

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-46312021003,
Plannavn-
Detaljregulering
Lonena BAA og
BKB3-4, Komnr-4631,
GBNR-185/284, FA-
L13

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
139/22	Utval for areal, plan og miljø	09.11.2022

**Ny 1 gongs handsaming politisk - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl.
PlanID 46312021003
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

- 1. Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.*
- 2. Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det

øg etablerast eit gjerde mellom veggen og fortauet.*
- 3. Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøv opp mot planretningsliner for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.*
- 4. Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafikksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven igangsettingsløyve for bustadbygging.*

Utval for areal, plan og miljø 09.11.2022:

Handsaming:

Orientering til saka ved konsulentfirma OPUS.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Reguleringsplanen vert sendt tilbake med tilvisning til tidlegare vedtak gjort i planutvalet den 05.10.2022.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Sveinung Toft-V, Vigdis Villanger-Sp, Yngve Walaker-Frp)

Framlegg frå Ap, Krf og H v/Henning Fyllingsnes-H:

APM støtter kommunedirektøren sitt vedtak, med følgjande tilleggspunkt:

I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafiksikkerheit.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Heine Fyllingsnes-H, Henning Fyllingsnes-H, Kenneth Murberg-H, Jon Vidar Sakseide-Krf)

APM- 139/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022, med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022 til offentleg ettersyn på vilkår om at fram mot 2 gongs handsaming vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

1. Føresegna må sikra at det maksimalt kan byggast 216 einingar innanfor planflate 1.
2. Plankart og føresegner må sikra at det byggast fortau på begge sider av tilkomstvegen og avkøyrsla gjennom Lonslia til nytt bustadfelt. Forbi burettslaget ved Langheiane 10 må det òg etablerast eit gjerde mellom veggen og fortauet.
3. Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøv opp mot planretningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.
4. Føresegn 7.2 d) må utvidast og supplerast med at trafiksikringsplanen skal innehalde permanente avbøtande tiltak for trafikktryggleika og at denne planen skal godkjennast av rette vegmynde før det vert gjeven igangsettingsløyve for bustadbygging.
5. I planarbeidet må det takast spesielt hensyn til Langheiane 10 med tanke på plassering av fortau og trafiksikkerheit.

Bakgrunn

Framlegg til reguleringsplan var til 1 gongs handsaming for offentleg ettersyn og høyring i APM 7.9.2022 der det vart fatta vedtak om at saka vert utsett til etter det har vore synfaring på staden. 5.10.2022 vart det gjennomført synfaring og planen var oppe til ny handsaming i APM. Det vart fatta eit vedtak med ein politisk bestilling på kva endringar som må gjerast i plan før den kan sendast ut på offentleg ettersyn. Forslagsstillar har utarbeidd eit notat som tek for seg den politiske bestillinga punkt for punkt med forslag til løysing. Det er og laga eit utvida notat om trafikkvurdering. Kommunedirektøren har vurdert forslagsstillar sin utgreiing opp mot den politiske bestillinga og konkludera med at overnemnde framlegg til vedtak med vilkår vill imøtekomme krava så langt råd er.

Under kjem kommunedirektørens grunngjeving for vilkåra som er satt i framlegg til vedtak.

Vurdering

APM sitt fyrste forslag til endring lyder slik:

«Planen må endrast på følgjande punkt ved at tal maksimum bueiningar må definerast i kvar av dei to planlagde detaljplanane innanfor områdeplanen. Dette er ikkje følgd opp i framlegg til føresegner for denne konkrete detaljplanen, og det er viktig å få dette definert som eit sentralt juridisk element i denne planen.».

Kommunedirektøren vurderer at fyrste vilkår i framlegg til vedtak der det står at det må gå fram av føresegna at det maksimalt kan byggast 216 bueiningar innafor Lonena aust, ivaretek APM sin bestilling. Viser til vedlegg 1 for nærare utgreiing.

«Plankartet må endrast slik at ikkje vegen Lonslia vert hovudvegen inn til bustadfeltet. I dag bur det mange unge og eldre, barn og rørslehemma i Langheiane 10, og dei brukar vegen i Lonslia dagleg. Dersom prosjektet Lonena Aust skulle bli realisert, betyr dette anleggstrafikk i første omgang (og kanskje fleire omgangar) og seinare at vanleg biltrafikk kjem rett utanfor inngangspartiet til Langheiane 10. Dersom det viser seg at det er vanskeleg å finna anna hovudtilkomst til bustadfeltet, noko som må grunngjevast godt, må det koma eit nytt rekkjefølgjekrav i § 7.2 i føresegnene, der det må stå:

j) Skal fortau FO5 gjennom Lonslia til ny fotgjengarovergang til fortau i Langheiane (universell utforming) vera på plass.

k) Skal ei fysisk hindring vera på plass for å hindra at barn og andre spring/ går rett ut i vegen forbi Langheiane 10.».

Vedlagt trafikkvurdering skrevet av Helge Hopen tek for seg to alternative prinsipppløysingar for tilkomst til planområde. Alternativ 1 er hovudtilkomst via Lonslia slik planen i dag ligg føre opp mot alternativ 2 som flytter større delar av trafikken mot nordleg tilkomst. Trafikkvurderinga konkludera med at det er vesentlege ulemper med alternativ 2 contra vegløysinga som planen legg opp til. Viser til vedlegg 1 og 2 for nærare utgreiing.

Kommunedirektøren vurderer at trafikkvurderinga og overnemnde vilkår i nytt framlegg til vedtak svarer ut APM sin bestilling. Det må no byggast fortau på begge sider av Lonslia og det må etablerast gjerde mot bustadane ved Langheiane 10 for å ytterlegare sikra deira trafikktryggleik.

