



**Arkiv:** PlanID-1263201802,  
Plannavn-  
Områderegulering  
Ostereidet, Komnr-  
1263, FA-L12, GBNR-  
233/71, GBNR-234/68,  
GBNR-233/51, GBNR-  
233/69

**JournalpostID:** 21/77622

**Saksbehandler:** Trude Langedal

**Dato:** 17.11.2021

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                         | Møtedato |
|---------|--------------------------------|----------|
|         | Utval for areal, plan og miljø |          |
|         | Alver kommunestyre             |          |

## Områdeplan for Ostereidet PlanID 1263-201802, 2.gongs handsaming

### Saksframlegg

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre godkjenner Områdeplan for Ostereidet med planID 1263-201802. Gjeldande plandokument er føresegn og plankart datert hhv 08.07.2021 og 05.07.2021.

Vedtaket har heimel etter plan- og bygningslova § 12-12.

#### Politisk handsaming

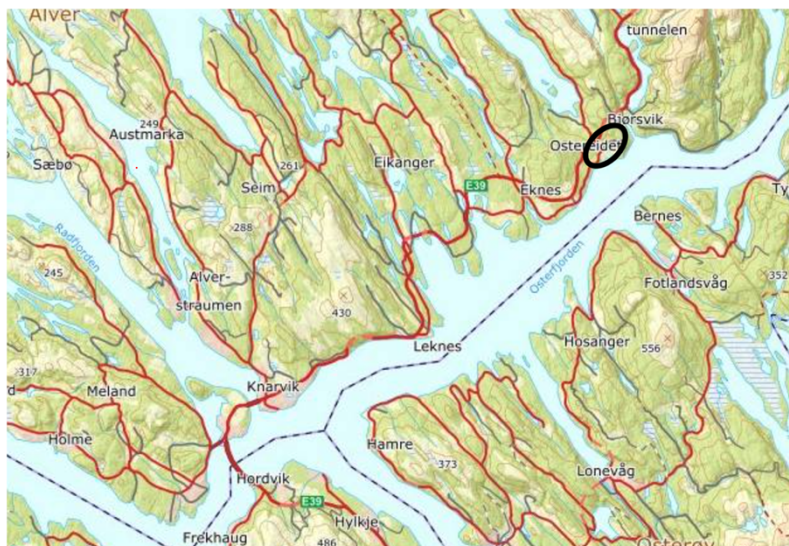
Saka skal til innstilling i utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

#### Saksopplysninger:

##### Bakgrunn

Planområdet ligg langs Osterfjorden og dagens E39, ca. 18 km nordaust for Knarvik sentrum. Områdeplanen omfattar dei meste sentrale delane av Ostereidet og planområdet er totalt på ca 350 dekar. Ostereidet er eitt av lokalsentera i Alver kommune.



