



LINDÅS KOMMUNE

Innkalling  
av  
Plan- og miljøutvalet - styringsgrupper

**Møtedato:** 06.03.2019  
**Møtestad:** Rådhuset, kantina  
**Møtetid:** 10.00 - 15.00

Eventuelle forfall må meldast til epost: [Folkevalde@lindas.kommune.no](mailto:Folkevalde@lindas.kommune.no)  
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

**Sakliste**

-Områdeplan Lonena

4. mars 2019

Ståle Juvik Hauge  
møteleiar

møtesekretær



# Områdeplan Lonena

Presentasjon til styringsgruppemøte 06.mars

Lindås kommune

Rygir Tomteutvikling AS

# Føremål med styringsgruppemøte 6. mars

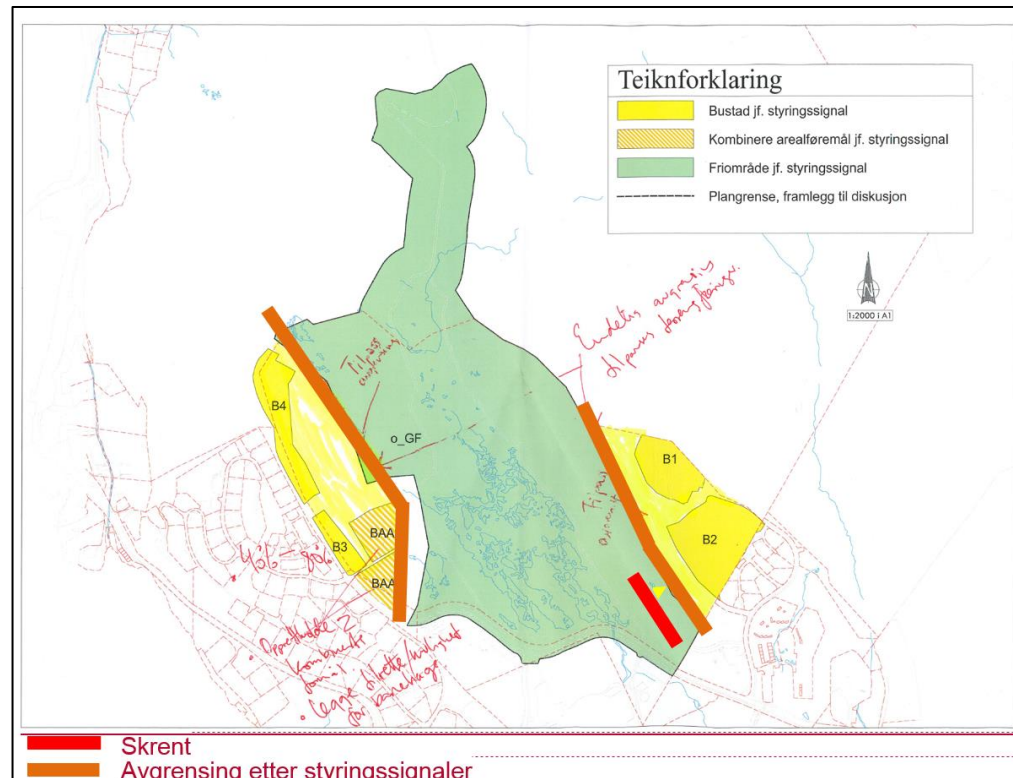
- Vise korleis områdeplanen Lonena svarar på styringssignala som blei gitt 22.januar 2019.
- Dette er ei konkret tilbakemelding på dei styringssignala som kom i møtet 22. januar. Dette er ein ikkje ein presentasjon av eit heilskapleg planframlegg.
- Endeleg planframlegg er ikkje innlevert til kommunen frå konsulent, og er difor ikkje heilskapeleg handsama av Lindås kommune.
- Det endelege planframlegget vil vere eit resultat av samarbeid og dialog som naturleg høyrer til arbeidet med ei områdeplan jfr PBL §12-2.

# Styringssignal styringsgruppemøte 22.01.19 – side 1av 2

- Bakgrunn for styringsgruppemøtet 22.01.19 var ei henvending frå grunneigar Rygir Tomteutvikling, som ba kommunen vurdere ein annan planprosess for områdeplan Lonena.
- Rygir Tomteutvikling ønska ein planprosess der detaljregulering blir tatt ut av områdeplanen, og der utbyggingsområda blir lagt inn med plankrav som grunnlag for ei framtidig detaljregulering.

