

# Styringsgruppemøte områdeplan for Ostereidet

Nordhordlandshallen, 3. oktober 2018

Deltakarar:

- Politisk styringsgruppe for områdeplanen for Ostereidet (Plan- og miljøutvalet)
- Administrasjonen: Linn Hagen (Eigedomsavdelinga), Line M. Valle (Eigedomsavdelinga), Frøydis Ones (Planavdelinga) og Kristin Nielsen (Planavdelinga)

Agenda for møtet:

- Fastsette kvar idrettshallen på Ostereidet skal lokaliserast.

| Tema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Administrasjonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Styringsgruppa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Bakgrunnsinformasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Områdeplan for Ostereidet er under utarbeiding, forventa vedteke juni 2019.</li><li>• Bygging av idrettshall viktig pådrivar for planarbeidet. Idrettshallplasseringa må avgjerast no for at investeringsprosjekt (bygging av idrettshall) skal kunne gå som planlagt.</li><li>• Eigedomsavdelinga har fått politisk bestilling der det vert bede om å ta standpunkt til to konsept:<ul style="list-style-type: none"><li>- Ny hall som tilbygg til eksisterande idrettsbygg.</li><li>- Ny hall som separat bygning.</li></ul></li><li>• Innstilling frå administrativ styringsgruppe (rådmannen si leiargruppe):<br/>«Adm. styringsgruppe har i møte 28.09.2018 vedtatt å anbefale alternativ 1A for plassering av hall på Ostereidet, i samband med Områdeplan Ostereidet. Denne avgjerda blir lagt fram for politisk styringsgruppe.»</li></ul> <p>Eigedomsavdelinga innleia med å vise framdriftsplan for investeringsprosjektet idrettshall på Ostereidet og skildra viktigheita av å avgjere idrettshallplasseringa no. Dette vil sikre framdrift og minimere risiko for idrettshallprosjektet.</p> | <p>Styringsgruppa var bekymra for å konkludere med hallplassering tidleg i planprosessen, før dei har heile bilete. Dei diskuterte breitt fordelar og ulemper med dei ulike alternativa.</p> <p>Det vart konkludert med at politikarane ønskjer meir tid til å diskutere saka i dei utvida politiske gruppene.</p> <p>Det vart konkludert med at styringsgruppemøte for kommuneplan og –delplan 16. oktober vert utvida, slik at ein kan avgjere kvar idrettshallen skal lokaliserast.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Det er ikkje uvanleg å ta delbeslutninger i planarbeid.</p> <p>Planavdelinga gjekk igjennom funna i mogleighetsstudien, som var grunnlagsdokumentet for møtet. Studien er utarbeidd av Multiconsult og tek for seg 5 alternativ for lokalisering, der eit av alternativa har to variantar. Multiconsult tilrår val av alternativ ut frå denne rekkefølga:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alternativ 1B</li> <li>2. Alternativ 1A</li> <li>3. Alternativ 4</li> </ol> <p>Føremoner og ulemper ved dei ulike alternativa vart gått gjennom. Nokre funn er udelt positive, nokre er udelt negative, og nokre er delvis positive eller negative.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Oppsummering

Styringsgruppa ønskjer meir tid til å diskutere saka i dei politiske gruppene før dei konkluderer med kvar idrettshallen skal plasserast. **Avgjersle er utsett til neste styringsgruppemøte: 16. oktober 2018.**

---

RAPPORT

# Områdeplan Ostereidet

---

OPPDRAGSGIVER

Lindås kommune

EMNE

Moglegheitsstudie - lokalisering ny idrettshall

DATO / REVISJON: 25. september 2018 / 01

DOKUMENTKODE: 10204642-01-PLAN-RAP-01

---



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

|                |                                                 |                 |                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| OPPDAG         | <b>Områdeplan Ostereidet</b>                    | DOKUMENTKODE    | 10204642-01-PLAN-RAP-01                             |
| EMNE           | Moglegheitsstudie - lokalisering ny idrettshall | TILGJENGELIGHET | Open                                                |
| OPPDRAAGSGIVER | <b>Lindås kommune</b>                           | OPPDRAAGSLEDER  | Torunn Åsheim                                       |
| KONTAKTPERSON  | Kristin Schübeler Nielsen                       | UTARBEIDET AV   | Torunn Åsheim, Christine R. Nilsen, Ragni L. Helweg |
|                |                                                 | ANSVARLIG ENHET | Multiconsult Norge AS                               |