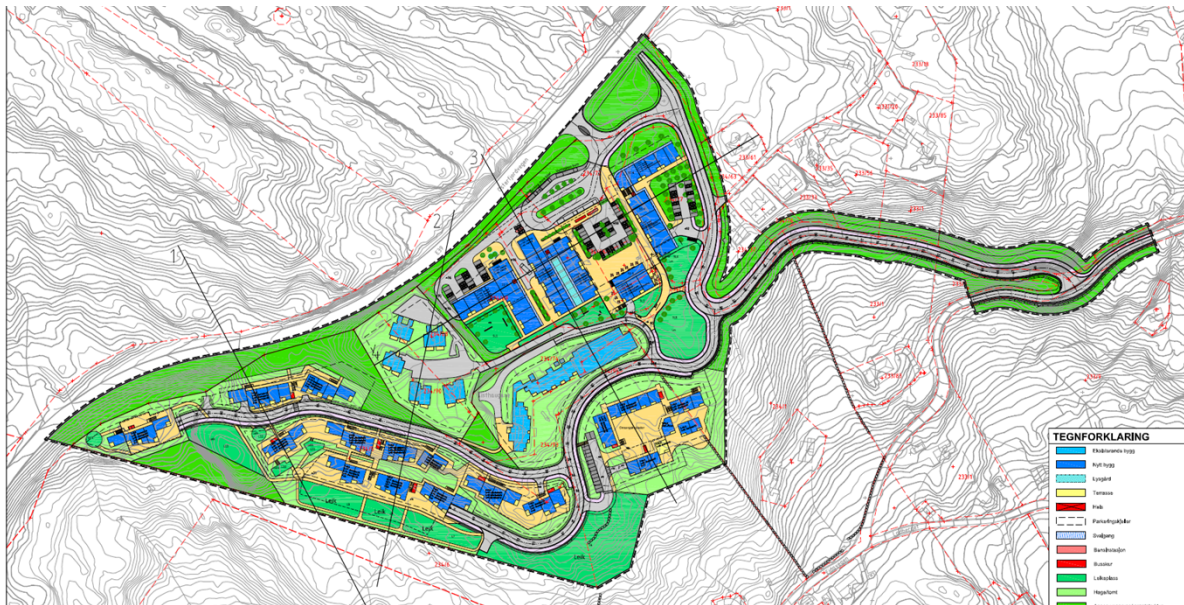
Hovudføremålet med områdereguleringsplanen er å legge til rette for god stadsutvikling på Ostereidet, både ved senter- og skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområdet. Det skal og etablerast ei trafikksikker samanbinding for mjuke trafikantar mellom desse to hovudområda. I senterområdet viser planen strukturering av funksjonane, flytting av kollektivterminal, auka næringsareal, bustader og utbetring av avkøyrsløse frå E39. Ved skule-, idretts- barnehage- og kyrkjeområdet vert det lagt til rette for ny idrettshall og parkeringsplassar i tilknytning til denne. Kollektivområdet ved skulane vert forbetra og vegsystemet meir trafikksikkert. I tillegg vert det opna for utviding av barnehagen, og barne- og ungdomsskulen også dersom det vert behov for dette i framtida.

Planmaterialet er utarbeidd av Multiconsult på vegne av Alver kommune.

### Planprosess

Utarbeiding av områdeplan for Ostereidet har vore ein lang og omfattande planprosess. Det opphavlege planarbeidet for områderegulering for Ostereidet sentrum var eit offentleg/privat samarbeid og omfatta senterområdet ved E39(del I). ABO plan og arkitektur var konsulent for arbeidet.

Planarbeidet vart starta opp i 2015 og planforslag var på offentleg ettersyn hausten 2016. Det vart varsla motsegn til planframlegget av Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland knytt til vegløyseing, handelsareal og tal bustader. På bakgrunn av dette har det vore ein dialogprosess med dei aktuelle instansar for å komme til semje om i ei ny revidert løyseing.



Illustrasjonsplan for planframlegget for Ostereidet sentrum (del I) 2016

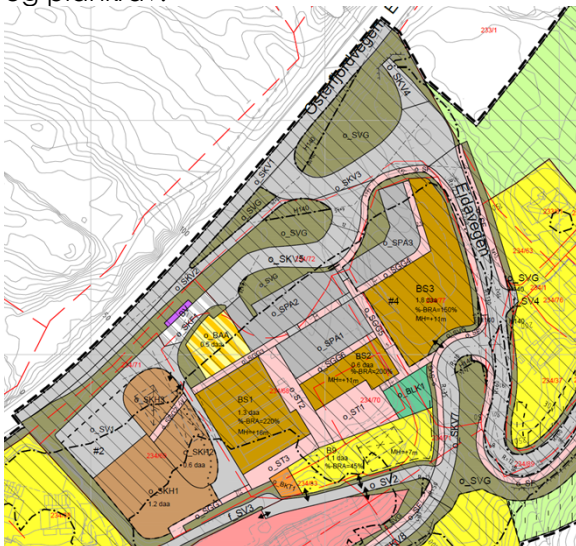
Lindås kommune ønska å starte opp områderegulering for skule-, barnehage-, idrett-, og kyrkjeområde (del II) og vurderte det då som føremålstenleg å gjennomføre områdereguleringa av Ostereidet som ein felles planprosess for del I og del II.

I januar 2018 vart det varsla oppstart av ein felles områderegulering for Ostereidet. For del II var hovudformål å få fram plangrunnlag for ny idrettshall og andre plantema er avgrensa.

Planframlegget for del I og del II har vore på tre høyringsrundar.

- Områdeplan for Ostereidet låg ute til 1.gongs høyring og offentlig ettersyn i perioden 04.06.19 - 30.07.19.

