



LONENA OMRÅDEREGULERING

Oppstartsmøte 4.mai 2015

Referat fra oppstartsmøte med Opus as og SR bank/ Rygir 4. mai 2015

Til stades:

Lindås kommune:	Teknisk drift; Arne Eikefet, Atle Dingen Geodata; Terje Villanger Planavdelingen; Arnold Matre, Julie Daling, Trude Langedal
Opus as:	Kari Sørebo, Torunn Rossnes
Rygir tomteutvikling as: / SR bank	Vigleik Sirnes, Nils Mikal Hegrestad

1. Lindås kommune (LK) orienterte om saksgang og problemstillinger i høve parallell kommunedelplanprosess:

KDP Knarvik-Alversund er forseinka, planarbeidet startar opp no til sommaren. Administrasjonen hadde oppe en sak der planprosessen blei drøfta i plan- og miljøutvalet (PMU) like før jul 2014. PMU gikk inn for at områdeplanarbeidet kan starte opp, adm meiner rekkjefølga er problematisk, ein del overordende avklaringer som hører inne i KDP er ikkje gjort. Lindås kommune er med i i eit Offentleg – privat samarbeid om denne områdeplanen. PMU blir styringsgruppe for arbeidet.

2. Rygir Eigedom/SR bank presenterte bakgrunnen og deira rolle som oppkjøpar av konkursbuet etter Walde. Hegrestad framhevar at banken tenkjer meir langsiktig enn å selje området ut på markedet. For dei er det viktig å framstå som tomteutviklarar og finne gode løysningar. I høve tidsperspektiv er Lonena eit område som bør utviklast over tid. Det er store areal som markedet skal absorbere, kan ikkje selgast på nokre få år.

3. Opus as som plankonsulent presenterte dei tankane som er gjort i forkant av planarbeidet for Lonena. Dei har vore i dialog med Knarvikmila og ønskjer å få til ein god buffer mellom «Brekkeløypa» og ny bebyggelse. Opus viste illustrasjonar av leilighetsbygg i differensierte høgder, organisert i tun. Det er tenkt parkering under bakken i felles anlegg i samsvar med gjeldande kommunedelplan for området. Det vert lagt til rette for differensierte typar bustader. Utbyggingstakta må tilpassast marknaden. Opus kjem med forslag om å bygge ut eitt av delområda kring Lonena utan rekkefølgekrav for å komme i gang, knytte kravene til seinare byggetrinn. SR - Bank og Opus viste også ei audmjuk haldning til våtmarksområdet. På den eine sida skal området byggast ut økonomisk og på den andre sida skal det takast omsyn til eksisterande kvalitetar.



4. **Utgreiingsbehov:** Ei omfattande utbygging kring Lonena slik som skissert kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn. Det kan vere sannsyn for at overordna føremål i dagens KDP Knarvik - Alversund 2007 – 2019 må endrast. Administrasjonen vil tilrå at det vert utarbeidd planprogram og KU for denne planen.

Planprogrammet må avklare kva tema som må konsekvensutgreiast og kva som vert utgreidd i planskildringa.

Tema som må utgreiast:

- *Sosial infrastruktur:* : vi må sikra at vi har nok areal til skule, barnehage og idrettsanlegg for befolkningsveksten det vert planlagt for.
 - Befolkningsprognosar for Knarvik skulekrins (rapport frå Norconsult)
 - Behovsvurdering i høve skulebruksplanen (Ungdosmskulen stor nok?, fleire barneskular?)
- *Bustadsosialt* – kva type bustader ønskjer ein kring Lonena. Kva samansetning i høve småbarnsfamiliar, seniorar osv.

- *Hydrologisk analyse:*

Lindås kommune utfordrar planfremjar om å vise alternative måtar å behandle våtmarksområdet Lonena. Vi veit ikkje kva naturverdiar som ligg i våtmarksområdet, men planområdet ligg så sentralt til at ein bør tenkje kultivering dersom dette er mogeleg. Det må vere mogeleg å regulere vannutstrøyming frå Lonena, då utbygginga vil medføre større tilrenning av overflatevatn til myrområdet og vidare ned til Lona og dreneringssystem gjennom Knarvik. Som del av ei hydrologisk analyse må ein sjå på konsekvensar i høve ekstreme nedbørsmengder og eventuelle avbøtande tiltak (jf. NVE sine vegleiarar). Truleg kan det vere føremålsteneleg å simulere ulike nedbørsmengder og vatnets gang i parkområdet Lonena for å oppnå haldbare løysingar.

- *Buffer mot Brekkeløypa;* oppnå gode overgangar mlm etablert turveg og nye bustadområder. Vurdere behov for utviding av idrettsanlegg mot Brekkeløypa?
- *Grønnstrukturanalyse-* korridorar ut i marka/ turområdet. Arealfordelinga mellom grønt og bustad bør vurderast vidare i planarbeidet.
- *Landskapsanalyse;* Kor vil det eigne seg best å plassere bygg og uteoppfallsareal i terrenget bør visast gjennom 3-d illustrasjonar og snitt.
- *Energi-* grøn varme. Utgreie ulike energiløysingar.
- *Miljøprofil-* Det bør leggjast godt til rette for gåande og syklende. Det bør løne seg å gå.
- *Bukvalitet*
- *Utnyttingsgrad*
- *Universell utforming*

- *Infrastruktur:* LK tilrår ei trafikkanalyse der kapasiteten til dagens vegnett vert vurdert. Dialog med Statens vegvesen tidleg. Det må gjerast ei totalvurdering av trafikkbelastninga i området for å sjå på tilkobling på overordna vegnett. Tenkje alternative løysingar; rundsløyfe eller stikkvegar. Det bør også utgreiast korleis ei eventuelt buss-sløyfe kan organiserast i området, då det ikkje er alle som ser på avstanden Lonena-Knarvik som gangavstand. Intern tilrettelegging for gåande og syklande (jf. trafikksikringsplan som er under arbeid i Lindås kommune).
- *BKK-trafostasjon.* Planprosessen vil avklare behov for nye trafostasjonar og korleis høgspenlinja gjennom planområdet vert behandla.
- *Kvalitetsprogram;* Bruk av kvalitetsprogram i planen må definerast.

5. Vidare framdrift

Styringsgruppa (PMU) må involverast=>leggja fram utkast til planprogram i PMU i september.