



LINDÅS KOMMUNE

Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet - styringsgrupper

Møtedato: 27.03.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 15.00

Eventuelle forfall må meldast til epost: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Områdeplan for Lonena - innhald i føresegner og kvalitetsprogram

Sakliste

25. mars 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

møtesekretær

Til Lindås kommune v/ Ståle Hauge

Byggjehøgder og tal etasjar, samt høve til å gjere seinere fråvik frå vedtatt områdeplan

1. Bakgrunn

På bakgrunn av signal frå styringsruppemøtet 06.03.19, kulepunkt 4, følgjer her ei utgreiing av grunnlaget for å fastsette byggehøgder og tal på etasjer i ein reguleringsplan.

Spørsmålet er konkret om det er heimel for å regulere høgda av bygnaden i føresegnene til områdeplanen for Lonena gjennom ein regel om maksimalt tal på etasjer. Dette vil bli utgreia under pkt. 2 nedanfor.

Det blei i møtet også stilt spørsmål ved om områdeplanen sine ulike underformål av byggeformålet vil vere bindande for seinare detaljreguleringar. Svaret på dette vil bli nærare omtala under pkt. 3.

2. Byggehøgder vs. etasjetal

Plan og bygningslova gir i § 12-7 pkt. 1 heimel for å regulere høgder på bygnaden som del av å fastsette utnyttinga av arealet. Lova og byggteknisk forskrift (TEK17) legg her opp til at det kan brukast ulike styringsverktøy for å regulere grad av utnytting gjennom føresegner om både etasjetal og byggehøgde, i tillegg til føresegner om maks bebygd areal, avstand, byggegrenser, krav til minste uteoppholdsareal, landskapstilpassing, terreng/planeringshøgde osv. Etasjetal og byggehøgde er omgrep som begge folkeleg blir brukt om kvarandre for å angje bygningar sine høgder, men som juridisk har kvar sine ulike definisjonar i TEK17, og ulike bruksområder i ein reguleringsplan.

Korleis byggehøgda skal nærare fastsettast, er heimla i TEK17 § 6-2, der ein enten kan regulere dette gjennom møne- eller gesimshøgde fastsatt i forhold til terreng eller ved å fastsette kotehøgde. Dersom ikkje område- eller detaljplan inneheld maks høgde, gjeld maks gesimshøgde 8 meter og maks mønehøgde 9 meter, jf. pbl § 29-4 første ledd. Maks etasjetal er også ein måleregulering som kan brukast for å styre utnyttinga. Den har nærare avgrensingar i TEK17 § 6-1, men den tek ikkje stilling til målte byggehøgder.

I Regjeringa sin rettleiar «Grad av utnytting», heiter det på s. 36 at «Det er ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetal. Se Kommunal- og regionaldepartementet rundskriv H-18/90 av 7. januar 1990.» (rundskrivet er oppheva og seinare erstatta av rundskriv H-8/15 til pbl § 29-4 som inneheld same presisering på s. 6 «Bruk av etasjeantall for fastsetting av høyder er ikke tillatt»).

Bakgrunnen for denne presiseringa, er at etasjetalet er dårleg eigna som styringsverktøy for å regulere byggehøgde, då ei etasjehøgde kan vere svært variabel (frå 2,4 - 4,9 meter) og heller ikkje sikrar ønskeleg tilpassing til terreng. Dermed vil ein slik måleregulering gi svært uklare ramar for høgdeavgrensinga.

Det er med dette sjølvstøtt fullt høve til å regulere etasjetalet i ein reguleringsplan, så lenge føresegnene ikkje har som føremål å avklare byggehøgdene, men meir er retta mot å regulere ønska type busetnad («bygningstypologi»), t.d. konsentrert småhusbusetnad på maks 3-4 etasjar.

Ein områdeplan skal som kjent avklare dei meir grovmaska og områdevise hovudstrukturane i området, mens dei nærare krava skal konkretiserast ved detaljregulering som gir grunnlag for gjennomføring av tiltak. Her er det viktig at rammene i ein områdereguleringsplan ikkje blir for snevne, slik at det stenger for mogelegheitene til å sikre lokalt tilpassa variasjon i bygnaden ved framtidig detaljregulering, som er ein av hovudintensjonane med planen. Av omsynet til nødvendig fleksibilitet, bør ei avgrensing av tal på etasjar ha vide rammer for å gi rom for meir terrengtilpassa høgdevurderingar basert på nærare landskapsanalysar, som det ikkje vil vere naturleg å pensemle ut på dette plannivået.

Opus foreslår på denne bakgrunn at det politiske ønsket om å styre grad av utnytting gjennom maks. etasjetal for blokkbyggnad blir gjort med følgjande ordlyd i føresegnene :

3.1.1.3 Byggjehøgder

Lieligheitsbygg kan hovudsakleg førast opp med inntil 3-4 etasjar.

Maks mønehøgde skal setjast i detaljreguleringa av delfelt.

Mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, ventilasjonshetter og liknande kan tillatast over oppgitte byggjehøgder. Slike tiltak kan maksimalt utgjere 15 % av takflata.