Statens vegvesen fremja motsegn til planframlegget knytt til vegløyising og trafikktryggleik. Fylkesmannen si vurdering var at planframlegget måtte bli betre på universell utforming, støy og plankrav.



Planframlegg til 1.gongs høyring (04.06.19 - 30.07.19.)

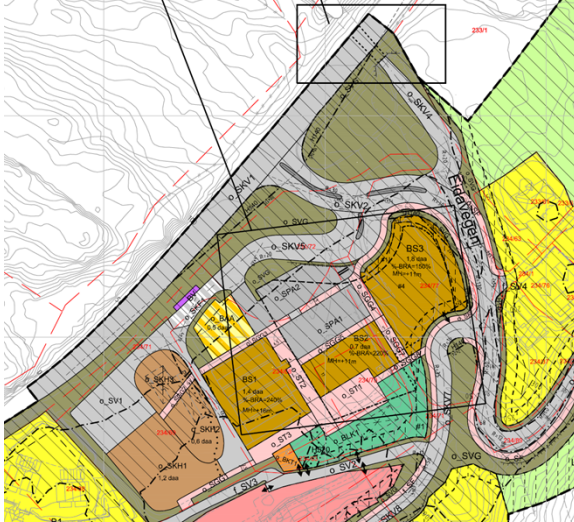


Administrasjon endra planframlegget i tett dialog med SVV, Vfk og Statsforvaltar.

- Revidert planframlegg for Ostereidet områdeplan vart sendt på avgrensa høyring i perioden 06.07.20 - 11.09.20.

Etter denne avgrensa høyringa sto det att nokre endringar som måtte på plass før SVV formelt ville trekke motsegna.

- Nytt revidert planframlegg for Ostereidet områdeplan var på ny avgrensa høyring i perioden 02.02.21 - tre veker etter mottatt brev. Motsegn vart trekt av SVV i brev 20.09.2021, sjå vedlegg 22.



Kartet syner revidert planframlegg til 2.gongs handsaming i Alver kommunestyre 16.12.2021

### **Motsegn og merknader til planframlegget**

Hovudfokus i planarbeidet etter 1.gongs høyring i 2019 har vore å endre planen slik at motsegn frå Statens vegvesen vart trekt og planen kunne bli vedteke. Sjå vedlegg 21; Samordna uttale med motsegn.

Motsegn frå Statens vegvesen:

- Utforming av høgresvingefelt frå E39.
- Rekkefølgjekravet om bygging av høgresvingefelt og kryssutbetring.
- Rekkefølgjekravet om fortau langs fv. 393.
- Byggjegrænse mot E39 og fv. 393.

*Rådmannen si endring av planframlegget: Ny kryssløysing med E39 er utforma i tett dialog med SVV.*

*Fleire løysingar har vore utarbeida og vurdert. Løysinga som no ligg i planframlegget er godteke av SVV. Rekkefølgjekrava er endra og byggjegrænser er lagt inn i plankartet.*

Dialogpunkt frå Statsforvaltaren:

- Støy, byggeområda langs E39 ligg i gul støysone. Området bør enten ha plankrav, eller så må det visast at det er mogleg å støyskjerme uteopphaldsareal tilstrekkeleg.
- Universell utforming, det er ikkje sett krav om universell utforming av bustader. Område for offentleg og privat tenesteyting (T3) i kommuneplanen er redusert til fordel for bustader. Her vert det argumentert med at ein i framtida legg opp til at folk skal bu lengre heime. Det er då enda viktigare med universelt utforma bustader.

- Plankrav frå første bueining, elles bør ein ta stilling til tal bueiningar og plassering av vegar og leikeareal i områdeplanen.

*Rådmannen si endring av planframlegget: Støyskjerm er lagt inn i plankartet langs E39 og krav til utforming av bustader i gul støysone er skjerpa. Det er sett krav om at 50% av bustadane skal vera universelt tilgjengelege. Plankrav i B2 og B3 etter fleire enn 2 bueingar.*

Nokre hovudtema i merknader frå private:

Naboar i B2:

- Utbetring av Eidavegen fører til støy og inngrep på eksisterande bustadeigedommar
- Bygg i BS3 er sjenerande for naboane og ikkje tilpassa landlege omgjevnader, ber om at høgda vert redusert til 3 etasjer.