## SAMANDRAG

Lindås kommune utarbeidar ein områdereguleringsplan for Ostereidet. Planen er ei utviding av ei privat plan med næringsareal og bustader. Utvidinga medfører at eit større areal vert regulert og planen strekkjer seg frå handelssentrum til skulesentrum. Ei viktig avklaring i arbeidet med områdeplan er å fastsette lokalisering av ny idrettshall.

Denne analysen tek for seg 5 ulike alternativ for lokalisering av ny idrettshall, der eitt av desse har to variantar. Den eine varianten samsvarer med lokaliseringa Ostereidet Bygdela har fått teikna ut.

Det er fire tema som er vektlagt mest vekt; landskap/uterom, ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet, trafikktryggleik og planstatus.

Ut i frå ein heilskapleg vurdering er det alternativ 1B, mellom barneskulen og idrettsbygget som kjem best ut, mykje grunna at den er minst i konflikt med dei vektlagde tema.

Alternativ 1A er det nest beste, men tek blant anna noko meir av skulen sitt uteopphaldsareal og kan potensielt redusere dagens parkeringskapasitet. Alternativ 4 kjem positiv ut på vurdering av ganglogistikk, men scorar noko dårlegare på dei tre andre vektlagde tema.

|      |          |             |               |                |             |
|------|----------|-------------|---------------|----------------|-------------|
|      |          |             |               |                |             |
|      |          |             |               |                |             |
|      |          |             |               |                |             |
| 01   | 25.09.18 | Lever       | TA/CRN        |                |             |
| 00   | 31.08.18 | Utkast      | TA/CRN        |                |             |
| REV. | DATO     | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunn og føresetnader .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Dagens situasjon.....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Kommuneplanens arealdel .....                                      | 6         |
| 2.2      | Sosial og teknisk infrastruktur.....                               | 7         |
| 2.3      | Idrettsparken på Ostereidet .....                                  | 10        |
| 2.4      | Offentlege møterom .....                                           | 11        |
| 2.5      | Landskap, friluftsliv og folkehelse .....                          | 13        |
| 2.6      | Geologi.....                                                       | 18        |
| <b>3</b> | <b>Alternativsvurdering av lokaliteter for ny idrettshall.....</b> | <b>19</b> |
| 3.1      | Konsept idrettshall.....                                           | 19        |
| 3.2      | Analysemetode: Rangering .....                                     | 20        |
| <b>4</b> | <b>Alternativ .....</b>                                            | <b>21</b> |
| 4.1      | 1A Påbygg på eksisterande symjehall mot ungdomsskulen.....         | 23        |
| 4.2      | 1B Påbygg på eksisterande symjehall mot barneskulen .....          | 23        |
| 4.3      | 2 Aust for skulebane, i Eidshovden .....                           | 24        |
| 4.4      | 3 Nytt idrettsbygg sør for fotballbana, ved barnehagen.....        | 24        |
| 4.5      | 4 Nytt idrettsbygg nord for fotballbana .....                      | 24        |
| 4.6      | 5 Nytt bygg nordaust for butikken, i handelssentrum .....          | 25        |
| <b>5</b> | <b>Analyse.....</b>                                                | <b>26</b> |
| <b>6</b> | <b>Tilråding .....</b>                                             | <b>27</b> |
|          | <b>Kjelder .....</b>                                               | <b>28</b> |

## 1 Bakgrunn og føresetnadar

Lindås kommune utarbeidar ein områdereguleringsplan for Ostereidet. Planen er ei utviding av ei privat plan med næringsareal og bustader. Utvidinga medfører at eit større areal vert regulert og planen strekkjer seg frå handelssentrum til skulesentrum. Ei viktig avklaring i arbeidet med områdeplan er å fastsette lokalisering av ny idrettshall. Eigedomsavdelinga har difor fått politisk bestilling på å avklare tomteplassering på Ostereidet for ny idrettshall i ein innleiande fase. Den politiske bestillinga ber om at det vert tatt standpunkt til konsept:

- Ny hall som vert plassert som tilbygg til eksisterande idrettsbygg ved Ostereidet skule.
- Ny hall som separat bygningsvolum i nærleiken av eksisterande skule-/idrettsbygg.