3. I kva grad vil plankartet med dei ulike arealformåla og føresegnene i ein vedtatt områderegulering vere bindande for seinare detaljregulering?

Utgangspunktet etter pbl § 12-4, er at ein reguleringsplan er bindande for «nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak». Lova skil ikkje mellom områderegulering og detaljregulering når det gjeld materielle rettsverknader. Den private har dermed krav på å få godkjent ein søknad om tiltak dersom den er i tråd med lova og innanfor rammene av gjeldande regulering. Her vil plankravet i planføresegnene § 5.1.1 sikre at søknadar om byggetiltak ikkje kan godkjennast før det er utarbeida detaljregulering.

Den private har derimot ikkje rettskrav på å få eit forslag til detaljregulering vedtatt, sjølv om den er i tråd med overordna områdeplan. Her heiter det i § 12-3, 3. ledd at private forslag «må innholdsmessig følgje opp hovudtrekk og rammer .. i foreliggende områdereguleringsplaner». Dei overordna rammene er med dette kun bindande for den private og ikkje for kommunen sjølv som reguleringsmynde. Det følgjer av pbl § 12-12, med førearbeid, at kommunestyret står fritt til å vedta forslag til detaljregulering, avvise forslaget eller sende saka i retur for vidare bearbeiding, eventuelt med retningslinjer for det vidare arbeidet. Kommunestyret har dermed inga plikt til å vedta eit planforslag som dei ikkje er einig i, sjølv om planforslaget er i tråd med overordna plan. Kommunestyret kan med dette fritt vedta at t.d. område vist som 'BBB' (blokkbebyggelse) i områdereguleringsplanen ikkje skal vidareførast, men endrast til føremål til 'BKS' (konsentrert småhusbebyggelse) i ein seinare detaljreguleringsplan, at etasjetalet skal vere mindre enn det som er oppgitt i føresegnene eller at gule område skal innsnevrast til fordel for eit endå større friområde.

Kommunestyret sitt vide høve til å gjere fråvik frå eigne overordna planar er begrunna ut frå at omsynet til demokratiet står sterkare enn snevrarevedteke utbyggingsinteresser.

Av omsynet til eit effektivt plansystemet og behovet for forutsigbarheit rundt dei rammene som er politisk vedtatt, bør overordna planar likevel følgjast for at publikum si tillit til dei styrande ikkje skal bli svekka. Svekka tillit kan i sin tur få negative konsekvensar for framtidig investeringsvilje blant

private utbyggerar og investorar, som kommunen er avhengig av å samarbeide med i den vidare areal- og samfunnsutviklinga.

Bergen, 12.03.2019

Lene Loy,

Planleggar/jurist

Opus Bergen AS



Områdeplan Lonena

Presentasjon til styringsgruppemøte 27.mars

Lindås kommune

Rygir Tomteutvikling AS

Føremål med styringsgruppemøte 27. mars

- Vise korleis områdeplanen Lonena no svarar på styringssignala som blei gitt 06.mars 2019.
- Gjennomgå forslag til føresegn og kvalitetsprogram, og korleis rammar er sikra.

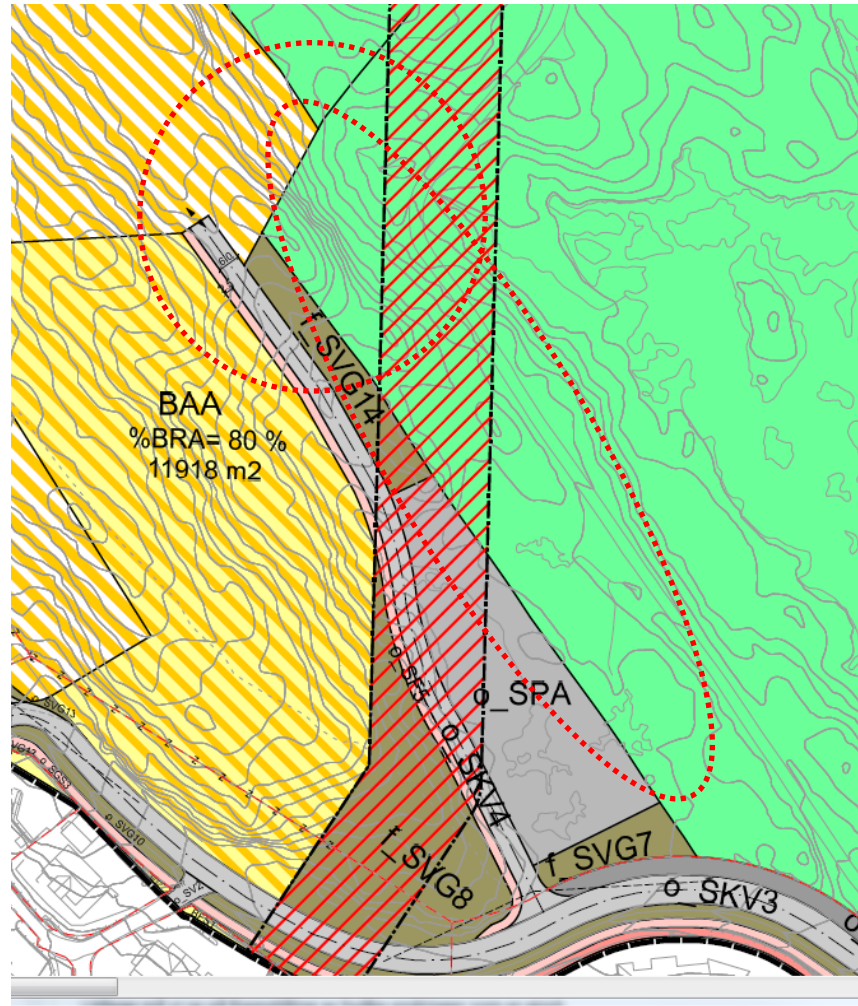
Styringssignal styringsgruppemøte 06.03.19