*Adm. si vurdering; Ostereidet er sett definert som lokalsenter i Alver. Byggeområda vil styrke senterområdet. Det ligg krav om nedtrapping av bygg i BS3 mot naboane og at det skal utarbeidast sol-skuggevurdering i byggesak.*

Grunneigar gbnr. 234/5, Sjur Eide:

- Etterlyser dialog med kommunen, talet på bustadar er redusert og gjennomføring ikkje realistisk, ønskjer endra rekkefølgekrav.

*Adm. si vurdering; Rekkefølgekrava er ikkje lempa pga motsegn frå Statens vegvesen. Endring av veg har gjort areal avsett til bustad mindre. Nytt framlegg er drøfta med grunneigar som er nøgd når det gjeld utnytting og disponering av føremål.*

Grunneigar gbnr 234/68,70,77, Tommy Gulbrandsøy:

- Planframlegget har strenge rekkefølgekrav, ønskjer å bygge på eksisterande bygg utan at rekkefølgekrava slår inn.
- Ønskjer at o\_SGG4 vert teke bort siden den splitter utbyggingsområdet BS3.

*Adm. si vurdering; Rekkefølgekrava er ikkje lempa pga motsegn frå Statens vegvesen. o\_SGG4 er teke bort.*

Innkomne merknader til høyringar i planprosessen er oppsummert og kommentert i kap. 12 i planomtalen som ligg ved saka.

### **Oppsummering av endringar i planframlegget etter 1.gongs høyring**

Det er gjort ein del endringar i planframlegget etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Dei største endringane er knytt til utforming av kryss med E39. Endringar i kryssutforminga har ført med seg fleire endringar i sentrumsområdet.

I oversikta nedanfor er dei viktigaste endringane i planen lista opp:

- Utforming av kryss frå E39 til Ostereidet, endra i dialog med Statens vegvesen.
- Endring av kryssutforming har redusert areal til overflateparkering ved BS3.
- Parkeringskjellar under BS3 er utvida til o\_SPA1, o\_SPA2, o\_ST1 og BS2, for å kompensera for redusert parkering på bakken.

- Bustadfeltet B9 er teke ut av planen for å sikra utsikt og forholda på torget, samt utvide leikeplass o\_BLK1. BS1-BS3 er justert opp i areal for å kompensera for redusert utbyggingsareal. Endringa er gjort etter innspel frå adm. i dialog med grunneigar.
- Det er lagt inn støyskjerm langs E39 nord for f\_GF1 etter krav frå Statsforvaltaeren
- LNFR-spreidd bustadtomter gnr 233, bnr 151 og 152.
- Endra rekkjefølgjekrav; alle nye bueingar og tiltak som gjev trafikkauke (unntatt idrettshall) (bruksløyve) kryss med E39 med tilliggande vegar, krav frå SVV.
- Endra rekkjefølgjekrav; alle nye bueiningar og tiltak som gjev trafikkauke (igangsettingsløyve): o\_SKV6 (fylkeskommunal del av Eidavegen), etter krav frå SVV.
- Det er lagt inn nye byggegrensar langs E39 og dei fylkeskommunale vegane på byggeformål og LNF spreidd, krav frå SVV.
- Alle vegar som skal utbetrast har fått Mellombels rigg- og anleggsområde langs vegen, unntatt på samferdsleformål, krav frå SVV.
- Nytt krav om sol- og skuggeanalyser ved bygging i BS3, for å kunne vurdere konsekvensane for naboar i B2.
- Nytt punkt med krav om 50% tilgjengelege bueiningar, krav frå Statsforvaltar
- Skjerping av støykrav for uteopphaldsareal og krav til bustadane i gul støysone, krav frå Statsforvaltar.

Oversikt over alle endringane som er gjort i føresegnene og plankartet går fram av vedlegg 4. endringsskjema etter høyring.

### **Skildring av planframlegget**

Planforslaget legg til rette for utbygging av bustadar, næringsbygg, utbetra tilhøve for mjuke trafikantar og møteplassar, samt ny idrettshall. Planen legg i hovudtrekk opp til utbygging kring senterområdet. Dagens senter er føreslått fortetta med auka del bustader og næring. Aust i planområdet på skuletomten er det parallelt med planprosjektet utgreia ulike alternativ for plassering av ny idrettshall. Formålet o\_BU opnar opp for dette.