«f-BG3 og 2 – Blå/grønstruktur mot eksisterande bustader skal minimum vera 30 meter brei på det smalaste, slik at ein sikrar betre grønstruktur og større avstand mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadområda. Denne utvidinga av grønstrukturen vil både redusere konfliktgraden under anleggsarbeidet (mindre støy, støv, visuelt med vidare) , og ivareta viktige miljø- og landskapskvalitetar i området. Det vil og gje meir luft og utsikt mellom bustadane slik at den samla bukvaliteten vil auka i felta.».

Forslagsstillar skriv blant anna i sitt tilsvaer følgjande om APM sin bestilling på ein 30 meter grøn korridor mellom eksisterande og ny busetnad:

«Naboane vert ikkje råka av tapt utsikt, tvert imot vil ei rydding av tre i planområdet gje auka utsikt mot vest. Tiltak mot eventuell innsyn kan sikrast på andre måtar enn ein minst 30 meter brei grønstruktur mellom bustadane. Mellom anna kan ein byggje gavlar utan vindauge, ny vegetasjon, skjermar eller bod areal mellom råka bustad og ny bustad, med meir.».

Kommunedirektøren har lagt inn eit omfattande vilkår i nytt framlegg til vedtak for at APM sin bestilling skal kunne imøtekomast så langt råd er. Vilkåret som vist under, medføra at forslagsstillar må gjera grundige analysar og vurderingar fram mot 2 ghs for å bevise at alternative tiltak kan gjerast i planen som vil gjera same nytta opp mot å legge inn eit 30 meter breitt grønt belte mellom eksisterande og ny busetnad.

«Det må utarbeidast realistiske analysar og illustrasjonar som viser at ny bustadbygging ikkje redusera utsikta for eksisterande bustader langs Langheiane. Føresegna må sikra at det etablerast spesifikke avbøtande tiltak som redusera innsyn mellom nye og eksisterande

bustadområde. Støyanalysen for planflate 1 må vurdere avbøtande tiltak for å redusera anleggstøy. Avbøtande tiltak må sikrast i føresegna. I planskildringa og ROS-analysen må det gjerast ein vurdering av anleggstøv opp mot planretningsliner for luftkvalitet i arealplanlegging. Avbøtande tiltak skal sikrast i føresegna.».

Fjerde bestilling om endring i plan frå APM lyd som følgjande:

«Nytt rekkjefølgjekrav til trafikkisikring i § 7.2 (før løyve til igangsetting..) Skal alle tiltak som vert føreslått i eigen plan for trafikkisikring av området, og som gjeld både under anleggsfasen og seinare vera på plass. Denne planen må godkjennast politisk.».

Kommunedirektøren vurderer at vilkår i nytt framlegg til vedtak så langt råd er imøtekjem APM sin bestilling til endring. Rekkjefølgjekravene vert utvida til at trafikkisikringsplanen òg skal innehalde

permanente avbøtande tiltak for å sikra trafikktryggleika for område i sin heilheit. Einaste skilnaden er at kommunedirektøren foreslår at denne vert godkjent at rette vegmynde som i denne saka vert kommunen sin vegavdeling i staden for politisk godkjenning. Plan- og bygningslova sin saksgang legg opp til at etter vedteken reguleringsplan vert forslag til trafikksikringsplan ein del av vidare byggesak og vert godkjent i løpet av administrasjonen sin 12 vekers frist til å handsama heile byggesaka.

«APM ber om at universell tilkomst til friområdet vert vektlagt. APM ber og om universell utforming også i rekkehus-områda.»

Kommunedirektøren vurderer at viss det er meint frå politisk hald at gangveggar/stiar til sjølve pensjoniststien i friområde og utforming av pensjoniststien òg skal vera universelt utforma, må forslagsstillar gjera nærare vurderingar kring dette tema i planen. Det må òg utarbeidast eit teikningsforslag som viser korleis dette er mogleg og kva konsekvensar det har for inngrep i landskapet. Forslagsstillar skriv i sitt tilsvaret på s. 7 følgjande kring dette tema:

«Vi er open for å diskutere moglegheitene knytt til stien. I vidare arbeid ynsker vi meir informasjon om kva føringar for universell utforming det ber om for grønstrukturen og eksisterande tursti. Etter offentleg ettersyn vil mottekne innspel leggast til grunn for ein heilskapleg avveging av alle omsyn knytt til stien.»

Når det gjeld andre setning i APM sin bestilling der dei ber om at universell utforming òg i rekkehusområda, er planen utforma i tråd med overordna føringar til universell tilgjenge og universell utforming gitt ved TEK17 og plan- og bygningslova § 1. Kommunedirektøren viser og til kva Kommunal- og distriktsdepartementet skriv i reguleringsplanrettleiaren frå 2022 på side 141:

«Det kan ikke gis bestemmelser som er i strid med nasjonalt regelverk, som f.eks. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).»

Dette betyr at kommunen eller andre mynde i planfasen ikkje kan pålegge utbyggjarar strengare krav til universell utforming ein kva TEK17 sei.

Konklusjon

Kommunedirektøren konkluderer med at nytt framlegg til vedtak med vilkår, forslagsstillar sitt tilsvaret og trafikkvurderinga i all hovudsak imøtekjem APM sin bestilling til endringar av plan. Hovudskilnaden er at endringane vert no føreslått til å vera gjennomført fram mot 2 ghs i staden for før offentleg ettersyn, og at ein i staden for å legge inn eit 30 meters grønt belte sikra denne

intensjonen og verknadene med andre planfaglege grep.

Vedlegg i saken:

31.10.2022	1. Notat med tilsvaer til APM vedtak	1824920
31.10.2022	2. Trafikkvurdering planflate 1_18.10.2022	1824921

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-46312021003,
Plannavn-
Detaljregulering
Lonena BAA og
BKB3-4, Komnr-4631,
GBNR-185/284, FA-
L13

JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 29.07.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022
121/22	Utval for areal, plan og miljø	05.10.2022

Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Lonena aust, gbnr. 185/278 mfl. PlanID 46312021003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022.».