1. Minimumsavstand mellom «Brekkeløypa» og nytt areal til bustadføremaal BKB3 og avstand frå “Brekkeløypa” til parkeringsplass skal vera minimum 30 meter.
2. BKS i aust skal skrenkast inn som skissert av styringsgruppa 22.01.2019.
3. Områda skal bebyggast med hovudsakleg småhus/rekkehus/tomannsbustada.
4. Vi ber om ei utgreiing av fastsetjing av byggjehøgder og tal etasjar.
5. Grøntområde i areal avsett til bustadføremaal skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området. Der dette ikkje er mogeleg/hensiktsmessig, skal det skildrast korleis slike stiar/tråkk/samlingspunkt vert erstatta. Grøntområde skal vera gjennomgåande i bustadområdet.
6. Areal avsett til samlingsplassar/leikeplassar skal vera opparbeida før midlertidig ferdigattest vert gjeve i kvart enkelt delområde.
7. Områdeplan “Lonena” skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav på alle delfelt til byggjeføremaal.

Pkt 1 - Kommentert fra konsulent

1. Minimumsavstand mellom «Brekkeløypa» og nytt areal til bustadføremål BKB3 og avstand frå «Brekkeløypa» til parkeringsplass skal vera minimum 30 meter.

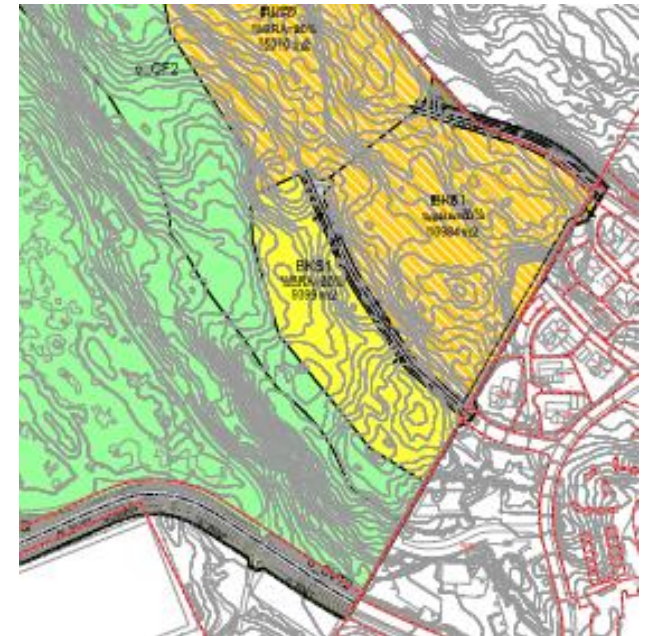
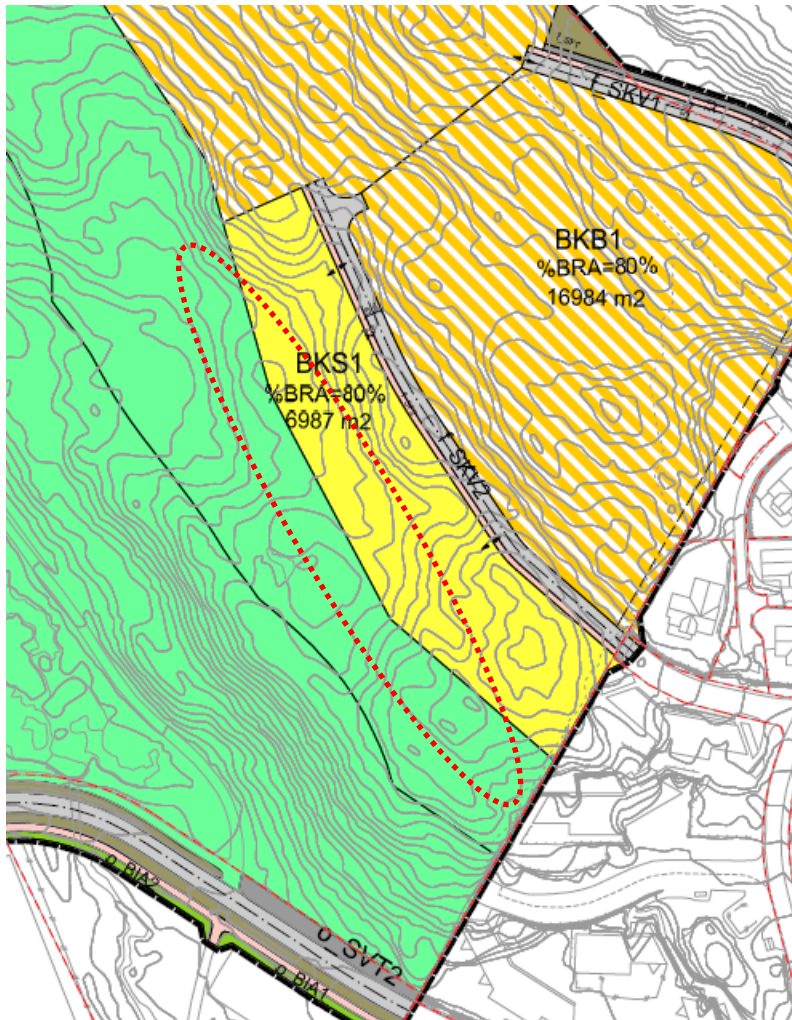
- OK.



