

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
143/14	Plan- og miljøutvalet	PS	10.12.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/5177

## Vurdering av planprosess for Lonane

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan-og bygningslova §3-3 vedtek Plan – og miljøutvalet at kommunedelplan Knarvik - Alversund (2007-2019) skal rullerast før arbeidet med detaljreguleringsplan /områdeplan for Lonane kan startast opp.

### Plan- og miljøutvalet - 143/14

#### PM - behandling:

#### Fellesframlegg:

I medhold av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan.

Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutsetter at kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhold av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan.

Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutsetter at kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar.

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

**Saksutgreiing:**

Grunneigar

Sparebanken 1 SR-Bank ASA v/ dotterselskapet Rygir Tomteutvikling kjøpte eigedommen i 2013 etter konkursen i Walde gruppen AS. Opus Bergen AS er konsulent for planarbeidet.

Bakgrunn:

Grunneigarane av Gbnr. 185/284 ønskjer å starte opp arbeidet med detaljreguleringsplan i området Lonane i Knarvik. Eigedommen er på Ca 300 daa.

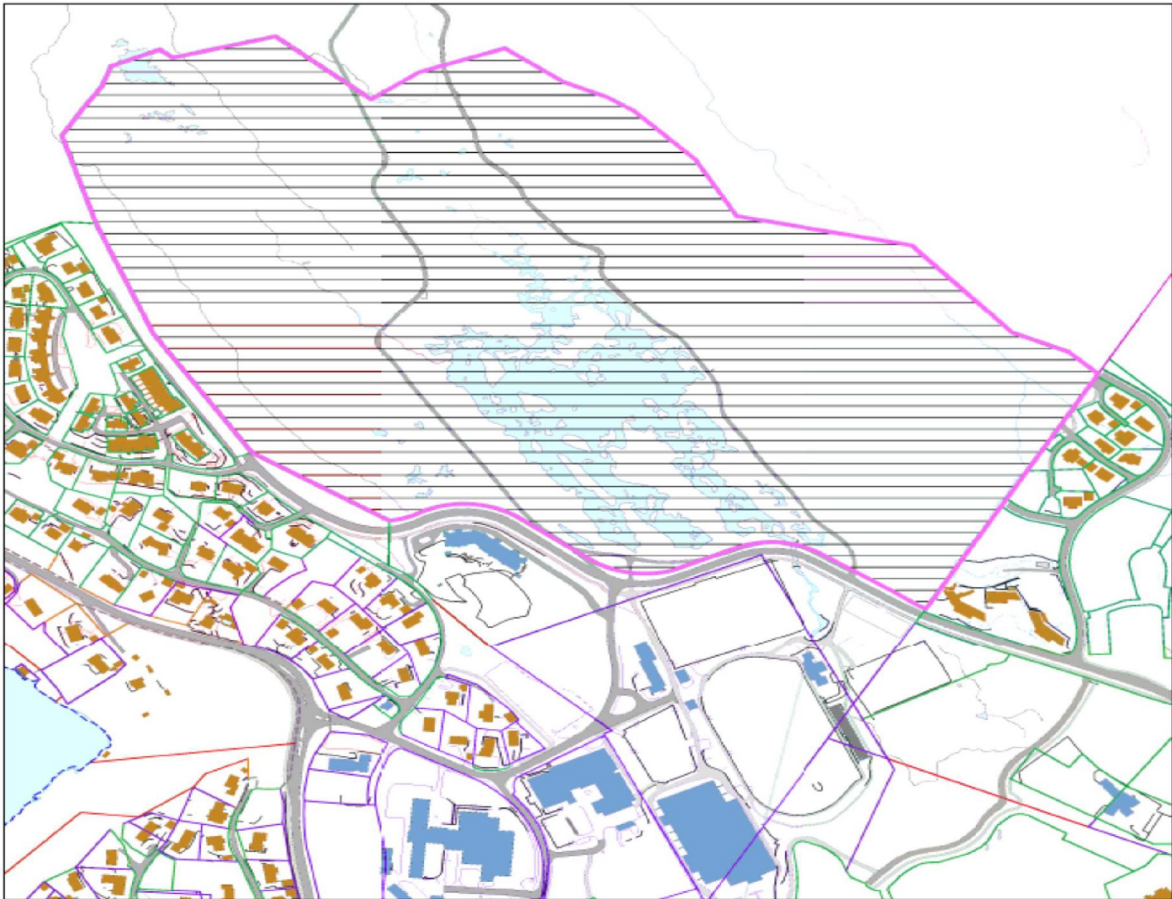
Området er ikkje regulert men ligg inne i Kommunedelplan for Knarvik – Alversund (2007-2019), der arealet i hovudsak er avsett til bustad- og grøntareal. Eigarane ønskjer å regulera området til bustad og grønt i samsvar med overordna plan. Det ligg inne i planstartegien (2012-2016) at kommunedelplanen skal rullerast med oppstart 2013. Dette arbeidet er ikkje sett i gang. Kommunedelplanen Knarvik-Alversund er frå 2007, området ved Lonene vart ikkje særskilt vurdert i den førre planprosessen, så arealvurderingane i kommunedelplanen ligg såleis attende til 1999-2001.