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Handsaming:

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering av sin habilitet, jf. forvaltningsloven § 66, 2. ledd. Utvalet erklærte han samrøystes som inhabil, vara Astrid Aarhus Byrknes-Krf møtte i hans stad.

Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:

APM utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Astrid A. Byrknes-Krf, Malin Andvik-Krf, Anne Grete Eide-Ap, Maria Færø-Uavh, Vigdis Villanger-Sp, Sveinung Toft-V, Heine Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H)

APM- 109/22 Vedtak:

APM utset saka og ber om synfaring.

Utval for areal, plan og miljø 05.10.2022:

Handsaming:

Vedtak frå 07.09.2022:

APM utset saka og ber om synfaring.

Handsaming 05.10.2022:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Leif Taule-Sp stilte spørsmål om sin habilitet som styremedlem i Lynghagen burettslag, som grensar til området. Taule deltok ikkje i handsaming av habilitetsspørsmålet. Utvalet kjende samrøystes Taule som habil i saka.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022. vert ikkje sendt ut til offentleg ettersyn før følgjande endringar er gjort:

Forslag 1 til endring av plan med grunngjeving:

Planen må endrast på følgjande punkt ved at tal maksimum bueningar må definerast i kvar av dei to planlagde detaljplanane innanfor områdeplanen. Dette er ikkje følgd opp i framlegg til føresegner for denne konkrete detaljplanen, og det er viktig å få dette definert som eit sentralt juridisk element i denne planen.

Det vert vist til vedtak i kommunestyret i Lindås kommune den 26.09.2019, i sak 056/19 der følgjande samrøystes punkt kom med i vedtaket knytt til føresegnene.

« 6.3.3 Byggjeområdene i områdeplanen og alle byggjeområder langs Lonsvegen kan ikkje utbyggast med meir enn 500 bustader. Kommunestyret bed rådmann om å starte opp prosessen med å få kjøpt ut friområde i Lonane - Plan-id 1263-201610.»

Forslag 2 til endring av plan med grunngjeving:

Plankartet må endrast slik at ikkje vegen Lonslia vert hovudvegen inn til bustadfeltet. I dag bur det mange unge og eldre, barn og røyrslheemma i Langheiane 10, og dei brukar vegen i Lonslia dagleg. Dersom prosjektet Lonena Aust skulle bli realisert, betyr dette anleggstrafikk i første omgang (og kanskje fleire omgangar) og seinare at vanleg biltrafikk kjem rett utanfor inngangspartiet til Langheiane 10.

Dersom det viser seg at det er vanskeleg å finna anna hovudtilkomst til bustadfeltet, noko som må grunngjevast godt, må det koma eit nytt rekkjefølgjekrav i § 7.2 i føresegnene, der det må stå:

j) Skal fortau FO5 gjennom Lonslia til ny fotgjengarovergang til fortau i Langheiane (universell utforming) vera på plass.

k) Skal ei fysisk hindring vera på plass for å hindra at barn og andre spring/ går rett ut i vegen forbi Langheiane 10 .

Forslag 3 til endring med grunngjeving:

f-BG3 og 2 – Blå/grønstruktur mot eksisterande bustader skal minimum vera 30 meter brei på det smalaste, slik at ein sikrar betre grønstruktur og større avstand mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadområda. Denne utvidinga av grønstrukturen vil både redusere konfliktgraden under anleggsarbeidet (mindre støy, støv, visuelt med vidare) , og ivareta viktige miljø- og landskapskvalitetar i området. Det vil og gje meir luft og utsikt mellom bustadane slik at den samla bukvaliteten vil auka i felta.

Forslag 4 til endring med grunngjeving:

Nytt rekkjefølgjekrav til trafiksikring i § 7.2 (før løyve til igangsetting..)

Skal alle tiltak som vert føreslått i eigen plan for trafiksikring av området, og som gjeld både under

anleggsfasen og seinare vera på plass. Denne planen må godkjennast politisk.

Tilleggsframlegg frå Anne Grete Eide-Ap, til Sveinung Toft-V sitt framlegg:

APM ber om at universell tilkomst til friområdet vert vektlagt. APM ber om universell utforming også i rekkehus-områda.

Tilleggsframlegget vart samrøystes vedteke.

Deretter røysta utvalet over framlegga samla frå S. Toft-V og A. G Eide-Ap. Framlegga sett fram i møtet vart samrøystes vedteke.

APM- 121/22 Vedtak:

Lonena aust. PlanID 46312021003, vist på plankart sist datert 15.6.2022 , med tilhøyrande føresegner datert 15.6.2022. vert ikkje sendt ut til offentleg ettersyn før følgjande endringar er gjort:

Forslag 1 til endring av plan med grunngjeving:

Planen må endrast på følgjande punkt ved at tal maksimum bueiningar må definerast i kvar av dei to planlagde detaljplanane innanfor områdeplanen. Dette er ikkje følgd opp i framlegg til føresegner for denne konkrete detaljplanen, og det er viktig å få dette definert som eit sentralt juridisk element i denne planen.

Det vert vist til vedtak i kommunestyret i Lindås kommune den 26.09.2019, i sak 056/19 der følgjande samrøystes punkt kom med i vedtaket knytt til føresegnene.

« 6.3.3 Byggeområdene i områdeplanen og alle byggeområder langs Lonsvegen kan ikkje utbyggast med meir enn 500 bustader. Kommunestyret bed rådmann om å starte opp prosessen med å få kjøpt ut friområde i Lonane - Plan-id 1263-201610.»

Forslag 2 til endring av plan med grunngjeving:

Plankartet må endrast slik at ikkje vegen Lonslia vert hovudvegen inn til bustadfeltet. I dag bur det mange unge og eldre, barn og røyrslheima i Langheiane 10, og dei brukar vegen i Lonslia dagleg. Dersom prosjektet Lonena Aust skulle bli realisert, betyr dette anleggstrafikk i første omgang (og kanskje fleire omgangar) og seinare at vanleg biltrafikk kjem rett utanfor inngangspartiet til Langheiane 10.

