



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Line Thuen Waage
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 14/5177
		Klassering:

Godkjenning av planprogram for områdeplan Lonena, plan-ID 1263-201610

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova §12-9, godkjenner plan- og miljøutvalet planprogram for Lonena områdeplan, revidert av konsulent 16.6.2017.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet gjorde vedtak om oppstart av planarbeid og høyring av planprogram i møte den 06.10.16, sak 118/16.

Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan med heimel i plan- og bygningslova § 12-2 overlate til private å utarbeide planen innanfor dei rammer kommunen set og der dei private tek kostnadene med planarbeidet. Planprogrammet har blitt utarbeida i tett samarbeid med kommunen.

Planprogram for Lonena områdeplan var på høyring i perioden 16.11.2016 – 31.01.2017 og det kom inn tilsaman 52 innspel. I høyringsperioden har det også vore gjennomført eit folkemøte i Nordhordlandshallen i Knarvik for å få tilbakemeldingar på planprogrammet.

Opus AS som er plankonsulent har oppsummert merknadane som kom inn i høyringsperioden. Merknadsskjemaet frå konsulent er lagt ved som vedlegg til saka saman med merknadane som har kome inn.

Føremål med planarbeidet

I planprogrammet står det innleiingsvis at «*føremålet med reguleringsplanarbeidet er å vidareutvikle og tilrettelegge Lonena som friluft- og rekreasjonasområde samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet*». Det skal legges til rette for konsentrert

småhusbebyggelse, som til dømes leilighetskompleks og rekkjehus, med i hovudsak parkering under bakken.

Andre hovudtema knytt til føremålet med reguleringsplanarbeidet;

- Løysingar for infrastruktur knytt opp mot gode gang- og sykkelforbindelsar internt i planområdet
- Gode kolar til omkringliggjande grønstruktur
- Forbindelsar for gåande mot Knarvik sentrum
- Kollektivtilbod i området
- Sosial infrastruktur og offentlege og private tilbod innanfor planområdet
- Lonena som tur- og rekreasjonsområde
- Miljøprofil
- Bustad- og bukvalitet
- Gode nabolag og oppvekstmiljø

Merknadsmøte med styringsgruppa

Den 10. mai 2017 hadde administrasjonen og styringsgruppa eit merknadsmøte, kor administrasjonen tok ein tematisk gjennomgang av alle innspela som kom inn i høyringsperioden.

I høyringsperioden kom det 52 innspel, 5 innspel frå statlege og regionale mynde og 47 innspel frå private (innbyggjarar, barn, lag og organisasjonar, velforeningar m.m).

Hovudtrekk i innspela frå offentlege mynde:

- Planavgrensing
- Overordna vegnett - trafikkanalyse
- Kollektivtransport
- Bustadbehovet i Knarvik
- Fjernverknad
- Parkeringsdekking
- Myrområdet, avrenning
- Natur- og friluftssinteresser
- Ny transformatorstasjon
- Effekten av kommunesamanslåing

Hovudtrekk i innspela frå private:

- Forhaldet til overordna plan
- Natur- og friluftskvalitetar
- Vern vs. ikkje vern
- Utbyggingsalternativ
- Buffersone mellom bustad og aktivitetsløypa
- Ferdsla og stinettverk
- Barn og unge
- Trafikale løysingar
- Dyreliv

- Myr
- Sosial infrastruktur (skule, barnehage, idrett o.l)
- Medverknad

Desse hovudtrekka danna grunnlaget for diskusjonen i styringsgruppa sitt merknadsmøte. Basert på merknadene frå høyringsperioden diskuterte styringsgruppa behovet for justeringar i planprogrammet før fastsetting av planprogrammet.

Vurdering

Planprogrammet tar opp i seg innhaldet i merknadene i stor grad, og tema som vert trekt fram i innspela er i stor grad omfatta av planprogrammet, enten det er tema som skal vere ein del av planskildringa eller som er tema som skal konsekvensutgreiast. Administrasjonen vil trekke fram og kommentere merknader som kan få konsekvensar for prosessen og for planprogrammet. Basert på innhald i merknadene, har planprogrammet blitt justert etter høyringa.