Lonane er ei av dei siste store sentrumsnære arealreserva i Knarvik. Området ligg sentralt i høve til skule – og idrettsområdet og har gang-sykkelavstand til Knarvik sentrum. Gjennom Knarvikplanen vert det lagt opp til betydelig auke i talet på bustader i Knarvik i åra framover. Dette er i tråd med nasjonale føringar om fortetting, der det vert vektlagt at hovudveksten i folketallet skal skje i regionsenter og tettstadar. Veksten er positiv, men han kan òg gi negative utslag dersom han ikkje vert tilrettelagt for.

For å leggja til rette må og den tekniske, sosiale og grøne infrastrukturen utviklast i takt med innbyggjartalet og ikkje minst må det settast av tilstrekkeleg areal på rett stad til formåla. Val av planprosess for utvikling av området må sjåast i lys av dette.

Området

Eigedommen er i overkant av 300 daa og omfattar Lona, Brekkeløypa og områda mellom Langheiane og Juvikstølen. I sør grensar området til Nordhordlandshallen og idrettsparken. Området er ikkje bygd ut med anna enn turvegen Brekkeløypa. Arealfordelinga i kommunedelplanen på dei ulike formåla er 166 daa bustad, 116 daa friområde/LNF og Ca 12 daa vegareal. Til samanlikning er områdeplan for Knarvik sentrum på Ca 390 daa med byggeområde på 216 daa