Dersom det viser seg at det er vanskeleg å finna anna hovudtilkomst til bustadfeltet, noko som må grunngjevast godt, må det koma eit nytt rekkjefølgjekrav i § 7.2 i føresegnene, der det må stå:

j) Skal fortau FO5 gjennom Lonslia til ny fotgjengarovergang til fortau i Langheiane (universell utforming) vera på plass.

k) Skal ei fysisk hindring vera på plass for å hindra at barn og andre spring/ går rett ut i vegen forbi Langheiane 10 .

Forslag 3 til endring med grunngjeving:

f-BG3 og 2 – Blå/grønstruktur mot eksisterande bustader skal minimum vera 30 meter brei på det smalaste, slik at ein sikrar betre grønstruktur og større avstand mellom det nye bustadfeltet og dei eksisterande bustadområda. Denne utvidinga av grønstrukturen vil både redusere konfliktgraden under anleggsarbeidet (mindre støy, støv, visuelt med vidare) , og ivareta viktige miljø- og landskapskvalitetar i området. Det vil og gje meir luft og utsikt mellom bustadane slik at den samla

bukvaliteten vil auka i felta.

Forslag 4 til endring med grunngeving:

Nytt rekkjefølgjekrav til trafikkisikring i § 7.2 (før løyve til igangsetting..)

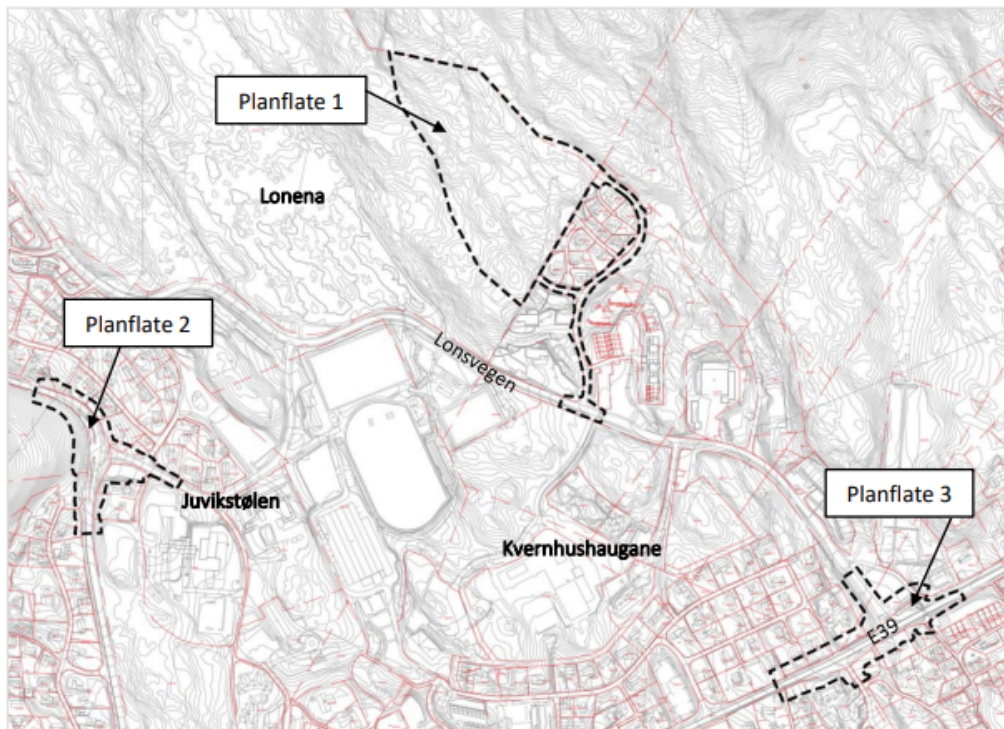
Skal alle tiltak som vert føreslått i eigen plan for trafikkisikring av området, og som gjeld både under anleggsfasen og seinare vera på plass. Denne planen må godkjennast politisk.

APM ber om at universiell tilkomst til friområdet vert vektlagt. APM ber og om universell utforming også i rekkehus-områda.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Bonava Norge AS legg Opus Bergen AS fram forslag til reguleringsplan for Lonena aust. Planområdet er delt opp i 3 planflater med ein samla storleik på om lag 76 daa og omfattar eit område rett nord for Knarvik sentrum, like aust for våtmarksområde Lona.



Intensjonen med planen er å utvikle gode nabolag og familiebusstader med uteopphaldsareal av høg kvalitet, i nærleiken av eit attraktivt friluftsområde og Knarvik sentrum. Lonena aust skal utviklast til eit bustadområde med blanding av konsentrerte småhus i form av rekkehus og leilegheitsbygg. Vidare legg reguleringsplanen til rette for oppgradering av dei to vegkryssa E39 Osterfjordvegen – Lonsvegen og fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført opstartsmøte 25.6.2021. Planarbeidet vart varsla oppstart med merkadsfrist 5.9.2021. Det kom inn 24 private merknader og 5 offentlege uttaler. Desse er samanfatta og kommentert i

merknadsskjema, sjå vedlegg 22. Alle merknadar og uttaler ligg og vedlagt i sin heilheit under vedlegg 23.

Før planforslaget vart sendt inn til 1 gongs handsaming vart det haldt fleire arbeidsmøter med Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen kring avklaringar for utforming av dei to vegkryssa. Forslagsstillar har og vore i dialog med NGIR for utforming av renovasjonsanlegg. Planforslag for planflate 1 vart sendt inn til 1 ghs 4.3.2022. Førebels vurdering og tilbakemelding vart sendt frå kommunen til forslagsstillar 18.3.2022. Komplette og reviderte planforslag for alle 3 planflater vart sendt inn til kommunen for 1 ghs 17.6.2022.

