

## INNSPILL PÅ OMRÅDEPLAN LONENA, SAKSNUMMER 2014/5177

Innspillene kommer nummererte, og jeg ønsker nummerert tilbakemelding på innspillene.

I forrige runde fikk kommunen mange gode innspill mht utbygging i Lonene. Det ser ut som at innspillene har blitt konsumert, men den fulle rekkevidden og konsekvensene av utbyggingen har kommunen ikke tatt innover seg. Området er unikt, og det er bare en sjanse til å gjøre en potensiell utbygging riktig. Verdien i et folkehelseperspektiv er uerstattelig. Samtidig så er verdien på Lonene-området slik det fremstår i dag et viktig trekkplaster mht å etablere nye bedrifter, gå på skole i Knarvik, etablere familien sin i Knarvik, bo og leve i Knarvik. Samtidig som området tiltrekker seg turister fra nærliggende kommuner og ifm Knarvikmila.

### 1. Endring av Lonene-området i løpet av de siste 17 årene.

Knarvik og spesielt Lonene-området har gjennomgått en stor forandring gjennom de siste 17 årene. Området rundt Lonene har blitt en fristad – et pusterom for de minste, ungdommene, voksne og pensjonister. Mennesker som lever i en hverdag mer og mer konsumert av tidspress, kjas og mas trenger et pusterom. Et sted uten den store trafikkduren – vi er forskånet av fra FV57 og E39. En helt ny generasjon har vokst opp med sjirafftreet, og har et emosjonelt forhold til treet. Det er et perfekt turvalg for barnehagebarna og småtrinnene på barneskolen.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne – både fysisk og psykisk kommer for å bruke dette området. I Brekkeløypen går de ikke på utstilling. Det gjør de ikke i stinettverket heller. Det er kritisk viktig for dem med psykiske lidelser å føle at de kan gå – uten å faktisk gå på utstilling.

I områdeplanen kommer det klart og tydelig frem at kommunen ikke ser den hele og fulle verdien av stinettverket. Det er Brekkeløypen som fremheves som det mest brukte. Ja, den er viktig for å favne alle grupper. Den er definitivt ikke det eneste friluft- og naturområdet som blir brukt. Det er mange mennesker som bruker stinettverket fremfor Brekkeløypen. Det å komme i «urørt» natur. Her får man naturlig motorisk trening og ikke minst naturlig mer demping på slag på knær og rygg. Mange har ikke muligheten til å trene på grus eller asfalt. Da kommer stinettverket inn som et ypperlig alternativ.

Den enorme folkehelseverdien for dette området er av økonomisk betydning for kommunen. Lindås kommune har spart betydelige summer på sykemeldinger og andre tjenester fordi dette området er så godt brukt. Dersom kommunen bevarer hele dette området vil det fremstå som en attributt for kommunen – kanskje den største. Det vil bli mer attraktivt å etablere seg med bedrift, tiltrekke seg arbeidskraft, tiltrekke seg nye innbyggere, få en friskere befolkning, gå på videregående skole i Knarvik.

En utbyggelse vil rasere de nedre stinettverkene både på vestsiden (som vender mot Orresteinen) og på østsiden (Langheiane til BKK-bakken). Dette vil rasere det fantastiske tilbudet som eksisterer der i dag. Små barn med avgrenset aksjonsradius og mobilitet bruker disse områdene. Det er perfekt for å øve på naturlig motorikk. I tillegg så er dette flott stier når man ikke har tid å gå hele veien opp på Indregardsfjellet. Dette er et viktig moment for alle dem som trener mens de venter på at barna skal bli ferdig med organisert trening. Risikoen for at bruken av området vil gå ned er svært stor. Folkehelsekostnaden for dette vil være enorm.

Det å bygge videre på en plan, som helt klart ikke har tatt i betraktning dagens bruk av området, blir lite fremsynt. Her bør politikerne og de kommunalt ansatte tørre å stå i bresjen for et nytt nivå av folkehelse, trivsel og et godt grunnlag for en god by å bo i. Mitt forslag er å gå vekk fra hele planen om bebyggelse i dette området.

## 2. Biosfære-statusen til Nordhordland

Nordhordland har som første land i Skandinavia fått status som biosfæreområde. Lonene er unikt – det ligger sentrumsnært, har en enorm og uerstattelig folkehelseverdi, har unikt dyreliv og er svært mye brukt av både lokalbefolkning, folk som jobber/går på skole i nærområdet men bor i andre distrikter/kommuner, folk i nærliggende kommuner og tilreisende ifm arrangement som Knarvikmila og andre idrettsarrangement i regi av lokale idrettslag.