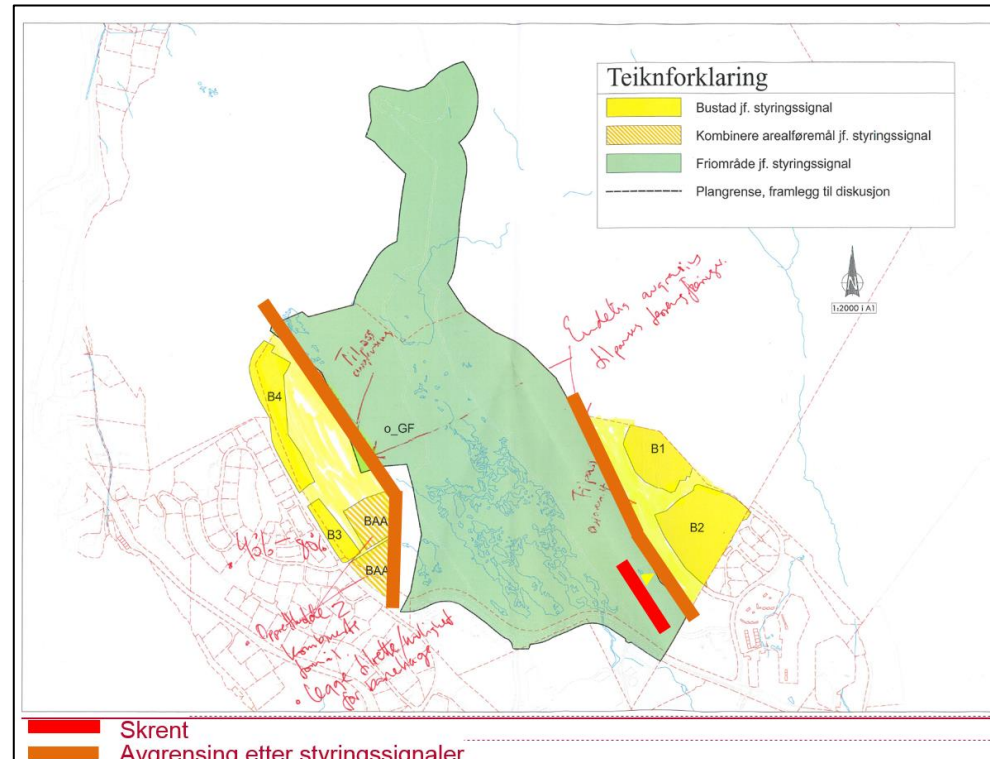
## Styringssignal styringsgruppemøte 22.01.19 (Henta frå referat):

- Utvide B1 og B2 til skissert grense for friområdet. Plankonsulent justerer avgrensing tilpassa terrenget, og held seg på «oppsida» av skrent. (Sjå raud tjukk markering på kart)
- Følgje avgrensinga til BAA1 og BAA2 og trekke friområdet (o\_GF) inntil BAA1 og BAA2. Arealføremålsgrensa til friområdet skal gå vidare rett fram frå BAA2 og følgje avgrensinga til skissert friområde aust for B4. Plankonsulent justerer avgrensing tilpassa terrenget.