Pkt 2 - Kommentert fra konsulent

2. BKS i aust skal skrenkast inn som skissert av styringsgruppa 22.01.2019.

- OK



Kart frå førre styringsgruppe møte

Pkt 3 - Kommentert fra konsulent (side1 av2)

3. Områda skal bebyggast med hovudsakleg småhus/rekkehus/tomannsbustada.

- OK. Sjå føresegn §2.1.2 + §3.1 og §3.2. Sjå særleg §2.1.2.2 og §2.1.2.3

Utvalgte føresegn for illustrasjon av handsaming i føresegn

2.1.2

Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygg og områder skal ha god materialbruk og utforming med god arkitektonisk kvalitet. Kvalitetsprogrammet skal vere rettleiande for vidare bygging og detaljplanlegging, og vil definere nærare kvalitet i bumiljø, busetnad og uteareal.

2.1.2.2

Konsentrerte småhus skal i hovudsak vere rekkehus. Rekker skal ikkje verte for lange og dei skal ha naturlege brot med verdfulle mellomrom. Bygningar skal varierast i utforming og storleik for variasjon og mangfald. Plassering og orientering av busetnaden skal sikre gode lysforhold for bustadene, og i uteromma. Bygningar skal tilpassast terrenget.

2.1.2.3

Leilegheitsbygg skal supplere heilskapen i dei einskilde felta og gi ytterlegare mangfald til bustad-typologi. For å unngå blokk-preg skal bygningane særskilt vurderast ut frå variasjon i utforming og fasadeuttrykk, skala, og korleis dei møter bakke-/gatenivå med kvalitetar for uteområda. Bygnadar skal varierast i utforming og storleik for variasjon og mangfald. Plassering og orientering av busetnaden skal sikre gode lysforhold for bustadene, og i uteromma.

3.1

Krav om detaljregulering - Plankrav (felt BAA,BKS, BKB)

Alle delfelt må detaljregulerast før tiltak kan tillast. Dei einskilde felta kan ikkje delast ytterlegare opp, men kan regulerast i fleirtal:

- BAA1-2
- BKB2-4
- BKS1

-Tilhøyrande infrastruktur og uteareal

- a) Ved detaljregulering skal det dokumenterast korleis føresegn §2 er oppfylt.
- b) Generelle føringar for utarbeiding av reguleringsplan er gjeldande, med denne områdereguleringsplanen med tilhøyrande kvalitetsprogram som førande for intensjon for heilskapen for utviklinga av området.
- c) Ved detaljregulering av einskilde felt må desse sjåast i samanheng med full utbygging innanfor områdeplanen.

Detaljreguleringa skal klargjere detaljar om:

- Fordeling type bygg – og anlegg (typologi)
- Organisering av bygg, uterom og intern infrastruktur.
- Tal bueiningar
- Byggjegransar
- Byggjehøgder
- Planeringshøgder/kotehøgder der det er naturleg.

Pkt 3 - Kommentert fra konsulent (side 2 av 2)

- Endeleg utnytting
 - Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafo/energistasjon.
 - Implementere/legge til rette for samanhengande grønstruktur.
- e) Oppdatert trafikkanalyse må ligge føre ved kvart forslag til detaljreguleringsplan. Særskilt fokus på innslagspunkt for tiltak/endra/tilpassa tiltak ved fv57 og E39.
- f) Oppdatert VA-rammeplan
- g) Renovasjonsteknisk plan

3.2

Før rammeløyve

3.2.1

Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det ligge føre ein detaljert utearealplan for mellomromsstruktur / felles uteopphaldsareal. Utearealplanen skal vise opparbeiding og detaljer for vegetasjon og utføring, opparbeiding og overgangar mot private inngangsparti opp mot gate/uterom, samt spesifisere markering for køyrbare redningsveggar etc. med planlagde tiltak i ein heilskap. Det skal skriftleg gjerast greie for korleis føresegna er tenkt oppfylt. Utearealplanar skal vere i målestokk 1:500 eller 1:200 og skal fastlegge følgjande:

- Kva områder innanfor planområdet/feltet som skal ha universell utforming
- Gangveggar/snarveggar/trapper/murer
- Støyskjerming (dersom det er naudsynt)
- Miljøstasjon /avfallshandsaming
- Opparbeiding av uteområde og gate med definering av materialitet i fast dekke og vegetasjon.
- Plassering av leikeapparater
- Vise opparbeiding av fellesareal og overgang mot private areal/inngangsparti på bakkeplan.
- Synleggjere køyrebane for utrykkingskøretøy i eventuelt utforming av gatetun, uteopphaldsareal og gangveggar.