Statusen som biosfæreområde er ny. Politikere og kommunale etater vet enda ikke fullstendig hva dette innebærer, og hvilken verdi det vil ha for utviklingen av regionen. Her har man en unik mulighet til å få en bærekraftig utvikling av all utbygging i kommunen og den nye kommunen Alver. Lonene hadde vært et perfekt visningsprosjekt å legge inn i et biosfære-område gitt de unike kvalitetene området har. En eventuell utbygging bør legges innunder biosfærevilkårene.

Jeg ønsker å fremme forslag om at Lonene som søker om biosfæreprosjekt, området bør utredes i denne henseende og hvordan området best kan ivaretas i denne henseende.

## 3. Sammensetningen av boliger i Lonene-prosjektet vs sentrum

I områdeplanen hevdes det at Lonene vil være et attraktivt tilskudd til byutviklingen og bostedssammensetningen i Knarvik. Det hevdes at utbyggingen rundt Lonene og i sentrum er av ulik karakter, og derfor ikke er i konkurranse med hverandre. Utbyggelsen i Knarvik til nå har vist seg å være attraktiv blant seniorer og pensjonister. Det har vært en stor overvekt av pensjonister som kjøper de største leilighetene, som ligger i overkant av 100 m<sup>2</sup>. Derfor vil det med stor sannsynlighet være attraktivt med store leiligheter og firemannsboliger for seniorer og pensjonister. Disse selger eneboliger i Knarvik eller lengre ut i distriktet for å flytte mer sentralt og lettstelt. De har kapitalen som trengs til å kjøpe de store leilighetene. Pensjonistene liker Lonene-området. En utbygging i Lonene-området vil også være attraktivt for denne aldersgruppen. Det vil det også for andre som er lei vedlikehold av eneboliger. Dermed vil det absolutt være en konflikt mellom Lonene og sentrumsboliger.

Ønsker kommunen å tiltrekke seg barnefamilier i alderen 30 år+ fra f.eks. Bergen må en se på hvilke kvaliteter som tiltrekker. Denne type familier tiltrekkes av friluftsliv (type dagens Lonene), mye luft rundt seg og ikke minst eneboliger. Rekkehus, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger og leiligheter har de et godt utvalg av på bysiden. Rekkehus har også en tendens til å bli ventehus. Det vil si at de kjøper seg et rekkehus inntil de finner en enebolig. Dette kan du f.eks. se konsekvensen av i rekkehusene rundt kaien (både ved Strandvegen og Klubben) – her er det en stor omsetning av rekkehus. Grunnen er ofte at eierne har funnet seg en enebolig. En utbygger er mer interessert i å skvise flest mulig boligheter på minst mulig areal. Det er der pengene inntjenes. Kvaliteten blir deretter. Ønsker vi en by fullt av ventehus? Der folk bor mens de venter på å finne den riktige

eneboligen? Eller ønsker vi en by hvor innbyggerne kan bo hele livet ut - fra førstegangsetablerer, til ventehus, til enebolig, til leilighet og sist i en seniorbolig?

I tillegg så ser vi at etter hvert så kommer eldrebølgen. De sitter i dag på mange eneboliger bygget på 70- og 80-tallet. Disse eneboliger begynner så smått å selges. Her vil det også være en potensiell boligreserve for nye innbyggere.

#### 4. Rekkefølgekrav til utviklingen av Knarvik som regionsentrum

Utviklingen av Knarvik-byen er viktig å gjøre i riktig rekkefølge. Dette for å skape en levende og god by å jobbe, gå på skole og bo i. Det aller viktigste er å bygge et sentrum, som fungerer. Det vil si at det er et levende sentrum, som oppleves som et naturlig møtested. Et sted man ønsker å kjøpe varer og tjenester, oppsøke offentlige tilbud, og som har en god utviklet infrastruktur. I tillegg så tiltrekker et levende sentrum seg bedrifter som ønsker å etablere seg i regionen, det er lettere for bedrifter å tiltrekke seg arbeidskraft, folk ønsker å gå på skole i et område med et godt utviklet sentrum og ikke minst er det mer attraktivt å etablere seg med familie i en kommune med et levende sentrum. Et sentrum som fungerer er kimen til flere innbyggere, flere elever til videregående utdanning, høyere vilje for bedrifter, offentlige og private til å investere i kommunen.