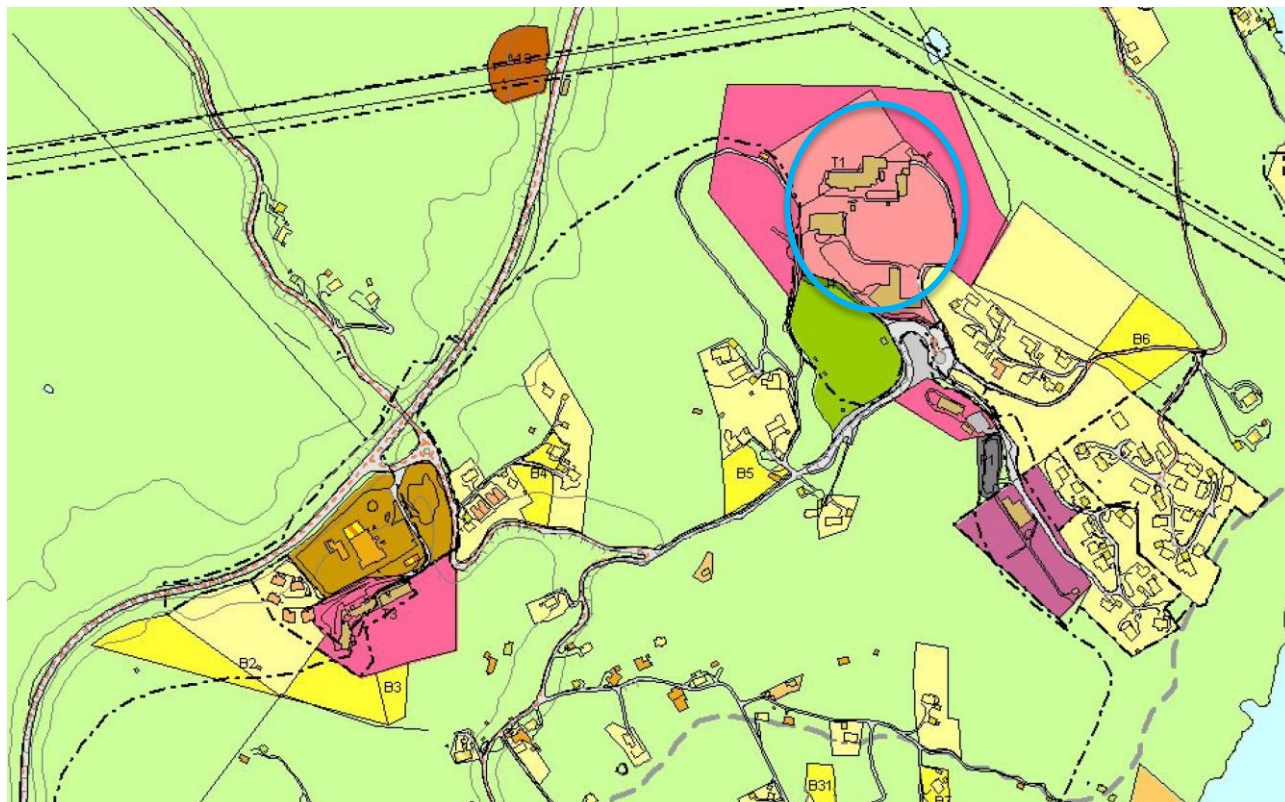
I ytingsskildringa til planoppgåva var alternativsvurderinga skildra som fylgjer:

«Med ein alternativsvurdering er det ønskeleg å finne den beste totalløysinga for bygningar, skulen sitt uteopphaldsareal og logistikken internt i skule-/idrettsområdet. Omsynet til parkering skal også inngå som tema. I utgangspunktet er lokalisering av idrettshallen tenkt i skule-, barnehage-, idretts-, og kyrkjeområde, primært innanfor areal som i kommuneplanen er sett av til eksisterande eller framtidig areal for privat og offentleg tenesteyting. Endeleg lokalisering av idrettshallen kan kome til å delvis gå inn på tilgrensande areal. Idrettshallen skal vere eit positivt bidrag til den framtidige utviklinga av området, og bygge opp under den eksisterande aktiviteten i området. På bakgrunn av dette er det også ønskeleg at fleire alternativet vert vurdert.»