Pkt 4 - Kommentert fra konsulent

4. Vi ber om ei utgreiing av fastsetjing av byggjehøgder og tal etasjar.

- OK. Sjå vedlagt utgreiing , og føresegn 4.1.1.3

Kort fortalt: Tidligere tilbakemelding frå Lindås kommune sin administrasjon har vore at det ikkje var ønskeleg å bruke avgrensing av etasjetal med bakgrunn i rettleiaren «grad av utnytting». Utgreiinga er tydeleg på at PBL derimot gjev moglegheit for å bruke etasjetal for å angje volumstorleiker, men ikkje for å fastsette byggjehøgde, då ei etasje kan vere mellom 2,4 til 4,9m høg.

Forslag til føresegn for byggjehøgder basert på utgreiinga:

4.1.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg - bustadbygging (felt BKB, BKS og BAA)

4.1.1.3 Byggjehøgder

- a) Leilegheitsbygg skal i hovudsak vere maksimalt 3-4 etasjar, der naudsynt terrengtilpassing skal vere førande for endeleg utforming. Parkeringskjellar reknast ikkje med der denne i hovudsak er bygd inn i terreng.
- b) Maks mønehøgde skal setjast i detaljreguleringa av delfelt.
- c) Mindre takoppbygg som trappe-/ heishus, ventilasjonshetter og liknande kan tillatast over oppgitte byggjehøgder. Slike tiltak kan maksimalt utgjere 15 % av takflata.

Pkt 5 - Kommentert fra konsulent

- 5 Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området. Der dette ikkje er mogeleg/hensiktsmessig, skal det skildrast korleis slike stiar/tråkk/samlingspunkt vert erstatta. Grøntområde skal vera gjennomgåande i bustadområdet.

- OK. Sjå føresegn 4.1.5 særskilt.

Utvalgte føresegn for illustrasjon av handsaming i føresegn

4.1.5 Uteareal

Uteareal skal sjåast i samanheng med formål grønstruktur / friområde GF– jfr §4.3 og krav til uteopphaldsareal jfr §4.1.1.5. Uteareal skal planleggjast etter prinsippa satt i kvalitetsprogrammet og i §2.1.2.4 og §2.1.3. Uteareal skal synleggjerast i detaljplanlegginga ref §3.1.

Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området. Der dette ikkje er mogeleg/hensiktsmessig, skal det skildrast korleis slike stiar/tråkk/samlingspunkt vert erstatta. Grøntområde skal vera gjennomgåande i tilliggjande bustadområde.

2.1.2 Arkitektur, Estetikk, Kvalitet

2.1.2.4 Uteareal i dei ulike delfelt skal ta i vare dei einskilde krav til fellesareal, men og vere målepunkt i det samanhengande nettverket av stiar og grønne areal. Målepunkta skal utfylle kvarandre og bidra til, og mogleggjere, ei spennande vandring mellom utbygde og kultiverte areal, og dei naturlege stadeigne kvalitetane.

Utearealgrepa vert særleg viktig for identiteten til området sitt samspel med dei naturlege kvalitetane rundt Lona og områda rundt.

2.1.3 Terrenghandsaming

2.1.3.2 Val av utforming og plassering av bygg og opparbeiding av mellomromskvalitetar i uteromma skal medføre så lite behov som mogleg for tilpassingar av terrenget. Uteromma skal opparbeidast med modellering av naturleg landskap, bruk av vegetasjon etc for mangfaldig og interessant etablering av eit samanhengande brukbart/brukarvennleg offentleg rom.

2.1.3.3 Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grønne strukturane i dei ulike delfelt innanfor planen kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Kvalitetsprogrammet er rettleiande.

Pkt 6 - Kommentert fra konsulent

6 Areal avsett til samlingsplassar/leikeplassar skal vera opparbeida før midlertidig ferdigattest vert gjeve i kvart enkelt delområde.

- OK. Sjå føresegn 6.3.3

6 **Rekkjefølgjeføresegn**

6.3.3 Areal avsett til samlingsplassar/leikeplassar skal vera opparbeida før midlertidig ferdigattest vert gjeve i kvart delfelt.

Pkt 7 - Kommentert fra konsulent

- 7 Områdeplan "Lonena" skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav på alle delfelt til byggjeføremål.

- OK.

Andre rammer sikra i føresegn

Føregående er det vist føresegna sin foreslåtte handsaming av styringssignala.

Føresegna fastsett også rammer for fleire aspekt områdeplanen. Nokre er av meir tekniske karakter(VA, støy, renovasjon, parkering, veg etc), andre sett avgrensingar til angitt prosent utnytting for å definere type busetnad.

I tillegg supplerar kvalitetsprogrammet med rettleiing til ønskja utforming av bygnader og utomhus. Kvalitetsrammane er meint å styre utnytting og kvalitetar i bestemt retning i tråd med dialogen og prosessen som har vore ført.

