

Frode Jarland,
Langheiane 26,
5914 Isdalstø
Gbnr 188/782

Knarvik, 30.07.2019

Lindås Kommune,
Kvernhusmyrane 41,
5914 Isdalstø

Saksnummer: 2014/5177

Merknad til Planmaterialet for områdereguleringsplan Lonena gbnr 185/284 m.fl.

Som eiere og beboere av Gbnr. 188/782 grenser vi direkte til planlagt utbygging. (BKB1)
Tilgjengelige dokumenter er generelle og begrenser derfor mulighet for å vurdere om våre interesser som beboere i byggefeltet Knarvik Aust blir ivaretatt på dette stadiet.

Etterspør derfor mer detaljert informasjon;

- Kart som viser tenkt plassering av bygg og hvilken type bygg.
- Planlagt topp kote ferdig planert/ferdig gulv i 1. Etg.
- Planlagt Topp kote møne/gesimshøyde
- Avstand mellom ny bebyggelse og grense Gbnr. 188/782
- Påvirkning av private og felles uteareal i Knarvik Aust byggefelt.
- Sol og skygge diagram
- Analyse av innsyn fra ny bebyggelse

Vil det bli tatt særlig hensyn til sti og grøntstruktur som går langs grensen til byggefeltet Knarvik Aust og lavblokker nedenfor? Ut fra reguleringsbestemmelser **Pkt. 4.1.3.2** er dette ansett som et viktig punkt, men vil det bli satt spesifikke krav til utbygging her ifb. med detaljregulering?

Utdrag fra Reguleringsbestemmelser:

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

4.1.3.1 BKB1-4 skal utviklast med kombinasjon av konsentrerte småhus/rekkehus og leilighetsbygg.

4.1.3.2 Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar. Avdempande tiltak i utforming og tilpassing til landskap og terreng skal gjerast greie for.

En buffersone (grønn korridor) mellom byggefeltet og ny utbygging i Lonena anses som helt nødvendig for å gi levelige boforhold ift. utsprenging, støy og støvplager. Se for øvrig innspill til planen på de neste sidene. Flyttet inn i Knarvik Aust i starten på 2015 og det har vært kontinuerlig byggeaktivitet i tilgrensende områder som har gitt redusert livskvalitet med en roligere periode siste år. Vi finner dessverre ikke detaljerte planopplysninger i den grad som er nødvendig for å vurdere konsekvens av utbygging. Utfra planen kan det potensielt plasseres en 3 etasjer høy blokk 4m fra vår grense. Vi håper det er lite sannsynlig, men ønsker mer info om hva som planlegges.

Innspill (3):

1. Forslag til ivaretagning av grøntstruktur og Sti/Barnetråkk/Knarvikmila løype trase.
2. Analyse av skjev alderssammensetning i ny blokk bebyggelse.
3. Vurdering av konsekvens for bier og andre pollenbærere

Vennlig hilsen,
Frode, Astrid og Christian

Innspill 1: Forslag til ivaretagning av grøntstruktur og Sti/Barnetråkk/Knarvikmila Extrem løype trase

Forslag til grønn korridor tegnet inn på plankart med rødt viser en mulig løsning for å ivareta en mye brukt sti og løypetrase. En slik løsning vil ivareta reguleringsplanens intensjon om å beholde grønne, myke arealer som bryter opp planerte og asfalterte områder. Tilsvarende 20-30m brede grønne barrierer eller korridorer er funnet plass til mellom blokkbebyggelse satt opp av ulike utbyggere i Langheiane og gir også en fin opplevelse av natur og skog selv om tett bebygd.

Stien er en populær skolevei for barna i byggefeltet som kommer ned der Brekkeløypa starter. Etter kryssing av Lonsveien følger en gruslagt vei på oppsiden av gressbanen og videre direkte til den nye barneskolen. Denne stien og grøntområdet rundt vil også være med å gi barna motorisk trening.

