Opus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Må utarbeida utbyggingsalternativa basert på styringssignal frå gruppa <p>Adm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styringsgruppa gir styringssignal, deretter får styringsgruppa dette bearbeida tilbake i nye styringsgruppe
Ap	<ul style="list-style-type: none"> • Omsynet til allmennheita er viktig • Det viktigaste er å sikre friluftsliv og naturkvalitetar i Lonena. Sikre korridorar ut i marka. Vi kan gå for ei detaljregulering i aust, og områderegulering i vest. Dette kan bli detaljregulert seinare. • Folk skal kunne ferdast utan å vere til sjenanse for dei som bur der, og motsett 	<p>Frp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ap legg fram for mange kompromisser. Kan ikkje ivareta alle interesser. Her skal vi legge til rette for vekst. <p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligg mange moglegheiter i det Ap legg fram. Men også nokre begrensingar
Krf	<ul style="list-style-type: none"> • Folketalet vil auke fram mot 2040, men prognosane melder ikkje voldsom folkevekst. Redd for at styringsgruppa blir for opptatt av dette området, og ikkje tenker på heile kommunen samla sett. Viktig å sjå planområdet i samanheng med utvikling i heile kommunen. Kva er det lagt til rette for allereie? Kva er behovet i kommunen? • Meiner styringsgruppa ikkje kan gå for 1500 alternativet. 800 høres mykje ut, spesielt med tanke på trafikkbiletet • Krf vil gå for utbygging ein stad mellom 400 og 800 bueiningar • Kritisk til notat/tabell frå Opus angående regionale føringar knytt til utvikling av området. Det blir feil å sjå Lonena isolert, og ikkje i samanheng med andre område i og rundt Knarvik • Vi veit ikkje kva utfordringar vi får knytt til stor utbygging og mjuke trafikkantar. Mjuke trafikkantar er ikkje omtala godt nok så langt i planarbeidet 	<p>H:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meiner det vil kome meir mangfald med 1500 bueiningar. • Stiller spørsmål ved om det er eit problem å bli sett eller få innsyn.

	<ul style="list-style-type: none"> • Så langt inn i planarbeidet meiner Krf at 800 einingar vert mykje. Ei gradvis utvikling av i alt 400 til 800 bustader er meir naturleg 	
Krf	Kor kjem transformatoren?	<p>Adm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plasseringen er ikkje bestemt Transformatoren vil ta om lag 2,7 daa. <p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen kan ikkje bestemme plasseringa. Kommunen blir høyringspart når BKK/NVE (vedtaksmynde) legg fram saka. • BKK kan vere med på å legge deler av traseen i jord på vestsida.
Ap	<ul style="list-style-type: none"> • Må beholde gode områder for bevegelseshemma, eldre, barnevogner. Lonena og Kvassnesstemma er to område i Knarvik der dette er mogleg i dag 	
Frp/ uavhengig	<ul style="list-style-type: none"> • Meiner Krf er veldig utydelige på kva de ønskjer. • Frp ser ikkje problemet med utbygging her. • Brekkeløypa er ikkje vakker i dag, men legger vi til rette for utbygging i området kan enda fleire nytte løypa. 	<p>Krf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Krf har vore tydelege i heile prosessen • Krf ville vente på kdp • Krf har sendt tydelige signaler både med hensyn til utvikling og bevaring av området
Ap	<ul style="list-style-type: none"> • Ap er med på utbygging øvst i felt 1. Sp, Krf og Ap er einig om dette. Konsulent bør seie noko om dei beste bustadtypane • Ap, Krf og Sp er opptatt av innsyn • Det er og mogleg å legge til rette for bustader vest for høgspentlina • 1500 alternativet er fullstendig uaktuelt for Sp, Krf og Ap. Dette forslaget vil ikke gå igjennom. 	<p>H/Frp/uavgengig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dette vil føre til at det må byggast meir i høgde, og evt. ta meir av grøntområdet. • Vil det gje meir trafikk til Fv 57? <p>Opus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilrår at området i aust vert gjort litt større pga funksjonelle og praktiske forhold <p>Ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opus kjem attende med forslag på dette
H	<ul style="list-style-type: none"> • H og uavhengig representant innser at 1500 alternativet utgår. H meiner at 1500 	

	alternativet kunne ivaretatt naturressursene.	
		<p>Adm: Presisering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Områdeplanen er ein offentleg plan, og kommunen har inngått eit offentleg/privat samarbeid. Rygir har ansatt Opus. • Administrasjonen har ikkje på noverande tidspunkt tatt stilling til dei ulike alternativa, men legg dei fram for styringsgruppa

Oppsummering av styringssignal frå fleirtalet v/utvalsleiar:

- Ønskjer vidare utgreiing av utbygging inntil totalt 800 einigar i planområdet
- La fram forslag til byggesoner
 - Område 1 - aust: Inga utbygging tett på inngang til Brekkeløypa. Kan opnast for detaljregulering
 - Område vest: Områderegulering, men detaljregulere seinere. Område for offentleg eller privat tenesteyting må plasserast her. Vil halde på offentleg areal til parkering
- Analyser må tydelegare vurdere og vise korleis ein legg opp til trafikktryggleik inn/ut av planområdet
- Ap: Foreslår å endre plangrensa. Forslag til ny plangrense er ved eksisterande markagrense. Dette vil gje ein større fleksibilitet for Isdal felles ved å tilbakeføre arealet til LNF-formål.
- Opus må kome tilbake med materiale basert på styringssignala