Rammer for utforming og utnytting(1 av 2)

Utvalte føresegn for illustrasjon av handsaming i føresegn.
Sjå elles fellesføresegn §2.1.2, resterande §4.1.1, og kvalitetsprogram for utforming.

4.1.1 Fellesføresegn for bygningar og anlegg - bustadbygging (felt BKB, BKS og BAA)

4.1.1.2 Utnyttingsgrad (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgrad er vist i plankartet for alle byggeformåla.

- Minimum 50 % av bueiningane innan kvart delfelt skal vere over 90 m²
- Maksimum 25 % av bueiningane kan vere mindre enn 50m²

Rammer for utforming og utnytting(2 av 2)

4.1.2 Bustadføremål – Konsentrert småhusbygnad (felt BKS1)

4.1.2.1 **BKS1** skal utviklast med konsentrerte småhus - rekkehus.

4.1.3 Bustadføremål – Kombinert konsentrert småhus og blokk (felt BKB1-4)

4.1.3.1 **BKB1-4** skal utviklast med kombinasjon av konsentrerte småhus, rekkehus og leilegheitsbygg i ein heilskap.

4.1.3.2 **Utforming** skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar og grønstruktur. Avdempande tiltak i utforming og tilpassingar til landskap og terreng skal gjerast greie for.

4.1.4 Kombinert bygg – Bustad/offentleg/privat tenesteyting/kontor(felt BAA)

4.1.4.1 Felt BAA kan ha kombinerte formål av konsentrerte bustader-blokk(1113), offentleg/privat tenesteyting(1361) og kontor(xxxx) + barnehage(xxxx).

4.1.4.2 **Bustad** - minimum 50% av bygningsmassen skal innehalde bustader.

4.1.4.3 **Offentleg/privat tenesteyting** skal særleg ta omsyn til kvalitetar som bidreg i nabolag og strøksoppbygging.

4.1.4.4 **Kontor** er avgrensa til mindre verksemder av lokal karakter, og ikkje større skala.

Rammer for friområde

4.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde(GF1-4)

Friområda skal oppretthaldast som hovudsakleg urørt naturområde. Tiltak for å fremje friluftsliv kan gjevast løyve til. Type tiltak og plassering må avklarast med kommunen.

Kvalitetsprogrammet - Lonena

- Krav om kvalitetsprogram er fastsatt i planprogram
- Det eksisterande kvalitetsprogrammet for Knarvik sentrum er førande
- Kvalitetsprogrammet gjev klargjering av utformingsprinsipp som er ønskjeleg at skal vere rettleiande for vidare planlegging og utforming.
- Kvalitetsprogrammet definerer målpunkt og vurderingskriterier for kvart av temaene.

Kvalitetsprogrammet - Lonena

Kvalitetsprogrammet er laga som prinsippavklaringar og som eit felles overordna miljø- og styringsverktøy for vidare detaljplanlegging, prosjektering og kommunal handsaming innanfor dette planområdet. Programmet omhandlar dei tilhøva som har betydning for området totale sluttkvalitet.

Fra planprogrammet – Lonena:

“Det skal utarbeidast eit kvalitetsprogram for områdereguleringa som viser korleis området er tenkt løyst med interne miljøkvalitetar, opplevingselement, tryggleik, fellesareal, felleshus, servicetilbod og grøntareal. Kvalitetsprogrammet skal gi ei enkel skildring av tema, innhald og korleis kvalitetane skal sikrast i planen, t.d. gjennom plankart, illustrasjonsplan, føresegner eller avtalar.”

Overordna kvalitetsprogram for Knarvik sentrum

«Kvalitetsprogrammet er retningsgjevande, og saman med dei juridiske føresegnene og plankartet legg det grunnlaget for rettleiing til den framtidige utviklinga av Lonenaområdet. Kvalitets programmet held fast i ambisjonen for området heile vegen frå idé til innflytting, og gjev føringar for vidare detaljregulering av dei ulike utbyggingsområda og vidare til byggesak.

Med områdeplanen ynskjer kommunen å legge til rette for utvikling av eit oppvekstmiljø rundt Lonena Knarvik, med gode grønne kvalitets som tek i vare dei naturgitte kvalitetane.

Kvalitetsprogrammet skal vera eit styringsverktøy for å oppnå ønska kvalitet, og sikre heilskapeleg utvikling. Dokumentet rettar seg mot alle aktørar som har roller i ulike fasar av utviklinga og utbygginga.

- *Gjennomgåande grønne fellesområde/fellestrukturar*
- *Kvalitet på uteromma og mellomromsareala og målpunkt/aktivitetspunkt.*

...»