Stien vil krysse SKV1 og SKV2 og kan sikres her med fotgjengerfelt/fartsdempere.

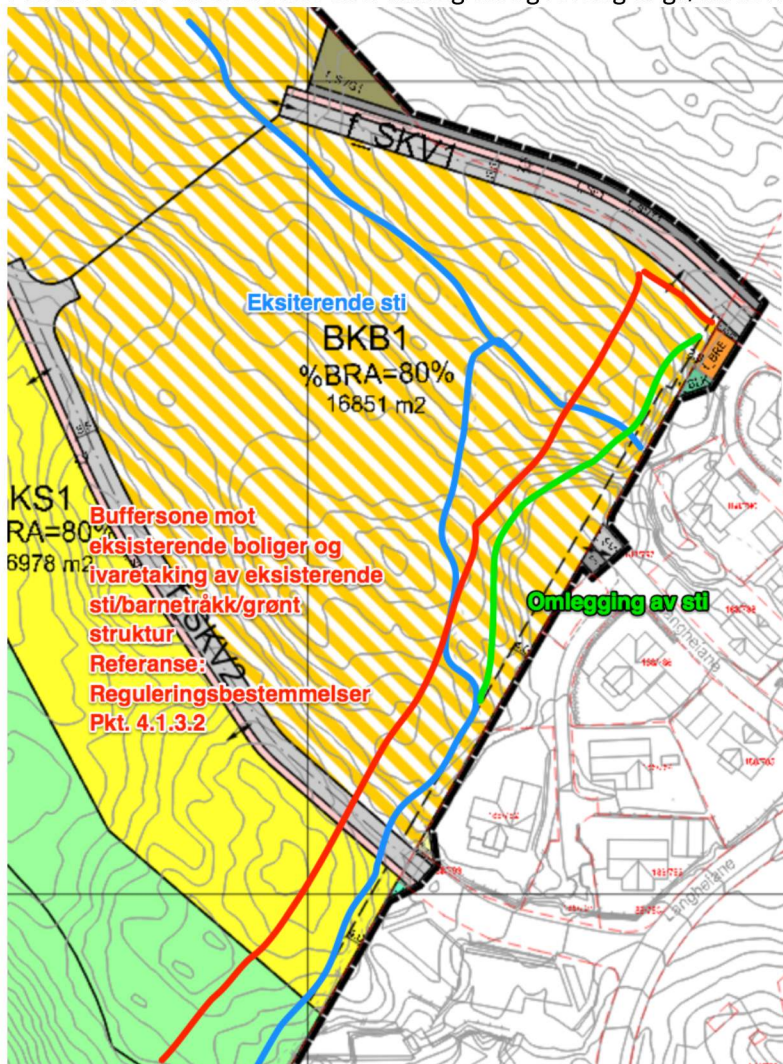
Utbygger kan få 20-30m ekstra terreng innover i nord-vestlig retning for ikke å miste utbyggingsareal.

Stien som i dag går videre til BKK-bakken vil fortsette i indre enden av ny bebyggelse.

Noen fakta om området:

Knarvikmila Extrem og Turløypene til Knarvikmila bruker denne turstien i tillegg til daglige turgåere og den er også skolevei for barna øverst i byggefeltet. Stien er omkranset av røsslyng, skogs blomster og spredt furuskog med lav til middels høyde.

Plankart med eksisterende stier inntegnet og forslag til grønn korridor med omlagt sti.



Grønn korridor beholdt mellom nye blokker i Lonsåsen og eksisterende blokker i Langheiane.



Link: [Knarvikmila Extrem](#)



Innspill 2. Analyse av skjev alderssammensetning i ny blokk bebyggelse.

Det har vært ensidig satsing på blokker og høy arealutnyttelse i Langheiane i perioden fra 2015 og frem til nå. Resultatet er leiligheter med høyt prisnivå, areal og romløsninger som ikke er tilpasset barnefamilier.