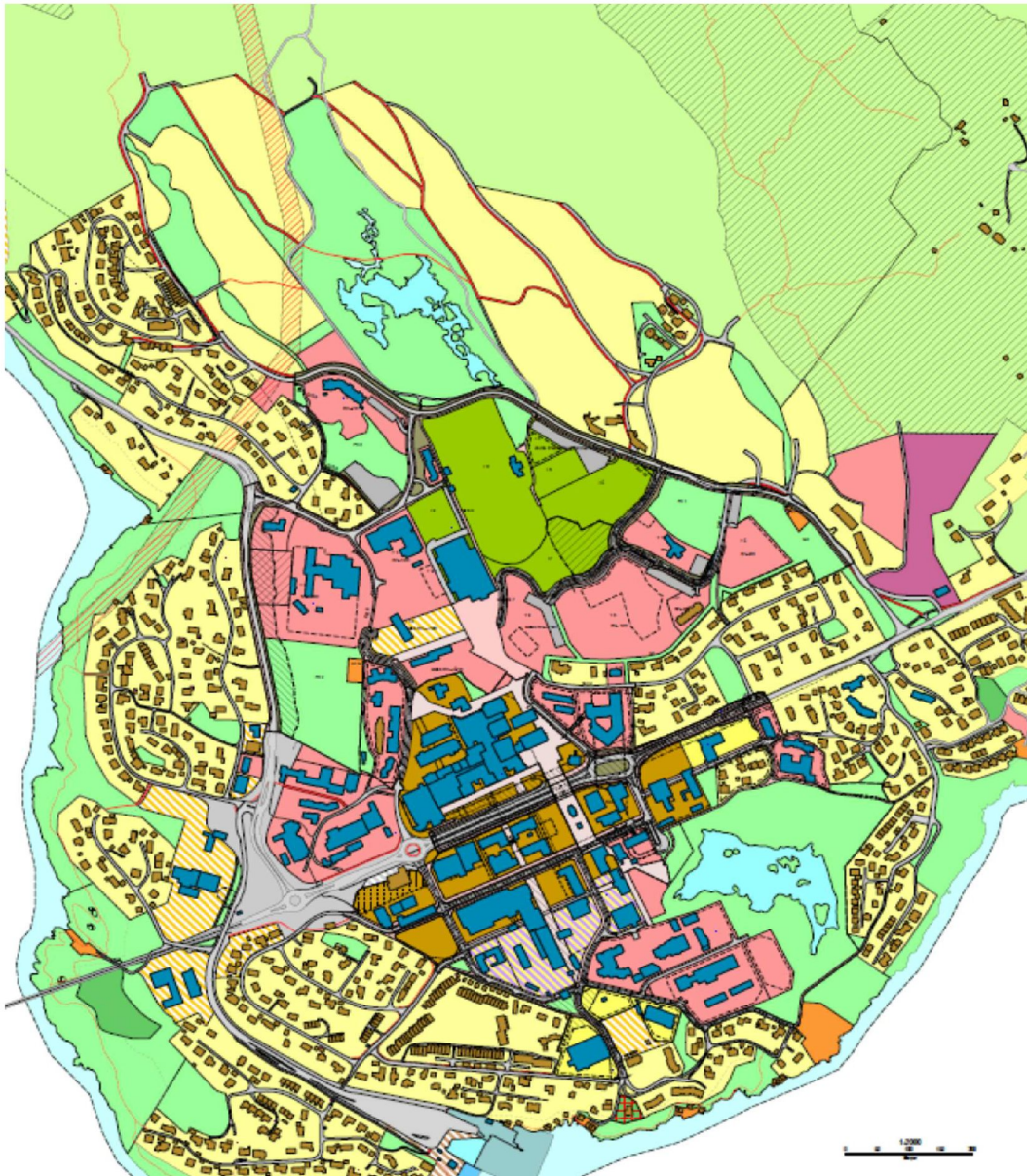
*Gbnr.185/284 markert med*

*skravur*

Foreløpige beregninger frå Opus viser at området kan utviklast med 1500-2000 nye bustader viss det vert bygd ut i tråd med kommunedelplanen og med tilsvarende bebyggelsesstruktur som i Langheiane. Dette er om lag same tal på nye bustadar som ligg inne i områdeplan for Knarvik sentrum, til saman vert dette Ca 4000 nye bustadar. Dersom ein reknar størrelsen på gjennomsnittshushaldninga i Norge(SSB 2014) på 2,2 personer pr. husstand vil dei nye bustadane kunne romme Ca 9000 nye innbyggjarar. I tillegg må ein rekne med ei fortetting i eksisterande sentrumsnære bustadområder i åra framover.

Talet på busette i Knarvik barneskulekrins i dag er Ca 2850(pr. 1.07.2014), utbygging i samsvar med gjeldande planar vil kunne gje meir enn ei tredobling av folketalet. I bustadbyggjingsprogrammet for Lindås kommune 2013-2016 ligg det inne eit maks. tal på inntil 400 nye bueiningar for Knarvik barneskulekrins. Bustadbyggjingsprogrammet er ikkje revidert, men det gjer oss ein indikasjon på kapasiteten i den sosiale infrastrukturen.