Kvalitetsprogrammet- Lonena

2 OVERSIKT OVER KVALITETSMÅL

Bygnader og utemiljø

- 1.01 Utbygging skal skape gode lokalklimatiske tilhøve med vekt på vind, sol og nedbør.
- 1.02 Utearealar 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 prinsipp ikkje nyttast til parkering.
- 1.04 Det skal i størst mogleg grad skapast frodig, samanhengande blågrønstruktur og nettverk som knytter seg til Lonane friområde.
- 1.05 Området skal tilretteleggjast for gang- / sykkeltransport, og fremje transport via gange eller sykkel framfor bil.
- 1.06 Overganger mellom bustader/leilegheitsbygg sitt inngangsparti og private- eller felles uteoppholdsarealer skal vektleggjast.
- 1.07 Overflatevatn skal fortrinnsvis handsamast gjennom oppsamling i åpne bekkeløp/
fordrøyingsløsninger slik at avrenning til Lonane ikkje aukast særskilt frå dagens nivå. Overvatn skal handsamast bevisst i utforming av bygnader og utomhusareal.

Arkitektur og materialressurser

- 2.01 Arkitektonisk verdi og bidrag til omgjevnadene skal vurderast. Bygnader og utearealer skal forholde seg aktiv i tilhøve til kvarandre.
- 2.02 Innovativ og moderne arkitektur og typologiblanding skal brukast.
- 2.03 Fasader og volum skal varieras og delast opp for å bidra til å neddimensjonere bygg.
- 2.04 Avfallsmenge på byggeplass skal avgrensast, og gjenvinning skal brukast. Effektiv og kreativ materialbruk oppfordrast.
- 2.05 Utbyggingen skal vere tilpassa og forma med utgangspunkt i dei naturgjevne premissane og nærleiken til Lonena.
- 2.06 Bygnadar skal utformast med omtanke for skala og samanheng. Bygnader skal hovudsakleg vere 3-4 etasjer høge, men det er terrengtilpassing og arkitektoniske grep som kan gje gode argument for at mindre deler av bygg som er høgare. Arkitektoniske grep kan være avtrappingar, variasjonar som gjev kvalitetar, takform, avpassingar til sikt og soltilhøve, vegetasjon/terrasse på tak.etc
- 2.07 Variasjon i byggehøgder er viktig for å unngå monotone uttrykk og ein-sidede kvalitetar i omgjevnadene, og bidrar til variasjon og dimensjonering av totalinntrykket av bygd miljø. Byggets høgde er ikkje nødvendigvis avgjørande for kvalitetane i bygg, og omliggjande uteareal.

Energibruk

- 3.01 Alternative energikjelder skal vurderast.
- 3.02 Samla felles energisystem for fleire delfelt skal vurderast.

Universell utforming

- 4.01 Universell utforming skal brukast så langt det lar seg gjøere for bygnader og uteoppholdsarealer.

Grønnstruktur

- 5.01 Lonena skal fremstå som grønne bustadområder.
- 5.02 Både fellesareal, private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapeleg grønnstruktur.
- 5.03 Alle grønne areal skal utviklast med kvalitet – enten målpunktskvalitet eller samanhengskvalitet.

Kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet omtaler følgende tema:

- Plangrep og delområda
 - Samanhengande grønstruktur
 - Landskap og Natur
 - Blågrønstruktur
 - Overvannshandsaming
- Busetnad og anlegg
 - Byggjehøgder og tak/takform
 - Utforming
 - Fragmentering
 - Parkering under bakken

Moment i kvalitetsprogrammet er ei vidareføring /utjuping av føresegn i planmaterialet, da desse har klare juridiske formalkrav.

Kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet opererer med kvalitetsmål, målpunkt og vurderingskriteriar som omgrep som er viktig for avgjerd, og vurderingar i vidare prosess og utforming.

Kvalitetsmål:

Kvalitetsprogrammet definerar innleiingsvis nokre overordna kvalitetsmål som plangrep og løysingar skal ta i vare. Desse supplerar føresegna.

Målpunkt:

Kvalitetsprogrammet brukar omgrepet målpunkt for å definere ulike punkter med ulik fellesskapskvalitet. Dette kan vere leikeplassar, utsiktspunkt, tilkomst til Brekkeløypa, andre fellesareal med punktkvaliteter (bålpanne for eksempel), mm
Det gis stor frihet og tillitt til at seinare aktørar og kommunen finner gode og kreative løysingar som tek i vare desse kvalitetane

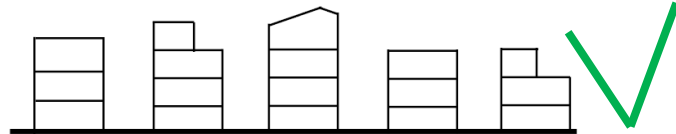
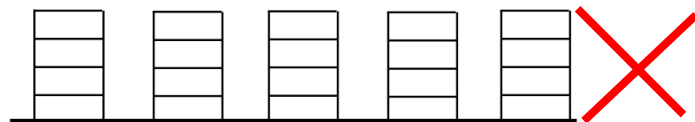
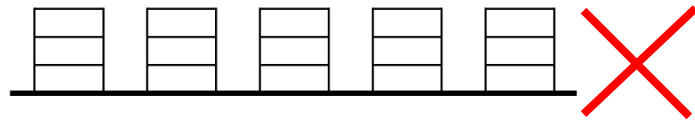
Vurderingskriterier:

Kvalitetsprogrammet definerar vurderingskriteriar for dei einskilde tema. Dette som ein del av verktya for å vurdere løysingane som er foreslått og korleis dei møtar kvalitetsmåla.