Har fått bekreftet fra «Erstad&Lekven» at det kun er 2 familier med barn i 35 leiligheter (Knazen prosjektet) Disse ble lagt ut for salg i April-17 og Oktober-17 og det ligger fortsatt 3 leiligheter til salgs her i Juli-19. Kvadratmeterpris for de 3 usolgte leilighetene i Knazen: **46.729 - 50.816,-/m²**
Gjennomsnitt for 5914 Isdalstø: **23.340,-/m²**
Til sammenligning har Bergen gjennomsnitt på: **42.526,-/m²**

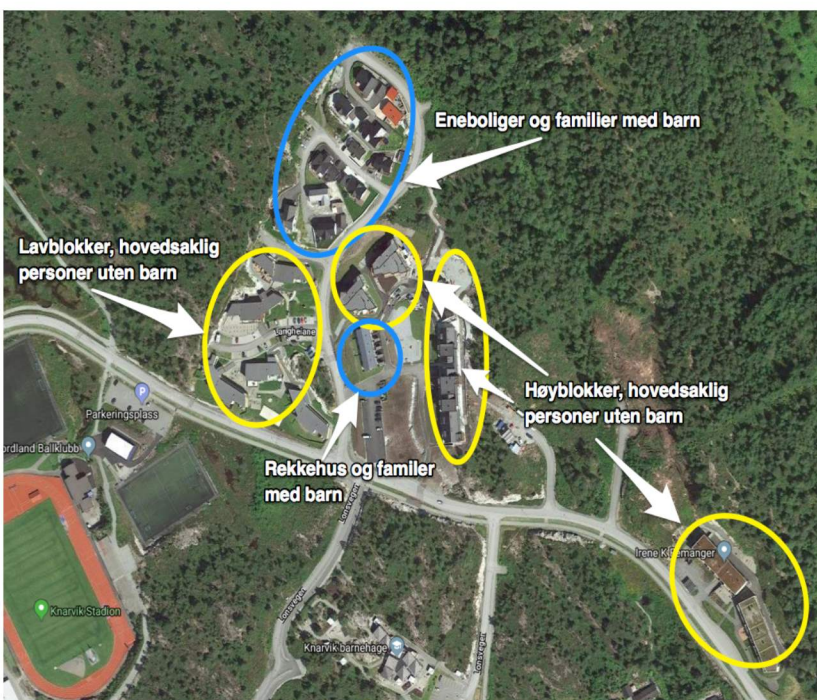
Nye boliger bør ha et prisnivå og areal tilpasset familier med flere barn.
Eventuelt kan det vurderes tilskudd til barnefamilier i etableringsfasen som ett av flere virkemiddel.

5 etasjers blokk leiligheter i Lonsåsen som selges nå har tilsvarende prisnivå fra ca. 45.000kr/m² og oppover
Link: <https://lonsasen.no/boligvelger-prisliste/bygg-c-d/>

På bakgrunn av observasjoner og kjennskap til nærmiljøet bor det mindre enn 5 barnefamilier i blokkene merket med gul sirkel på kartet nedenfor. I blokkene bor det hovedsakelig eldre og pensjonister som i mange tilfeller har solgt enebolig til fordel for lettere vedlikehold.

Dette er en bekymringsverdig utvikling med tanke på nærhet til skole, barnehage og idrettsarena. Området er perfekt for barnefamilier men lekeapparatene står tomme rundt blokkene. De som bor i blokkene kjører til sentrum for å handle etc. og gode intensjoner om å redusere bilkjøring med gangavstand til alle servicetilbud, ny barneskole, barnehage, idrettsarena etc. er ikke oppnådd.
Det vil derfor ikke være ønskelig med flere blokker/leilighetsbygg i området, selv om utbygger trolig vil kreve dette for å maksimere profitt.