Gjeldande og overordna planer og retningslinjer

Overordna plan for sjølve utbyggingsområde ved planflate 1 er områdeplanen for Lonena. Langheiane vegen med kryss til Lonsvegen erstatta tidlegare regulert areal ved plan med namn Knarvik aust. Krysset ved fv. 57 Lindåsvegen – Juvikstølen er delvis regulert i områdeplanen for Lonelva – Juvikvarden og Isdal og Gjervik Ytre Blad I, II og III. Ny regulering av krysset ved E39 – Osterfjordvegen – Lonsvegen vil erstatta deler av dagens plan for område med namn Knarvik aust Såtafeltet. Nærliggande vedtekte reguleringsplanar er Langheiane B1-B10. Det er og varsla oppstart av regulering for Langheiane B11. For meir informasjon og oversikt over kva planer som er regulert i område sjå vedlegg 6 kapittel 5 frå side 7-14.

Liste over statlege – og regionale retningslinjer som gjeld for planen går fram av planskildringa side 7. Gjeldande kommunale strategiar og temaplanar går fram av side 14.

Kort om planforslaget

Planflate 1 omfattar Lonena områdeplanen sine byggjeområda BKB1, BKB2 og BKS, samt tilhøyrande tilkomstvegar og infrastruktur frå områdeplanen Knarvik aust. Bygningstypologien er fordelt mellom leilegheiter i lågblokk og rekkehus. Planen opnar for bustadareal over 3 plan. Byggehøgder er satt i plankart med ulike kotehøgder innanfor dei respektive utbyggingsfelt. Maks tillete bruksareal for dei ulike område går fram av plankartet. Planen opnar for etablering av ca. 220 bustader der minst 50 % av dei skal vera 120 m² eller større. Maks 10 % av bueingane kan vera mindre enn 50 m².

Universell tilgjengeleg bustad vert gjeldande for 50 % av einingane i planen, dvs. at alle blokkeiningar og nokre av rekkehusa vert universelt tilgjengeleg. Universell utforming av uteareal er sikra i plan, sjå føresegn § 3.2. Det skal etablerast 1 bilparkeringsplass per buening og alle skal vera tilrettelagt for lading, 5% av parkeringsplassane innanfor planområde skal vera utforma for menneske med nedsett funksjonsevne. I blokkområde skal det settast av areal for 2 stk. sykkelparkeringsplassar per 100 m² BRA bustad og settast av areal til fellesanlegg for verkstad og plassering av delesyklar. Ved rekkehusa skal det vera 2 stk. sykkelparkeringsplassar per buening. Materialval for oppføring av rekkehusa skal primært vera treverk. Fargeval og bruk av vegetasjon til dømes grønne vegger skal nyttast på ei måte slik at busetnaden i styrst mogleg grad framstår til å vera ei naturleg del av terrenget og omgjevande.

Det skal opparbeidast 6 ulike leik/ute områder for ulike aktivitetar som skal passe alle aldersgrupper. Dei spesifikke tiltaka som skal sikra gode kvalitetar for framtidige bebuarar i områda skal gå fram av utomhusplanane til byggesak. Rundt eksisterande stiar i område som skal ivaretakast er det regulert inn grønt

struktur som skal fungera som ei naturleg buffersone mellom busetnaden og naturterrenget. Pensjoniststien er regulert som offentleg allment område.

På side 101-102 i planskildringa under kapitel 9.2.2 er det skrevet korleis detaljplanen følg opp områdeplanen sitt kvalitetsprogram som skal leggest til grunn for utforming av planområde.

Langs dei brede samlevegane i planflate 1 er det regulert fortau med ei utstrekning som står i samsvar med kor det er forventa biltrafikk. Då største delen av parkeringa er plassert i fellesanlegg som medføra mindre trafikk til planområdets ytre områder er det ikkje regulert fortau langs desse smalare vegarmane.

For planflate 3 er det sendt inn to forslag til trafikkløysing med både T-kryss og rundkøyring. Vegdirektoratet hos Statens vegvesen skal ıla av planprosessen avgjera kva løysing som skal vedtakast. Forslagnsstillar tilrår at det etablerast rundkøyring på staden, sjå planskildringa side 75-76 under kapitel 8.8.4 og 8.8.4.1.

Illustrasjonsplan, MUA-plan, renovasjonsplan, terrenghandsamingsplan, parkeringsplan, 3D perspektiva, snitt og soldigram er samla i vedlegg 10 med namn *Illustrerende prosjekt*.

Vurdering

I dette kapitlet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, men følg opp dei avbøtande tiltaka som konsekvensutgreiinga frå områdeplanen vurderte som naudsynt at detaljplanen måtte ta omsyn til. For nærare informasjon kring forslagnsstillar sin vurdering av KU-forskrifta sjå planskildringa side 43-44.

Områdeplanen for Lonena inneheld ei konsekvensutgreiing for tema sosial infrastruktur, naturmangfald, landskap, hydrologi og friluftsliv. Meir informasjon om korleis detaljplanen ivaretek anbefalte avbøtande tiltak gitt ved områdeplanen går fram av planskildringa kapitel 9.2.3 side 103-105.

Sosial infrastruktur

I overordna KU for tema er det skildra at med den venta befolkningsveksten, vil det vera behov for å utvida barnehagedekninga i Knarvik skulekrins i 2040. Avbøtande tiltak er at BAA i områdeplanen er eit kombinert arealformål som blant anna kan opne for bygging av barnehage ved behov. Ved seinare detaljregulering av Lonena vest der BAA område høyre til, må det gjerast ei oppdatert vurdering om det er eit behov for å etablere ei barnehage innanfor BAA.