Dømer frå kvalitetsprogrammet

Byggjehøgder

Byggjehøgder må settjast i dei ulike detaljreguleringsplanene. Utforming av bygg skal primært omsynta terrengtilpassing og plassering i høve til skyggeasting og bidrag av kvalitetar.



Byggjehøgde skal varierast

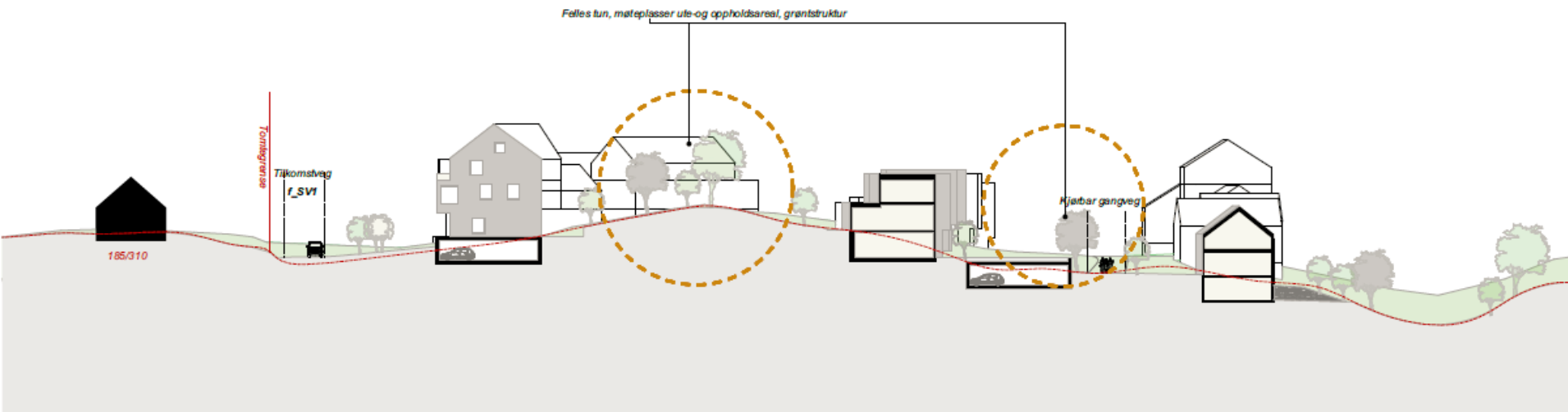
Prinsipielt skal bygg ikke være mer enn 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Prinsipielt skal bygg ikke være mer enn 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Vurderingskriteriar:

- Særlige argumenter, hovedsakelig grunnet terrengtilpassing kan på mindre deler av bygg gi mulighet for opp til 5 etasjer.
- Byggjehøgder er også avhengig av eit taklandskap som fungerer og ikkje gir et voldsomt, eller monotont inntrykk. Det kan difor være grunnlag for å variere byggjehøgde, ulike høgder, ulike tal etasjer, ulik takform, avtrappinger etc.
- Tiltak for avrenning – takutforming – grønne tak etc
- Nytt etasjehøgde. Romhøgde/romkvalitetar etc

Kvalitetsprogrammet



Kvalitetsprogrammet

Utforming

Utforming av bygningsmasse skal være moderne og etterleve moderne krav. Utforming av bygningsmasse innanfor delfelta skal se til dei andre felta og føre vidare, samt leggje nokon føringar for vidareføring av bygningsstruktur/mellomrom/samanhengande grønnstruktur.

Vurderingskriteriar:

- Arkitekturen skal være variert, men spille på lag/tilby variasjon av etablerte typologiar og utforming. Landskapsarkitekturen skal supplere og framheve stadeigne eigenskapar.
- Fasader skal ha eit gjennomtenkt fasadeuttrykk. Trematerialer skal fortrinnsvis brukast.
- Samanheng mellom fargebruk, materiale og opparbeiding av utomhusareal skal utfylle kvarandre. Vær merksam på «gløymte sider», ikkje glem «baksidekvalitetane».
- Mellomrommet – Rommet mellom bygningar, rommet mellom delfelt er vel så viktig for definere bygningsarkitekturen. Nokre stader er det kanskje ikkje naudsynt med komplekse bygnader om mellomroms/utomhuskvalitetane er av høg kvalitet og god utforming.

Oppsummering

- Områdeplanen for Lonena er justert og utarbeida i høve til styringssignala gitt 06.03.19.
- Det er i denne presentasjonen gitt ei forenkla presentasjon av dei mest vesentlege føresegna som gjeld utbygging, utnytting og kvalitetar i framtidig område.
- Heilskapeleg planmateriale er ikkje levert inn til Lindås kommune for sakshandsaming ennå, og er difor ikkje heilskapeleg vurdert.
- Adminstrasjonen har likevel hatt førebels framlegg til føresegn på gjennomsyn for uformell kontrollsjekk, før denne presentasjonen og gjennomgangen med styringsgruppa. Den uformelle kontrollsjekken dreide seg om dei tekniske sidene ved føresegnene, då planmaterialet ikkje er vurdert heilskapeleg av administrasjonen enda.