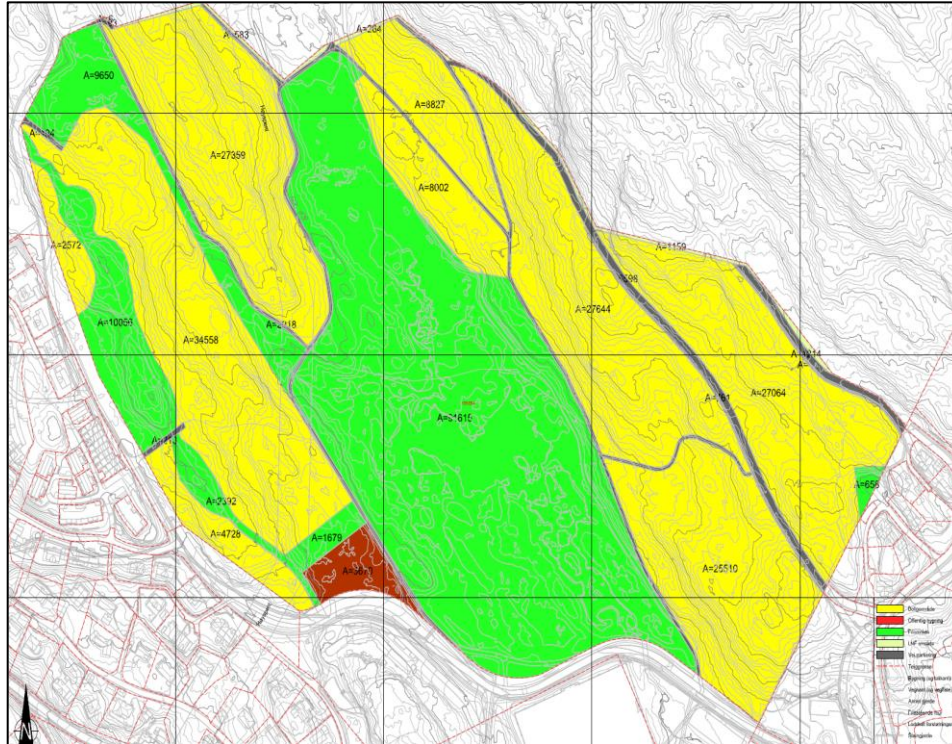


## Styringssignal styringsgruppemøte 22.01.19 – side 2 av 2

- B4 blir utvida til arealføremålsgrensa til friområdet. Plankonsulent justerer avgrensing tilpassa terrenget.
- B3 blir utvida til BAA2 og orange strek i kartet , som viser justering av arealføremålsgrensa til friområdet
- Oppretthalde kombinerte føremål med bustad/ privat eller offentlig tenesteyting i BAA1 og BAA2. Må vere moglegheit for barnehage i kombinerte føremål. Styringsgruppa gav ikkje signal om å sikre moglegheit for handel/nærbutikk i dei kombinerte føremåla.
- Styringsgruppa gjev konsulent og administrasjonen friheit til å justere signala om arealføremålsavgrensing noko etter topografi og andre planfaglege vurderingar.
- Vidareføre utnytting som er gitt i overordna kommunedelplan, 40-80% BRA.
- Det er ikkje gitt styringssignal om at det skal fastsettast eit generelt maksimumstal på etasjar for områdeplanen.