Det er bygd ny barneskule innanfor skulekrinsen og avbøtande tiltak er ikkje naudsynt. Knarvik ungdomsskule er full og innan 2025 viser overordna KU at skulen vil ha ein underkapasitet på 35 elevar. Framlegg til plan ved føresegn § 7.1 c) sei at det skal føreligge dokumentasjon på tilfredsstillande barnehage- og skuledekning før det kan gjevast rammeløyve for bygging av bustader innanfor planområde.

Naturmangfold

Områdeplanen har lista opp fleire avbøtande tiltak i konsekvensutgreiinga som bør implementerast i grunnlaget for vidare planlegging. Dei tiltaka som er relevant for denne planen er sikra ved føresegna under § 3 med oppfølgjande rekkefølgjekrav under § 7.

Naturmangfaldslova (Nml.) § 7 krev at miljøprinsippa gitt ved §§ 8-12 skal leggst til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råka naturmangfaldet. Vedlegg 8 er naturmangfaldsrapporten som er utarbeidd i samband med dette prosjektet. Vurderinga vektlegg særleg om det er førekomstar av truga artar og naturtypar, viktige naturområde og framande artar. Raudlisteartar vurderast etter norsk raudliste og framandartar etter gjeldande norsk framandsartslista. På side 9 i rapporten skriv forslagsstillar følgjande:

«Det finst ikkje verneområde etter naturmangfaldlova innanfor planområdet, og det er ikkje registrert utvalde naturtypar, naturtypar etter Miljødirektoratet sin instruks (NiN), naturtypar etter DN-handbok 13, verdifulle kulturlandskap, inngrepsfrie naturområde (INON) eller førekomstar av geologisk arv, jf. Naturbase.».

I samband med utarbeiding av områdeplanen vart gjort synfaringar i 2015 og 2016. Biolog gjennomførte og synfaringar i planområde juni 2021. Samlege artar som er registrert reknast som vanlege og representative for distriktet (vedlegg 8 side 11). Liste over registrerte artar går fram av rapporten. Ved planflate 2 – Kryssområde fv57 Lindåsvegen – Juvikstølen er det registrert fleire framandartar. Føresegna sikra forsvarleg handtering av desse. Det er ikkje registrert truga eller nær truga artar, eller artar av særleg forvaltningsinteresse. Planflate 3 – Kryssområdet E39 – Lonsvegen inneheld fleire av dei same artane som ved planflate 2. Av truga eller nær truga artar er piggsvin (NT) einaste registrerte art. Gulsporv (NT) er og registrert innanfor planområdet planflater. Det er ikkje registrert artar av særleg forvaltningsmessig interesse.

Naturmangfaldslova § 10 sei at den samla belastninga på eit økosystem skal vurderast. Av rapporten under kapitel 3.1 er det vurdert at tiltak knyt til oppgradering av kryssområda i planflate 2 og 3 vil ha lite å seie for naturmangfald og vassressursar. For planflate 1 som er sjølv tiltaksområde er det forventa at det meste av eksisterande vegetasjonen går tapt. Nærliggande områder har mykje av den same naturen og artsinventar som medføra at ein ikkje tapar heile førekomstar eller naturtypar. Føresegna under kapitel 3 sikra planting av stadeigen vegetasjon som kan bidra til å redusera dei negative effektane av tiltaket. Sjølv om store areal vert bygd ned, men det ikkje er snakk om sårbar eller truga natur eller stasjonere truga artar, er den samla belastninga for økosystemet vurdert som moderat (vedlegg 8, kapitel 3.1 side 20).

VA-rammeplanen og føresegna under kapitel 3 og 7 sikra avbøtande tiltak for at våtmarksområde i Lonena med fleire registrerte sårbare artar ikkje skal verta forringa av utbygginga. Under føresetnad av at utbygging og

tilrettelegging for overvasshandtering vert utført på ein god og forsvarleg måte, er det vurdert at tiltaket ikkje vil påverka dette område.

Kunnskapsgrunnlaget skal ifølgje naturmangfaldlova § 8 stå i eit rimeleg forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I denne saken byggjer kunnskapsgrunnlaget på eksisterande registreringar i området, som kjem fram av dei nasjonale miljødatabasane Artskart, Naturbase og Kilden. Vidare er det gjort fleire synfaringar av området både ved utarbeiding av områdeplanen og detaljplanen. Kunnskapsnivået reknast som godt med omsyn på å kunne vurdere tiltaket si påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar. Føre-var-prinsippet (jf. § 9) vil ikkje bli tillagt vekt.

«For å unngå eller avgrensa skade på naturmangfaldet, skal miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, samt lokalisering av tiltak, vurderast, jf. naturmangfaldlova § 12. På generelt grunnlag bør tiltak utførast på ein mest mogleg skånsam måte for miljøet, og ulike løysingar vurderast med omsyn på mellom anna naturmangfald.». (Vedlegg 8 side 22).

Opplista avbøtande tiltak på side 22 i rapporten er vurdert å vera tilfredsstillande sikra i føresegna. Samla sett er det vurdert at gjennomføring av plan under føresetnad av at alle avbøtande tiltak som er sikra i framlegg til reguleringsplanen vert etterfølgt ikkje strida mot forvaltningsmåla for naturtypar gitt ved Nml. § 4 og artar gitt ved § 5.

Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing stillar krav til at ein kartlegg kva nedbygging av myr vil medføra til CO₂ utslepp i atmosfæren. Klimagassvurderinga går fram av vedlegg 9. Nordaustleg del av planområde innanfor planflate 1 inneheld eit myrområde på ca. 1.8 daa som vil gå tapt av utbygginga. Rapporten viser ein berekning at det vil resultera i et CO₂ utslepp på ca. 111 tonn CO₂ - ekvivalentar. Under kapittel 4 i rapporten er det lista opp ein rekke avbøtande tiltak innan energibruk, transportmidlar og byggematerialar som kan nyttast for å redusera prosjektet sitt klimaavtrykk. Fleire av tiltaka er lagt til grunn for utforming av prosjektet med tanke på materialval for rekkehusa og føringar for lav parkeringsdekning for bil og høy dekning for sykkelparkering. Føresegn 3.3 sikra ved byggesak at utbyggar greie ut kva energi effektive løysningar som er brukt i prosjektet.