*Utsnitt av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med områdeplanar for Lonelva-Juvikvarden og Knarvik sentrum*

### Arealbehov

Administrasjonen inviterte dei ulike fagavdelingane i kommunen til ei felles tenking rundt framtidig arealbehov innan skule, barnehage, helse, kultur og idrett mm i Knarvik. Kva arealbehov vil det være når me tenkjer ein del år fram i tid? Knarvik 2040? Er areala til offentleg, grønt og idrett som ligg inne i gjeldande planar tilstrekkelig dersom det vert bygd ut fleire tusen nye bustader i Knarvik i åra som kjem? Er det evt andre arealbehov som det ikkje er tatt høgde for innanfor Knarvikområdet?

Tilbakemeldinga frå dei ulike einingane er at det er ikkje vesentleg kapasitetsreserve på nokon av områda, verken i eksisterande bygg eller regulerte areal. Skuletomtene for barne- ungdoms- og vidaregåande skule har utvidingsmoglegheit, men ikkje i den størrelsesorden

ein snakkar om her. Ny barneskule vert bygd for 250 elevar, tomte har eit visst arealreserve, men ikkje nok til å romme td ei fleirdobling av talet på elevar. Kapasiteten på barnehage er bra i forhold til dagens innbyggjartal, men heller ikkje her ligg det inne tilstrekkeleg tomtereserver for ei betydeleg auke i folketalet i gjeldande planer.

Idrettsparken kring Nordhordalandshallen vert brukt som eit regionsenter i tillegg til lokal bruk. Hallkapasiteten er ikkje dimensjonert for auka bruk. Ein reknar ein fleirbrukshall pr. 5500 innbyggjarar, i Knarvik dekkjer hallen om lag 7500 innbyggjarar. Kapasiteten på fotballbanene er heller ikkje dimensjonert for ei auke i innbyggjartalet. Det manglar symjehall i Knarvik. Idrettsområde bør liggje samla, for å optimalisere bruken.

Brekkeløypa er eit viktig tur og rekreasjonsområde som er mykje i bruk. I tillegg er området er ein viktig innfallspørt til turområdet rundt Indregardsfjellet. Løpet Knarvik Xtrem er eit godt innarbeida løp med løype i området som bør sikrast.

Knarvik har ikkje noko eige kulturbygg. Nye lokalar for musikk, drama, kunst-og handtverk, dans, bibliotek, symjehall, konsertar og kino. Det ligg inne fleire moglege tomter i gjeldande planar relativt sentralt i Knarvik. Nokre av funksjonane bør lokaliserast i nærleiken av skulane, mellom anna har det vore etterspurnad etter eige musikklinje i vidaregåande skule.

#### Prosessen så langt (grunneigars kontakt med politikarar og administrasjon i kommunen)

21.05.14          Synfaring med ordførar og rådmann der ideen om planar for utvikling av eigedomen vart presentert.

21.08.14          Møte med planavdelinga, Informasjonsmøte mellom Lindås kommune og Opus Bergen as. Opus ønsket oppstartsmøte for å starte regulering av området

I møte gjorde Lindås kommune det klart at ein ønskte å informera plan- og miljøutvalet om arbeidet. Dette for å gje politikarane høve til å gje signal om korleis dei ser for seg planarbeidet i området framover.

03.09.14          Orienteringssak i PMU, Plan- og miljøutvalet fekk ei orientering om saka i møte. Saka var ikkje oppe til vedtak eller formell uttale. Det kom fram synspunkt på at ein må sikra ein heilskapleg planlegging for desse områda, der ei framtidig utbygging vert sett i samanheng med utbygging i resten av Knarvik.