### **Fleirbrukshall og utvikling av skule-barnehageområdet**

Idrettshallen, tilhøyrande parkeringsareal og utbetring av veg med tilhøyrande fortau fram til idrettshall skal inngå i føremålet o\_BU. Utnyttingsgraden for heile o\_BU, som også omfattar barne- og ungdomsskulen, er sett til 30% BRA. For å sikre framdrift for oppføring av den nye idrettshallen, er planen i dette området detaljert slik at ein skal kunne søkje om rammeløyve direkte gjennom områdeplanen, utan å gå om detaljregulering.

### **Bustadutvikling på Ostereidet**

Eit av punkta i motsegn fremma til planframlegget for del 1 i 2016 var at talet på bustader i planen var for høgt sett i samanheng med m.a. skala på bygda og venta vekst i folkemengd. Talet på bueingar er no redusert frå 214 i planframlegget frå (2016) til at det er lagt til rette for inntil 134 nye bustader i planframlegget som no er til behandling.

Det er lagt til rette for variasjon i bustadtypar, i sentrumsområdet (BS1-BS3) vert det leiligheiter, medan det i bustadområda sør og vest for sentrum (B4-B8) er opna opp for einebustader, tomannsbustader, rekkjehus og konsentrerte småhus.

Følgande plandokument er utarbeidd:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan for senterområdet
- ROS-analyse
- Skredfarevurdering med tilhøyrande faresonekart for skred

- Støyrappport
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- VA-rammeplan
- Idémyldringskart frå idéverkstad juni 2018
- Tekniske vegteikningar

Meir utfyllande skildring av planframlegget ligg i vedlegg 20. Sak 1.gangs handsaming av områdeplan for Ostereidet.

### Universell tilgjenge

Det er lagt opp eit godt, universelt utforma bevegelseslinesystem i og i tilknytning til senterområdet. Sjå meir under kap. 8.11 i planomtalen. Det er også lagt inn eit snarvegssystem i tilknytning til «senterplatået». Fleire av snarvegane er ikkje universelt utforma.

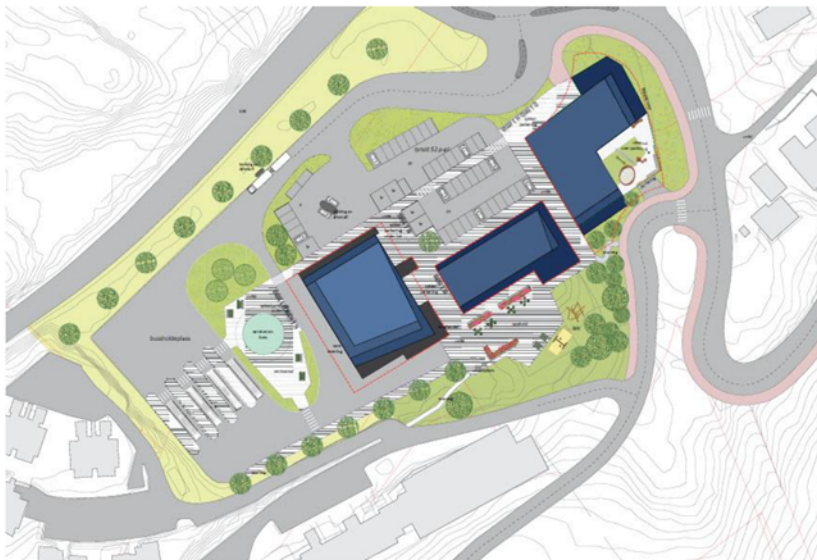
Fortau langs den kommunale delen av Eidavegen har stigningsnivå innanfor kravet for universell utforming, men nytt fortau frå krysset der den kommunale delen av Eidavegen går over i fv. 393 Eidavegen, er stigningsforholdet tidvis for bratt.

Det er stilt krav om at felles og offentlege uteopphaldsareal skal ha universell tilgjenge. Etter 1. gongs høyring er det lagt inn krav om at 50 % av dei nye bustadane skal vera universelt tilgjengelege.