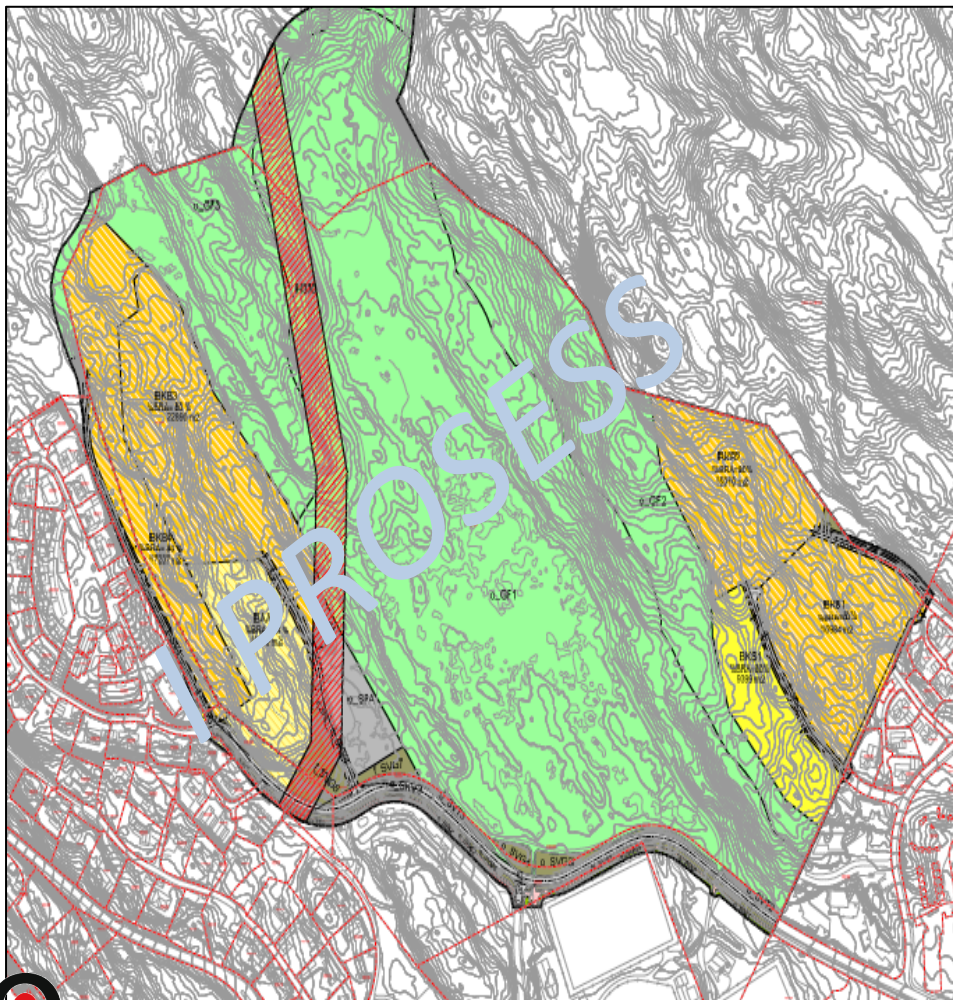
# Rammer i overordna kommunedelplan



## Gjeldande kommunedelplan:

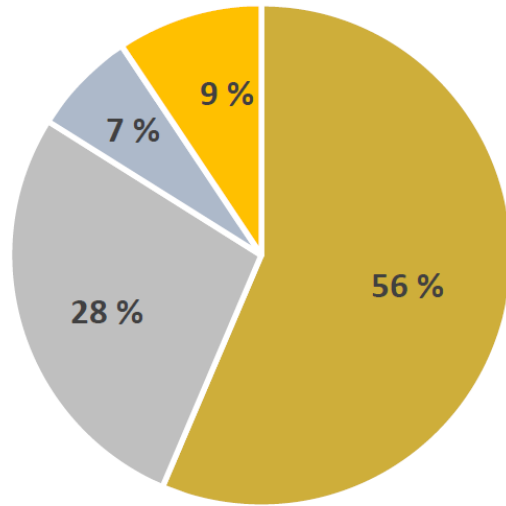
- Utnytting er 40-80% BRA
- Ved utnytting på 80% BRA vil det vere potensielle byggjeområder på til saman **170 000 m<sup>2</sup>**
- Ved utnytting på 80% BRA vil potensielt areal til friområde vere til saman **92 000 m<sup>2</sup>**

# Arealavgrensning etter siste styringssignal 22.01.19



- Utgangspunkt: Maks utnyttning på 80% for kvart byggjeområde
- Ved utnyttning på 80% BRA vil det vere potensielle byggjeområder på til saman **75 500 m<sup>2</sup>**
- Ved utnyttning på 80% BRA vil potensielt areal til offentlig friområde vil vere til saman **260 000 m<sup>2</sup>**

# Kva for areal må ein rekna inn i område for byggjeføremål?



■ BOLIG ■ PARKERING ■ BOD ■ GANG/TERRASSER/HEIS

Skjematisk modell som viser arealfordeling av leilighetsblokk

- I områdeplanen er det potensielle samla arealet for byggjeføremål på **75 500 m<sup>2</sup>** ved utnytting på 80% BRA
- Arealet som er satt av til byggjeføremål i ein overordna områdeplan med låg detaljeringsgrad **inkluderer meir enn berre bustadareal**
- Teknisk areal som blir rekna inn i BRA er til dømes:
  - Bodar
  - Gangar, innvendig fellesareal og terrassar
  - Teknisk rom/heis
  - Parkering
- Dette betyr at **ca 25-40%** i kvart delfelt går vekk til andre ting en reint buareal.
- **Ca 40-55%** kan reknast som buareal.
- **Ved 55% buareal i områdeplanen vil det utgjere 41 525 m<sup>2</sup> med buareal**



# Anna areal som påvirkar utnyttinga innanfor områda for byggjeføremål

Areal som påvirkar utnytting, men som ikkje tar av BRA:

- Alt av uteopphaldsareal
- Landskapselement
- Gjennomgåande grønnstrukturar
- Interne vegar – kørbare og gangvegar
- Manøvreringsareal
- Terrengomsyn

# Korleis sikre avgrensingar?

- Områdeplanen er eit grunnlag for framtidige detaljreguleringar.
- Avgrensingar for detaljreguleringane blir juridisk sikra i plankartet og føresegnene til områdeplanen.
- Kvalitetsprogrammet for områdeplanen blir retningsgjevande for avgrensingar i detaljreguleringa.
- Saman med planskildringa, skildrar kvalitetsprogrammet kvalitative intensjonar og ambisjonar for planområdet. Dette gjev også avgrensingar for utnytting.