Utvalet konkluderte med at dei vil diskutera dette i sine partigrupper, og såleis få vurdering attende som sak i PMU så snart som råd.

Opus har i brev til Lindås kommune skissert ulike planprosesser som dei kan sjå føre seg for området. Primert ønskjer dei å regulere området i ein detaljreguleringsplan i samsvar med gjeldande kommunedelplan. Dei viser likevel forståing for kommunen sitt ønske om å oppdatere kommunedelplanen «for å sikre betre samspill mellom de forskjellige delane av Knarvik-Alversund området og for å oppdatere planane i forhold til de betydelige endringar utviklinga av Knarvik står overfor i årene framover». Dei ønskjer å være ein aktiv samarbeidspart uavhengig om kommunen veljar å rullera kommunedelplanen eller å utabeida områdeplan for eigedommen.

#### Vegen vidare, vurdering av ulike planprosesser

- Detaljreguleringsplan i samsvar med kommunedelplanen

- Områdeplan privat/ offentlig samarbeid
- Områdeplan offentlig
- Rullering av kommunedelplanen Knarvik-Alversund(inkl. Alverstraumen)

### **Konsekvensar**

Dersom ein vel å regulere Lonene i samsvar kommunedelplanen vil det være avgrensa moglegheit til å endra arealbruk i høve til overordna plan. Ein får ikkje sett området i ein større samanheng og området vert regulert med eit stor tal på nye bustadar utan at det er sikra areal til den sosiale infrastrukturen mm.

Rullering av kommunedelplanen er ei meir omfattande og tidkrevjande prosess enn detaljregulering/ område regulering. Her kan ein sikra stort nok volum og strategisk lokalisering til offentlege føremål som skule, barnehage, idrett, kultur, grøntstruktur mm. Dersom desse vurderingane ikkje er gjort kan ein risikera at mesteparten av dei sentrumsnære areala vert bygd ned til bustad. Dette medfører at offentlig areal må etablerast utanfor sentrum med det auka transportbehovet det medfører.

Det vil være mogeleg med delvis parallelle planprosessar når dei overordna arealvurderingane er gjort på kommunedelplannivå, slik at detalj-/ områdeplanen kan behandlast etter at kommunedelplanen er vedteken.

### **Vurdering**

Det er venta ei betydeleg vekst i folketalet i Bergensregionen i åra framover. Hovudveksten skal skje som fortetting og styrking av lokalsentra i og kring Bergen. Knarvik er eit av 8 regionsenter i Hordaland, vesentleg auke i folketal og prosessane med kommunesamanslåing vil kunne føre til store endringar i regionsentra i åra framover.

Områdeplanen for Knarvik sentrum vil truleg verte vedteken på vårparten 2015. Her er det lagt til rette for transformasjon av sentrum som og vil kunne gje ringverknader til områda rundt. Kvalitetane som er lagt inn i dette planarbeidet bør vidareførast i heile Regionsenteret Knarvik.

Slik administrasjonen ser det krev utbyggingspotensialet for nye bustader i Knarvik ei overordna arealvurdering der naudsynt areal til sosial, grøn og teknisk infrastruktur vert sikra. Lonene er ei av dei siste store arealreserva som ligg sentrumsnært og sentralt i høve til idrettsanlegget og skuleområdet. Ei slik vurdering vert best ivareteke gjennom ein overordna planprosess.

Dette medfører at grunneigar må vente med å regulere eigedommen sin, men mykje tyder på at området ikkje er byggjemodent enno (ref.bustadbyggjeprogram, bustadpotensialet i Knarvikplanen, kapasitet på infrastruktur mm) og at ein med å vente kan ein få til betre heilskaplege løysingar som òg vil komma det framtidige bustadområdet til gode. Opus har i brev til kommunen uttrykt forståing for at det vert vurdert å rullera kommunedelplanen før området kan regulerast, dei inviterer til samarbeid med kommunen uavhengig av kva planprosess ein veljar vidare.