### Mobilitet og folkehelse

Planframlegget legg opp til gode løysingar for mjuke trafikantar innanfor planområdet. Fortau langs Eidavegen er eit svært viktig tiltak for å få ei trygg sammanbinding av sentrumsområdet og skuleområdet. Ved skuleområdet er det lagt inn ei ny løysing for busshaldeplass der dagens løysing vert stramma opp og tilhøva for mjuke trafikantar vert trygga.

I sentrumsområdet er det fortau mellom alle utbyggingsfelt, dette er ei stor oppgradering i høve til dagens situasjon. Torget o\_ST11 og leikeplassen o\_BLK1 har fått ei skjerma plassering sør i sentrum med flott utsikt utover Osterfjorden. Planen legg til rette for varierte bustadtypar, breidde i tilbod, gode møteplassar og tilrettelegging for mjuke trafikantar; alle viktige tiltak for folkehelsa.



Figur 8-12 Utklipp av illustrasjonsplan. III.: Multiconsult Norge As

## Parkering i sentrum

I senterområdet er det lagt opp til parkering i dagen ut mot E39, i tillegg til parkeringsanlegg under delar av sentrum. Parkeringsanlegget kan nyttast til parkering for sentrumsformåla, inklusiv bustader, samt innfartsparkering. Endring av kryss med E39 etter 1. gongs høyring har redusert areal til overflateparkering, meir parkering er lagt under bakken i sentrumsområdet. Dette er gjort i samråd med grunneigar.



Figur 8-7 Sentrum med parkeringsplassane SPA1 og 2, samt utkast til mogleg parkeringsløyising i parkeringsanlegg.

## Plankrav

Områdeplanen opnar for at utbygging kan gå rett på byggesøknad utan detaljregulering. Det vert difor i planen stilt fleire krav til byggesakshandsaming enn det som er normalt i ein områdereguleringsplan.

I B8 at det er stilt plankrav, og for B2 og B3 er det plankrav ved bygging av fleire enn 2 bueiningar.

## Støy

Handsaming av støy er eit tema statsforvaltaren meinte ikkje var godt nok løyst i planframlegget. Ein del av eksisterande og framtidig bustadområde ligg innanfor gul støysone. Det er no lagt inn støyskjerm i plankartet langs E39 for å skjerme uteopphaldsareal for bustadane i B4-B7 etter krav frå Statsforvaltaren.

Det er krav i føresegnene at minimum 50 % av rom med støyfølsom bruksformål i kvar bueining skal ha vindaug mot stille side og at leiligheitene skal være gjennomgåande med minst eitt soverom mot stille side. For uteopphaldsareala er det krav om at støyen ikkje skal overskride 55dB.

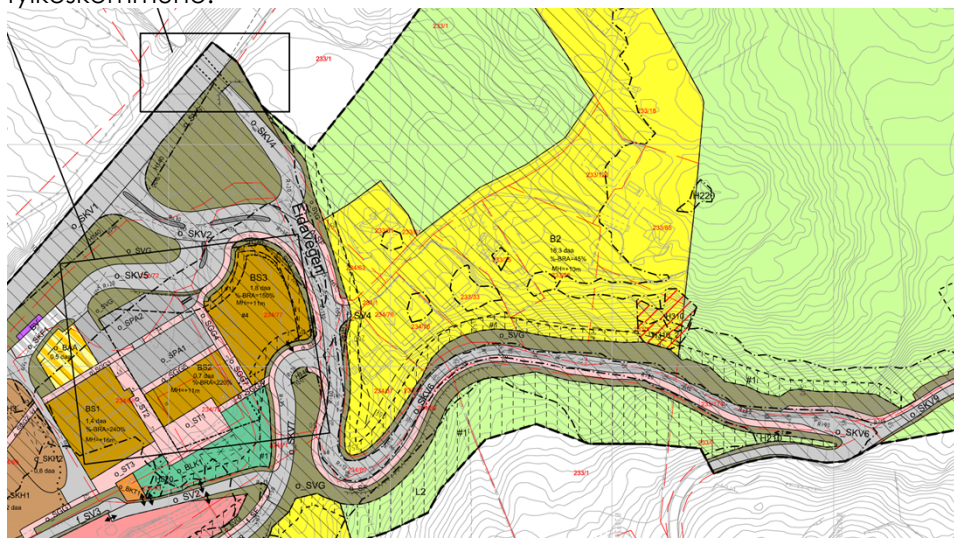
## Rekkjefølgjekrav, økonomi og gjennomføring

Planen inneheld offentleg areal til veg, torg, fortau i sentrumsområdet. Desse føremåla kan ha ei økonomisk påverknad for kommunen ved overtaking, drift og vedlikehald.