Her foreslår jeg å igangsette boligprosjekter i sentrum: Eierne av Reikeråsbygget har planer om å bygge boenheter, gamle Mestatomten foreligger det planer om boenheter, Coops bygning (som tidligere huset det gamle Vinmonopolet) har planer om å bygge boligenheter. I tillegg så sitter kommunen på Geco huset – her er det rom for en god del boligenheter. Tomten til gamle Knarvik barneskole gir rom for utbyggelse. Disse fremtidige boenhetene fortetter Knarvik i tråd med nasjonale retningslinjer, de vil være tett på sentrum og kollektivtrafikk. I tillegg vil det øke trafikken der den bør økes. I stedet for å øke trafikken tett på den mest trafikkerte strekningen av myke trafikanter (skoler, barnehager, organisert fritidstilbud og Lonene-området. I tillegg så vil utbygging i sentrum sørge for et levende sentrum. Det er helt klart at potensielle boligkjøpere vil vurdere boenhet i sentrum versus boenhet i Lonene-området.

Jeg fremmer herved rekkefølgekrav ift prioritert utbygging av Knarvik. Sentrum er det viktigste. Det vil skape økt trivsel for alle i Knarvik og regionen rundt.

#### 5. Et levende sentrum fordrer mennesker som bor i sentrum

Det er kritisk viktig at for at sentrum skal være et levende sentrum må folk også bo i sentrum. Befolkningsutviklingen i kommunen er pr i dag negativ, og synkende. Vi ser at nye prosjekter som bygges ikke klarer å selge boligene, og har brukt lang tid å selge de som er solgt. Dette er boliger som i utgangspunktet er tiltenkt alle målgrupper (både familier, enslige og pensjonister). I realiteten er det pensjonistene som har kjøpt brorparten av boligene.

I utviklingen av Knarvik må sentrum først bygges ut. Dette fordi faren er at sentrumsaksen flyttes, og at det som skulle bli et levende sentrum ikke blir det. Ved å bygge ut andre områder enn sentrum først – risikerer man at markedet er tømt for kunder når sentrum skal bygges ut. Beboere i selve sentrum er kritisk viktig for å få et levende sentrum. Det er tenkt 2000 boenheter i sentrum. Dette krever 2000 kunder. Det er ganske mange kunder mht at vi har en negativ befolkningsutvikling i kommunen, og at nye ferdigbyggede prosjekter fortsatt har usolgte boenheter.

Med en utnyttelsesgrad på opptil 80% i en potensiell utbygging av Lonene sier det seg selv at her kan det bygges mange boliger. Spørsmålet som reist ovenfor er absolutt legitimt – er det nok kunder til å fylle alle boligene? Igjen så er det kritisk at sentrum fylles opp først. Herunder igjen rekkefølgekrav til hvilken områder som skal utbygges først fremmes.

#### 6. Fremtidig behov for boliger

Pr i dag er det nye boligprosjekter i Knarvik, som de sliter med å få solgt ferdige oppførte leiligheter. I tillegg i gangsettes det i disse dager enda et nytt prosjekt i Lonsvegen. Sentrum skal romme 2000 boenheter, Lonene ønsker Rygir skal inneholde flest mulig boenheter (med en utnyttelsesgrad opptil 80% og med profesjonelle folk så får de mange boenheter inn i prosjektet). I tillegg så er det en utskiftning i eneboligene i resten av Knarvik fra 70, 80 og 90-tallet. I tillegg så planlegges det en storstilt utbygging på Flatøy, som er i Knarviks bakgård. Her snakker vi flere tusen boliger.

Hva er bæreevnen til byen Knarvik? Hva er en bærekraftig utvikling? Bør vi ikke se Lonene i sammenheng med sentrum og ikke minst den nye storkommunen? Det er klart at vi må være fremsynte, men trenger vi å begynne med det beste jordstykket vi har i Knarvik? Et område som har stor økonomisk folkehelsemessig verdi for kommunen? Kan vi ikke begynne i en naturlig ende? Med sentrum?

Jeg fremmer igjen rekkefølgekrav til hvor utbyggingen i Knarvik skal starte. Sentrum først.

#### 7. Er Lonene sentrumsnært i alle henseender

Det er utopisk å tro at mennesker som bor i Lonene vil gå å handle på matbutikken. De kommer til å kjøre bil. Jeg bor selv i Juvikstølen, og snakker derfor av erfaring. Det er svært få av naboer i området som bruker sykkel eller går til matbutikken. Argumentet om at flere vil komme til fots for å handle dagligvarer (som er den gruppen varer de fleste husholdninger handler mest av); faller argumentet på sin egen urimelighet. Dermed vil det komme en enorm øke i biltrafikk i Lonene-området, som er det området i Knarvik med høyest tetthet av myke trafikanter. I tillegg til større press på de to utkjøringene til E39 og FV57, som allerede i dag har en stor utfordring.