1. Planavgrensing

Statens vegvesen vurderer det som sannsynleg at trafikkauken i krysset mellom fv. 57 og Juvikstølen vil verte så stor at krysset må utbetrast. Ein ber derfor om at planområdet vert utvida til og med kryssområdet, og ein må ta med nok areal til nødvendige svingefelt i krysset. I trafikkanalysen må det bli vurdert om kryss mellom E39 og Lonsvegen er dimensjonert for den auka bruken. Dersom det ikkje er det, må også dette krysset takast med i planområdet.

Administrasjonen sin vurdering

Trafikkmengda på fv57 og E39 er høg i dag. Administrasjonen meiner at ei grundig trafikkanalyse må danne grunnlag for om planområdet bør utvidast til å inkludere krysset mellom fv.57 og Juvikstølen, og krysset mellom E39 og Lonsvegen slik at området blir dimensjonert for venta trafikkauke i området. Trafikkanalysen må ta opp i seg forventa trafikkauke knytta til alle vedtatte planar og planar under arbeid i området. Dette er innarbeida i planprogrammet, og er tema som skal konsekvensutgreiast.

Opus og Lindås kommune var på møte hos Statens vegvesen 22.5.17 for å diskutere omfanget av ei eventuell utvidinga av plangrensa.

2. Utbyggingsalternativ

Fylkesmannen i Hordaland meiner omfanget av nye bustader som er skissert i planprogrammet er særst høgt, og sett dette i samanheng med forventa vekst i kommunen. Fylkesmannen peiker på at områdeplan åleine vil kunne stette trongen for nye bustader i 20-30 år i Knarvik.

Vidare peiker Fylkesmannen på at planområdet ligg ein – to kilometer frå Knarvik sentrum, og visar til regional plan for attraktive senter i Hordaland som trekk fram at sentrumsutstrekninga bør vere maks ein kilometer frå ytterkant til ytterkant.

Som eit alternativ til å lokalisere meste delen av framtidig vekst i folketalet i dette planområdet, meiner Fylkesmannen at det bør bli utarbeida eit 100 eining-alternativ.

Administrasjonen sin vurdering

Lindås kommune er stort i areal og har no oppunder 17 000 innbyggjarar. Spredd busetnad og privatbilisme er kjenneteikn ved kommunen idag. Knarvik er kommune- og regionsenter, og Ostereidet og Lindås er definerte nærsentra i kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel, som no ligg på høyring, er det formulert tydelege mål og strategiar knytt til at *hovudtyngden* av bustadutvikling skal skje i Knarvik-området og i nærsentra. Dette er i tråd med gjeldande statlege og regionale føringar for samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging.

Knarvik er no i endring. I dag er utforminga av Knarvik sentrum prega av parkerings- og trafikkareal, handel og service og med liten grad av aktivitet på kveldstid. Knarvik skal utviklast med bymessige strukturar og kvalitetar. Områdeplan for Knarvik legg vekt på tilrettelegging for handel og service, ei god kollektivdekning, parkering under bakken og gode byrom for aktivitet og sosialt samvær. Administrasjonen ser på utviklinga av Lonena er ein del av utviklinga av Knarvik. Lonena skal vere eit sentrumsnært bustadområde med gode koblingar til sentrum, og skal ikkje opnes opp for formål som handel og service som konkurrerer med Knarvik sentrum.