I høve til at delar av planflate 2 ligg under marin grense er det utarbeidd eit geoteknisk notat som vurderer områdestabilitet. Konklusjonen frå notatet er at planområdet ikkje ligg i eit mogleg losne- eller utlaupsområde for kvikkleireskred. Krava i TEK 17 § 7-3 vurderast som ivareteken. Grunna bratt terreng er det likevel viktig ved detaljprosjektering at lokalstabilitet vert sikra. Sjå vedlegg 12 for meir informasjon. Ved offentleg ettersyn vert geoteknisk notat sendt til NVE for særskild uttale.

Landskap & friluftsliv

Overordna konsekvensutgreiing har vurdert at utbyggingsområde er lokalisert i eit område med middels landskapsverdi. Som avbøtande tiltak er det nytta fleire arkitektoniske løysningar for utforming av dei ulike tiltaka i planen slik at bustadane passer best mogleg inn i landskapet. Sjå vedlegg 10 med namn *Illustrerende prosjekt* for meir informasjon. Illustrasjonsmateriale viser at det skal etablerast fleire grønne korridorar mellom bustadfelt for blant anna redusera området fjernverknad. I dei grønne korridorane kan det etablerast stiar slik

at ein raskt kan bevege seg frå bustaden enten til pensjoniststien, Hundremeterskogen eller til Brekkeløypa. På side 14 i nemnde vedlegg ser ein kva fargar, bygningsmateriale som kan nyttast for å bustadane til å passe best mogleg inn i landskapet. Side 15-34 viser ulike 3D perspektiv, snitt i ulike målestokk, solforhald og korleis dei nye bustadane er plassert i høve kringliggande eksisterande busetnad. I vedlegg 11 *Landskapsanalyse* frå side 19-26 er det bileta frå ein 3D modell som viser korleis dei nye bygga vil ligge i landskapet sett frå Brekkeløypa.

Kommunedirektøren vurderer at avbøtande tiltak gitt ved områdeplanen for tema sosial infrastruktur, naturmangfold, landskap og friluftsliv er tilfredsstillande sikra i framlegg til detaljreguleringsplan. Avbøtande tiltak gitt under tema hydrologi vert ved offentleg ettersyn vurdert av kommunens VVA-avdeling.

Barn og unges interesser og folkehelse

«Utbyggingsområde ligger sentralt med kort avstand til Knarvik sentrum med skule, barnehagar og idrettsplassar. Det ligg tett opptil eksisterande grøntområde, som gir moglegheit for fri leik og aktivitet for born og unge. Leik i terreng og natur er viktige kvalitetar som det blir lagt til rette for i planen, både som uteopphaldsareal og grønstuktur. Mellom anna skal overgangar frå grønstuktur og uteopphaldsareal vere så naturlege som mogleg til tilliggjande friområde, og det er tatt omsyn til eksisterande stiar. Registrerte spor etter born og unge i området (mellom anna eksisterande stisystem og trehytte) skal i størst mogleg grad ivaretakast ved utbygging, og det skal etablerast gode forbindelsar/snarveggar til desse. Innanfor dei ulike nabolaga skal det bli etablert uteareal med rom for sosialisering, leik og aktivitet. Det vil etablerast fleire leikeplassar, treningsapparat og sitteplassar i området, som vil gi eit nytt tilbod til unge i heile nærområdet.». (Planskildring s. 112)

Kommunedirektøren vurderer at utforming av planområde ivaretek barn og unges interesser. Illustrerende prosjekt viser at det skal blant anna byggast utandørs treningsapparat og sitjegrupper med grillplass i felles uteområde og seks ulike leikeområde skal byggast for leik med ulike aktivitetar for alle aldersgrupper. Områdeplanen sine krav og statlege planretningslinjer for barn og unges interesser punkt 5 a og b er lagt til grunn i vurderinga.

Kommunedirektøren ber likevel om at ein fram mot 2 ghs supplerer føresegna spesielt for f_UTE4-5 at dei må vera inngjerda. Forslagsstillar må vurderer nærare om det er naudsynt å gjerda inn dei andre leikeområde òg. Grunngevinga for at f_UTE4-5 må gjerast inn er at områda er lokalisert tett opp mot internveg i planområde med høgast trafikkmengd. Føresegna må òg supplerast med at områda skal vera sikra mot forureining, støy og annan helsefare.

«Planen vil ha ein positiv verknad på folkehelsa i området. Dette kan grunngjevast i kort avstand til etablert tur- og friluftsområde, utforming av fleire attraktive uteareal, og Knarvik sentrum innan gang og sykkelavstand. Med ein variert bustadsamansetting, vil området bli eit godt sted for både barnefamiljar, eldre og nyetablerte å bu.». (Planskildring s. 113)

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering. Planområdets lokasjon og dei tiltaka som skal etablerast der i samband med bustadoppføringa, vil bidra til å fremma intensjonen i folkehelselova sin formålsføresegn, der det blant anna står at folkehelsearbeidet skal fremma befolkninganes helse, trivsel, gode

sosiale og miljømessige forhold.

Universell utforming

Framlegg til reguleringsplan sikra gjennom § 3.2 at prinsippa om universell utforming vert lagt til grunn for utforming av planområde. Føresegnet lyder slik:

a) Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, samanheng i nabolaga, gangareal, leikeområde og inngangsparti.

b) Bustadgater utan fortau, fortau og gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, må trinnfri løysing etterstrebast.

c) Minimum 50% av bueiningane skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.

d) Snarvegar/gangstiar, jf. §§ 6.2-6.5, er friteke frå krav om universell utforming.