Jeg ønsker å fremme forslag om å benytte seg av rekkefølgekrav mht utbygging av de ulike områdene i Knarvik. Rekkefølgekrav 1 er at sentrum må utbygges først. Rekkefølgekrav 2 er at en tunnel fra Knarvik til Isdal bygges. Slik at gymnaskrysset kan ta flere biler enn det allerede gjør i dag. Med tungtransport til Mongstad, mange boliger i Alversund og hele regionen videre så sier det seg selv at et lyskryss vil gi en Haukås situasjon – med store køer.

#### 8. Trafikkpåvirkning på Lonene området

Pr i dag er Lonene det eneste området i Knarvik som ikke er påvirket av trafikkstøy fra E39 og FV57 i like stor grad. Ved den enorme tilveksten av nye boliger, privat og offentlig servicetilbud, barnehage etc. vil dette ødelegge kvaliteten på Lonene mht trafikkstøy.

En så stor trafikkøkning vil også være belastende for området med sannsynligvis høyest tetthet av myke trafikanter i Knarvik. Vi har allerede pr i dag svært farlige trafikksituasjoner med våre yngste.

«Eit viktig dokument er trafikkvurderinga, den seier lite om trafikken sin påverknad på miljøet langs Lonsvegen, støy mot bustader, skolemiljø m.v. Dersom det vert 800 bustader vil trafikken auke med 3200 ÅDT, fordelt ca 45 % mot vest, og ca 55% mot E39 i sist. I vedlegget til trafikkanalysen skriv Helge Hopen, at 600 bustader bør vera eit tak for å unngå for store trafikkproblem». Rygir kan enkelt plote inn flere boliger med en opptil 80% utnyttelsesgrad og et dyktig team bak seg som vet hvordan de skal utnytte alle smutthull. I tillegg må trafikken til en potensiell barnehage, privat og offentlig servicetilbud også legges til grunn i trafikkvurderingen.

Utkjørselen til FV57 er pr i dag allerede et mareritt i rushtiden. Med heftig tungtransport fra Mongstad og mange beboere i Alversund og øvrige regioner vil dette bli et nytt «Haukås-mareritt». Med dette mener jeg trafikklys, som bare skaper mer kø og mer frustrasjon. Gymnaskrysset kan ikke håndtere mer trafikk enn belastningen den allerede har i dag. Lyskryss her er en svært dårlig løsning. Her er det nestenulykker ofte. Jeg bor i Juvikstølen og har førstehåndskjennskap til trafikkbelastningen til dette krysset allerede. Her må det opprettes et rekkefølgekrav. Tunnel mellom Knarvik og Isdal må på plass før en eventuell utbygging.

#### 9. Spørreundersøkelse

Det er hårreisende at kommunen står i bresjen for en spørreundersøkelse, som mest av alt er en markedsundersøkelse for utbygger. Det å sende ut en spørreundersøkelse i kraft av kommunen – fremstår det som kommunen er avsender. Kommunen er en maktinstitusjon. Her må kommunen være seg sitt ansvar bevisst. Spørreundersøkelsen er villedende. Man svarer på undersøkelser kommunen sender ut. I den tro at dette var kommunen som ønsket reelle svar på hva befolkningen faktisk ønsker ut av dette området. Man svarer på spørsmål om hvordan man ønsker utbyggelsen skal skje – uten å ha en intensjon om å flytte til Lonene. Men mer en tanke om hvilken type bebyggelse man ønsker i Knarvik. En annen motpol ønsket også å sende ut en annen type spørreundersøkelse for hva man virkelig ønsket for Lonene, men fikk ikke lov til dette. Det tette samarbeidet mellom Opus, Rygir og kommunen gir dette negative utslaget.

På folkemøtet kom det frem at politikerne hadde refset dem som hadde sendt ut spørreundersøkelsen i kommunens regi. Dette er ikke godt nok. Vanlig prosess er at en slik spørreundersøkelse ikke blir tatt med videre i prosessen – det underkjennes. Kommunen derimot velger å inkludere den med 15 sider i områdeplanen. I tillegg velger de å legge det frem på folkemøtet. Dette synes jeg er misbruk av kommunens maktposisjon, og meget uprofesjonelt og uryddig av både kommunen, Opus og Rygir.

Jeg ønsker at kommunen skal legge hele områdeplanen for Lonene på is. Innfør rekkefølgekrav til utbyggingsrekkefølge i Knarvik. Sentrum først.

Mvh

Mette Cathrine Nordås