Definert frå dagens kollektivterminal ligg planområdet ca 1 -2 frå Knarvik sentrum, og er noko av det mest sentrale området som ikkje er regulert, men avsett til bustadutvikling i overordna plan i Knarvik i dag. Planområdet ligg tett opp til barnehagar, barneskule, ungdomskule og vidaregåande skule, og i nærleik til idrettshall med ulike fritidstilbod. Administrasjonen meiner difor at Lonena har ei sentral plassering i Knarvik og i kommunen. Nærleik til kvardagsfunksjonar for barn og unge bidreg og til at vekst i persontransporten kan takast med sykkel og gange. Områdeplanen legg vidare opp til å etablere gode og effektive gang- og sykkelforbindelsar mot Knarvik sentrum og kollektivknutepunkt, slik at det skal vere attraktivt for folk å gå og sykle framfor å ta bilen til sentrum.

Kva effekt kommunesamanslåing vil ha for bustadmarknaden i Knarvik i framtida er teke inn som eit nytt tema i det vidare planarbeidet. Bergen kommune har ei forventa høg befolkningsvekst dei neste åra, og det er venta at noko av veksten kjem i randsonen til Bergen, som til dømes til Nordhordland. Lindås kommune ønsker å leggje til rette for attraktive bustader og bumiljøer for menneske i ulike livsfasar, og i eit langsiktig perspektiv. Å planlegge for bustader i Lonena er både for å ta høgde for befolkningsvekst i kommunen og omegn, og for å legge til rette for ein samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

I planprogrammet står det at *målsettinga med å utrede fleire utbyggingsalternativ er å finne fram til korleis ein skal ivareta eksisterande grønstrukturar og friluftskvalitetar, kva utnyttingsgrad og bebyggelsesstruktur som er mest høveleg og kor stor del av planområdet som skal opnast for utbygging*. Administrasjonen meiner at eit alternativ med færre bueiningar kan vere med å bidra til å finne fram til gode løysingar både i planområdet og for Knarvik. Dersom eit alternativ med få bueiningar skal utredast, meiner administrasjonen at alternativet må ha ein definert arealavgrensing.

Styringsgruppa

I merknadsmøtet 10.mai fremma styringsgruppa eit nytt utbyggingsalternativ basert på innspel frå Fylkesmannen i Hordaland. Styringsgruppa foreslo eit utbyggingsalternativ 3, som er tatt inn i planprogrammet:

- **Alternativ 3: Utbyggingsalternativ for anslagsvis 400 bueiningar**

Alternativ 3: Utbyggingsalternativ for anslagsvis 200 bueiningar i forlenging av Juvikstølen og 200 bueiningar i forlenging av Langheiane

3. Transformator

I sin uttale viser BKK til at det er behov for ny transformatorstasjon ved Knarvik. BKK ser det som mest hensiktsmessig at denne vert plassert innanfor planavgrensinga for Lonena. Den vil legge beslag på ca 4 mål.

Administrasjonen sin vurdering

Administrasjonen meiner at ein ny transformatorstasjon ikkje skal plasserast innanfor eit slikt sentralt område som Lonena er. BKK og kommunen samarbeider om å finne ein annan lokalisering, og ser på moglegheit for å legge kabel i bakken, som også kan medføre til at ein kan utnytte planområdet på ein annan måte.

Oppsummering

Oppsummert meiner administrasjonen at planprogrammet som ligg føre legg til rette for at sentrale tema knytt til områdereguleringa av Lonena med konsekvensutgreiing, skal verte utgreidd tilstrekkeleg og danne eit godt grunnlag for utvikling av planområdet. Fleire av innspela som har kome inn i høyringsperioden har blitt innarbeida i planprogrammet der det ikkje allereie var dekkja i tilstrekkeleg grad. Administrasjonen vil tilrå at revidert planprogram slik det ligg føre vert godkjent.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Referat frå styringsgruppemøte 166577

16.06.2017

Vedlagte saksdokument:

10.mai 2017 - merknadsmøte		
Merknadsskjema-Planprogram	165043	16.06.2017
Lonena Opus 01.05.17		
Høringsuttalelser til	165042	16.06.2017
planprogram		
Oppstart	142900	16.06.2017
områdereguleringsplan med		
planprogram for - gbnr 185/284		
Isdal (Lonena)		
Planprogram for Lonena	173026	16.06.2017
områdeplan 16.6.2017		