Grunna terrenghøve er det nokre område som ikkje let seg opparbeida med universell utforming. Forslagsstillar har vurdert desse forholda i planskilddinga under kapittel 9.14, sjå s. 115-116.

Områdeplanen sitt føresegn 2.1.1.3 sei at minimum 50 % av bustadane skal vera universelt utforma. I saksframlegget til 2 gongs handsaming under punkt 8 skriv tidlegare rådmann at føresegnet sei universelt utforma og ikkje universelt tilgjenge grunna ein merknad frå tidlegare fylkesmann gitt i eit dialogmøte. Vidare står det:

«Rådmannen ser ofte at det er ulike forståing for begrep rundt universell utforming (UU) og universell tilgjenge. TEK 17 set krav til bustader som skal vere UU og til bustader med tilgjenge. UU er betydeleg strengare enn tilgjenge, jf. TEK 17, kapittel 12. I ein bustad med krav om tilgjenge, skal ein rullestolbrukar kunne manøvrere seg i alle rom. I ein bustad med krav om UU, krevst det i tillegg heve/senke-kjøkken, kontrastfargar, krav om heis internt i bueining som går over to etasjar etc.».

Plan- og bygningslova sin formålsparagraf § 1-1 femte ledd har definert kva som skal leggjast til grunn ved tolkinga av omgrepa universell utforming og universell tilgjenge.

«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.».

Under er eit utklipp frå rettleiinga til TEK 17 § 12-2 fyrste ledd som omtala kva tiltak som ofte må ivaretakast ved bygningar som har einingar med krav til universelt tilgjenge:

Kravet om tilgjengelighet i bygning med boenhet innebærer:

- a. trinnfritt inngangsparti, jf. [§ 12-4 annet ledd](#)
- b. fri bredde i kommunikasjonsveier, jf. [§ 12-6 femte ledd](#)
- c. trinnfri tilgang til rom og balkong/terrasse, betjening av funksjoner og snuareal i rom, jf. [§§ 12-7 fjerde ledd, 12-8 første ledd, 12-11 tredje ledd](#)
- d. fri passasje til dør og vindu i stue, kjøkken, sove- og arbeidsrom, jf. [§ 12-7 fjerde ledd](#)
- e. trinnfri tilgang til bod, jf. [§ 12-10 tredje ledd](#)
- f. høydemål på innkast på felles avfallssystem, jf. [§ 12-12 annet ledd](#)
- g. sideplass ved dør og automatisk åpning for tunge dører, jf. [§ 12-13 tredje ledd](#)
- h. utforming og høyde på betjening av styringspanel, håndtak, jf. [§ 12-18 tredje ledd](#)

For øvrig gjelder utforming av tilgjengelig bad og toalett, jf. [§ 12-9 første ledd](#).

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til reguleringsplan følg opp og ivaretek overordna føringar gitt ved områdeplanen, plan- og bygningslova § 1-1 femte ledd og TEK17 kapittel 12 vedrørende krav om universell utforming av planområde og universell tilgjenge for 50% av bustadar.

Økonomi

På side 117-118 i planskildringa er det lista opp ein rekke VA-leidningar som er føreslått til at kommunen tek over for drift og vedlikehald som vil medføre kostnader for kommunen. Kostnader vil og medføre viss kommunen bidrar med midlar for oppgradering av fv. 57 og E39 kryssområda. Knarvik ungdomsskule har ikkje kapasitet til å møte framtidig planlagd utbygging av bustader innanfor skulekrinsen. Ein eventuell utviding av skulen vil påføre kommunen kostnader.

Konklusjon

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentleg ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget. Fram mot 2 ghs må følgjande føresegn rettast/supplerast:

- § 3.5.4. Andre setning. Det skal stå at «Statens vegvesen sine handbøker og retningsliner skal leggest til grunn.».
- § 3.5.5 b) må reviderast når det føreligg ein godkjent støyvurdering av offentlege mynde for planflate 2 og 3.
- § 4.1.1.5 og § 4.1.5 må supplerast i høve til krav til utforming av anlegg gitt ved statlege planretningsliner for barn og unges interessa punkt 5 a og b.

Vedlegg i saken:

29.08.2022	1.Plankart 1av4_15.6.2022	1779473
29.08.2022	2.Plankart 2av4_15.6.2022	1779474
29.08.2022	3.Plankart 3av4 alt A_15.6.2022	1779475

29.08.2022	4.Plankart 4av4 alt B_15.6.2022	1779476
29.08.2022	5.Føresegner_15.6.2022	1779477
29.08.2022	6.Planskildring_15.6.2022	1779478
29.08.2022	7.ROS-analyse_15.6.2022	1779479
29.08.2022	8.Naturmangfaldsvurdering_28.4.2022	1779480
29.08.2022	9.Klimagassvurdering_15.6.2022	1779481
29.08.2022	10.Illustrerende prosjekt_25.5.2022	1779482
29.08.2022	11.Landskapsanalyse_25.5.2022	1779483
29.08.2022	12.Geoteknisk notat_19 og 30.5.2022	1779484
29.08.2022	13.Støyvurdering_13.5.2022	1779485
29.08.2022	14.Trafikkanalyse_2.5.2022	1779486
29.08.2022	15.Vegteikningar planflate 1_10.6.2022	1779487
29.08.2022	16.Vegteikningar planflate 2_10.6.2022	1779488
29.08.2022	17.Trafikkteknisk vurdering planflate 2_26.3.2022	1779489
29.08.2022	18.Vegteikningar planflate 3a T-kryss_10.6.2022	1779490
29.08.2022	19.Vegteikningar planflate 3b rundkøyring_10.6.2022	1779491
29.08.2022	20.VAO-rammeplan_30.5.2022	1779492
29.08.2022	21.VAO-rammeplan Teikningar_30.5.2022	1779493
29.08.2022	22.Merknadsskjema planoppstart_17.6.2022	1779494
29.08.2022	23.Merknader planoppstart_samlet	1779495