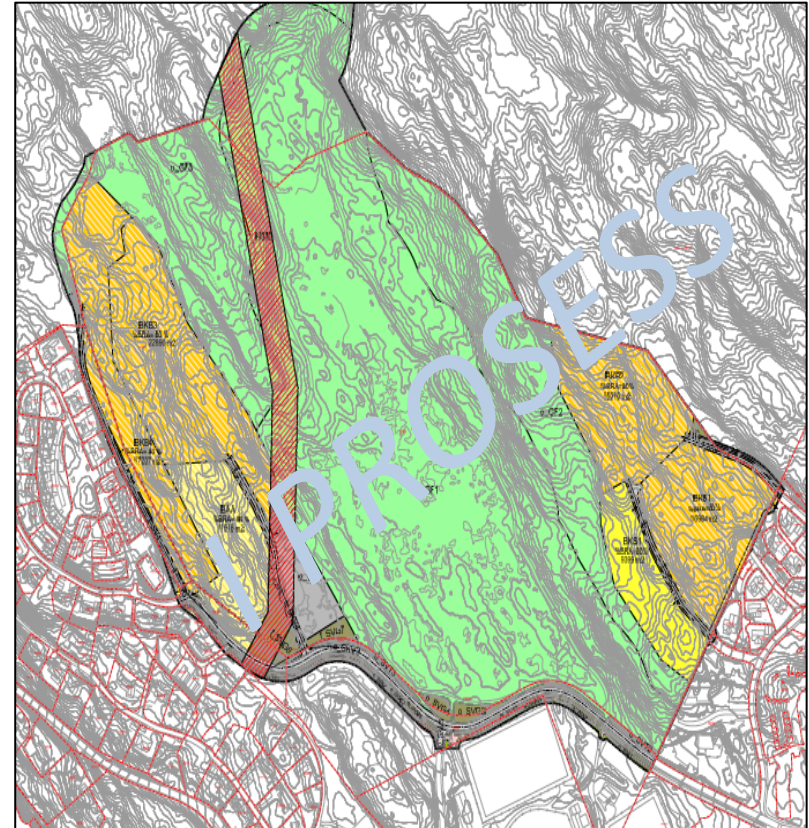
# Avgrensingar i føresegnene til områdeplanen

## Døme på klargjering og avgrensing i føresegnene:

- I detaljregulering skal ein klargjere detaljar om følgjande:
  - Fordeling av type bygg – og anlegg (typologi)
  - Organisering av bygg, uterom og intern infrastruktur
  - Tal bueiningar
  - Byggjegrenser
  - Byggjehøgder
  - Planeringshøgder/kotehøgder der det er naturleg
  - Endeleg utnytting
  - Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafo/energistasjon
  - Implementere/leggje til rette for samanhengande grønstruktur
- Arealavgrensande føresegn:
  - Uteopphaldsareal skal ha samanhengande struktur på tvers av delfelta
- Avgrensing for utnyttinga:
  - Minimum 50 % av bueiningane innan kvart delfelt skal vere over 90 m<sup>2</sup>
  - Maksimum 25 % av bueiningane kan vere mindre enn 50m<sup>2</sup>
  - Minimum 50% av bygningsmassa skal innehalde bustadar

## Døme på utrekning bueiningar i framtidig detaljregulering

- Føresetnad i områdeplanen: Utnytting på 80% BRA = 75500m<sup>2</sup>
- Reelt bustadareal (55%): 41 525 m<sup>2</sup>
- Ca 300 bueiningar: Gjennomsnittleg areal på 138 kvm per eining
- Ca 500 bueiningar: Gjennomsnittleg areal på 83 kvm per eining (Avgrensing av utnytting i føresegnene påverkar tal på bueiningar)



# Oppsummering

- Områdeplanen for Lonena legg grunnlaget for ei framtidig detaljregulering
- Grunnlaget for utnytting er gitt i overordna kommunedelplan, 40-80% BRA.
- Etter styringssignal frå møtet 22.01.19 vil ein ved ei utnytting på 80% BRA ha potensielle byggjeområder på ca 75500 m<sup>2</sup>. (I kommunedelplanen er potensialet 170.000 m<sup>2</sup>)
- I ein områdeplan utan detaljregulering utgjer reelle buareal ca 40 – 55% av byggjeområda.
- Avgrensingar for detaljregulering kan sikrast juridisk gjennom plankart og føresegn.
- Kvalitetsprogrammet og planskildringa kan gje retningsliner for avgrensingar.
- Avhengig av storleiken på bueiningane, vil det med styringssignala frå 22.januar 2019, vere realistisk med ca. 300 – 500 bueiningar innafor byggjeområda i områdeplan Lonena.