Her har kommunen en unik mulighet for å legge til rette for barnefamilier og hindre en videre «forgubbing» i området. Det kunne vært ønskelig og bra med en demografisk analyse av området før beslutninger tas om ny boligmasse og hvilke krav en skal sette til utbygger for å sikre prisnivåer og boligtyper som er attraktive for yngre mennesker og ikke minst barnefamilier.



Innspill 3. Vurdering av konsekvens for bier og andre pollenbærere

Det er kjent kunnskap at insekter og bier utrykkes generelt og spesielt i tettbebygde strøk.

Linker til aktuell kunnskap og forskning:

https://www.nrk.no/norge/ny-stor-rapport_-insekter-utrykkes-i-voldsom-fart-_-truer-hele-naturens-overlevelse-1.14427108

<https://www.nrk.no/viten/utrydningstrua-arter-trenger-de-gronne-lungene-i-byene-1.14548669>

<https://www.bt.no/nyheter/brif/i/MRmdAm/Derfor-ma-du-vare-snill-med-biene>

Utdrag: «Årsaken til at mange pollinerende insekter står på rødlista er tap av leveområder på grunn av utbygging, oppdyrking og drenering, skogbruk og gjengroing av kulturlandskap. De pollinerer, resirkulerer og er mat for andre dyr. De holder hele økosystemet i gang. Elsk eller hat dem – vi mennesker kan ikke overleve uten dem.»

Hva kan vi gjøre, utdrag fra linker:

«**Bevare såkalt grønn infrastruktur**, et nettverk av leveområder som pollinatorer kan bevege seg mellom, både i landbruket og i urbane landskaper.»

«**Lage Grønne korridorer:** De grønne flekkene er perfekte rasteplasser for insektene. Her får de mat og hvile for en stund, men ikke alltid nok til at de kan formere seg. Et slikt område vil derfor kalles lavkvalitetshabitat. Ifølge studien blir de grønne flekkene i en by som en korridor. Det er disse korridorene som gjør at insektene overlever flytteprosessen. I tillegg viser studien at 70 prosent av dyrene beveger seg hurtigere gjennom lavkvalitetshabitat, enn områder med høykvalitetshabitat. Dermed kommer de seg raskere fram til det stedet de kan bli værende, og kan viderefører genene sine.»

Bier og insekter som kommer til vårt byggefelt holder til i skogen mot nord-vest og vi har plantet blomster, jordbær, frukttrær etc. for å gjøre vår innsats slik at de finner pollen i nær området. Lonena har for øvrig mange typer lyng og bie/insekt bestanden i dette området virker til å ha gode habitater pr. i dag.

Men vi kan gjøre det vanskelig for fremtidige generasjoner hvis vi ikke aktivt bruker kunnskapen som vitenskapen gir oss og tar hensyn når politiske bestemmelser gjøres.

Bergen kommune viser at de tar dette på alvor på tross av enkelte protester, Link: <https://www.bt.no/nyheter/lokalt/i/J1Vbrb/7000-mal-byggeland-ma-vike-for-klimamal-og-insekter>

Bildene på de neste sidene viser turstien som går langs grensen mellom byggefeltet Knarvik Aust og planlagt utbygging. Det er i dette området det er ønskelig med grønn korridor mellom eksisterende bebyggelse og ny utbygging.

Det er tilsvarende som er gjort mellom de ulike blokkene og annen bebyggelse, men det kommer ikke frem av arealplanen om slike hensyn blir tatt her.

Sti sett fra Nord i retning Brekkeløypa, Skole, Knarvik Kyrkje og Idrettsarena



Sti sett fra Sør i retning sti-nett videre til 1.BKK bakken, 2. Gamleskolen og 3. Stegane



Sti sett fra sør, lavblokk bebyggelse ligger til høyre inkludert start på byggefelt Knarvik Aust i fremkant. Det er satt ut benk og bord for sosialt samvær som også er tilgjengelig for turgåere.



Sti sett fra Sør i retning sti-nett videre til 1.BKK bakken, 2. Gamleskolen og 3. Stegane