Det er knytt rekkjefølgjekrav til bygging av nytt kryss med E 39 og utbetring av Eidavegen med fortau. Det er berre fleirbrukshallen ved skulen som kan byggast før nytt kryss med E39 er bygd, medan all utbygging innanfor planområdet som fører til meir trafikk har utbetring av Eidavegen som rekkjefølgjekrav.



Det vil krevja til dels store investeringar før området kan utviklast. Gjennomføring av planen forutsett god dialog og samarbeid mellom sentrale grunneigarar, kommune og fylkeskommune.



### Oppsummering

Områdeplanen gjev gode rammer for vidare utvikling av Ostereidet til eit attraktivt lokalsenter i Alver kommune. Den legg til rette for at senterområdet ved E 39 kan vidareutviklast til eit sentrum med mange ulike tilbod innan handel, service, kontor og bustad. Det vert lagt rette for eit meir variert bustadtilbod, med leiligheiter i sentrum og småhus sør og vest for sentrum. Tilrettelegginga for mjuke trafikantar vert styrka, torg og grønne lunger vert etablert mot den storslåtte utsikta utover Osterfjorden.

Planen legg til rette for nytt idrettsbygg i skuleområdet og ei meir trafikksikker løysing for busshaldeplassen ved skulen.

Utbetring av kryss med E39 og tilrettelegging for mjuke trafikantar langs Eidavegen(fv 5456) er to viktige infrastrukturtiltak i planen. Fortauet langs Eidavegen er særskild viktig for å få eit trafikksikkert samband mellom skule – og sentrumsområdet. Utbetring av kryss med E39 er ein premiss frå Statens vegvesen for vidare vekst og utvikling av Ostereidet.

### Tilråding

Planforslaget legg eit godt grunnlag for å utvikle Ostereidet til eit levande og attraktivt lokalsenter. Rådmannen rår til at planforslaget vert vedteke i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

### Vedlegg:

|            |                                            |         |
|------------|--------------------------------------------|---------|
| 28.11.2021 | 1. Plankart_2021.07.05                     | 1650817 |
| 28.11.2021 | 2. Føresegner_2021.07.08                   | 1650818 |
| 28.11.2021 | 4. Endringsskjema etter høyring_2021.07.08 | 1650819 |
| 28.11.2021 | 5. Vegtegning C004                         | 1650820 |
| 28.11.2021 | 6. Vegtegning C001_A                       | 1650821 |
| 28.11.2021 | 8. Vegtegning_E39-Kryss                    | 1650822 |
| 28.11.2021 | 7. Vegtegning C002_A                       | 1650823 |
| 28.11.2021 | 9. Trafikktelling                          | 1650824 |
| 28.11.2021 | 10. Idemyldringskart_21.12.20              | 1650825 |
| 28.11.2021 | 11. ROS-analyse_21.12.2020                 | 1650826 |

**Vedlegg:**

|            |                                                                     |         |
|------------|---------------------------------------------------------------------|---------|
| 28.11.2021 | 12. Illustrasjonsplan_21.12.2020                                    | 1650828 |
| 28.11.2021 | 3. Planrapport_2021.07.05                                           | 1650838 |
| 28.11.2021 | 13. Støyrappport_18.12.2020                                         | 1650839 |
| 28.11.2021 | 14. Vurdering_etter_naturmangfoldloven_18.12.2020                   | 1650840 |
| 28.11.2021 | 15. Skredfarevurdering_18.12.2020                                   | 1650841 |
| 28.11.2021 | 17. Oversiktstegning veg                                            | 1650850 |
| 28.11.2021 | 18. Oversiktstegning kollektiv skule                                | 1650851 |
| 28.11.2021 | 19. Normalprofil                                                    | 1650852 |
| 28.11.2021 | 20. Sak 1. gangs handsaming av områdereguleringsplan for Ostereidet | 1650854 |
| 28.11.2021 | 22. Svar på førespurnad om trekking av motsegn_20.09.2021           | 1650855 |
| 28.11.2021 | 21. Samordna uttale med motsegn_18.10.2019                          | 1650856 |