## 2 Dagens situasjon

### 2.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Lindås synar noverande og framtidig arealbruk på Ostereidet. Det er eit større areal kring dagens skuleområde (rett utanfor den blå sirkelen) som er satt av til framtidig privat eller offentlig tenesteyting (mørk rosa). Arealet kring dagens barnehage er også satt av til framtidig privat eller offentlig tenesteyting.



Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel for Ostereidet. Eksisterande skuleområde markert med blå sirkel, framtidig område offentlig areal er markert med mørk rosa farge.

## 2.2 Sosial og teknisk infrastruktur

### *Offentlege servicetilbod*

Det er kyrkje, barnehage, barneskule og ungdomsskule med symjehall, gymsal og to idrettsbanar på Ostereidet i dag.

### **Kyrkja**

Kyrkja vart opna i 1988 og har plass til 350 kyrkjegjengarar.



Figur 2 Ostereidet kyrkje med barnehagen og fotballbana så vidt i bakgrunnen. Foto: 3s - Eiga verk, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=27783378>

### **Barnehagen**

Ostereidet FUS barnehage har 3 avdelingar fordelt på alder og 14 fast tilsette. Barnehagen har eit stort uteområde og nyttar turområder i skog og mark som ligg rett ut forbi porten. Dei samarbeider også med skulane på andre sida av vegen ([www.fus.no](http://www.fus.no), 2018). Vurdering av barnehagekapasitet synar at det er naudsynt med 30 nye store plassar for å oppretthalde dagens dekning, og det kan vere difor vere trong for areal til framtidig utviding.



Figur 3 Barnehagen sett frå sør. Kjelde: <https://fus.no/ostereidet>

### Barneskulen

Ostereidet barneskule er ein fulldelt barneskule med 120 elevar i dag og venta elevtalsauke opp mot 150-160 elevar på skulen fram mot 2030. Skulen har kapasitet til 150-170 elevar. Elevane kjem frå Ostereidet og bygdene rundt forbi; Stranda, Eknes, Vassel/Hindenes. Hovudbygninga stod ferdig i 2005, medan SFO og kulturskulen ligg i eit eldre bygg ([www.lindas.kommune.no](http://www.lindas.kommune.no), 2018).



Figur 4 Barneskulen med friidrettsbana nedanfor. Foto: Multiconsult Norge AS

### Ungdomsskulen

Ostereidet ungdomsskule vart bygd i 1964. Den ligg sør for barneskulen, med utsikt mot Osterfjorden og skjerma for E39. Omgevingnadene rundt skulen er fredelege og prega av natur og gardsdrift, men og av bustadfelt og kyrkje. Skulen er ein rein ungdomsskule, med klassar på kvart steg. I dag har skulen

86 elevar og det er venta elevtalsauke opp til 130 elevar fram mot 2030. Skulen har god plass med kapasitet på 150-160 elevar. Idrettsanlegget kring skulen består av idrettsbygg, gymsal og basseng, stor fotballbane med kunstgras og grusbane for friidrett. Skulen tek i mot elevar frå barneskulane Leiknes, Eikanger, Kløvheim og Ostereidet, som alle ligg innfor vedtekne grenser for Ostereidet ungdomsskulekrins ([www.lindas.kommune.no](http://www.lindas.kommune.no), 2015).



Figur 5 Ungdomsskulen. Foto: Lindås kommune, 2015

### Parkering

Det er ca. 80 parkeringsplassar i det «sosiale sentrum» av Ostereidet i dag. Desse er fordelt på:

- Barneskule, ungdomsskole og idrettspark - 26 parkeringsplassar, ca. 540m<sup>2</sup>.
- Barnehage - 15 parkeringsplassar, ca. 320 m<sup>2</sup>
- Kyrkje - 38 parkeringsplassar, ca. 830 m<sup>2</sup>. I tillegg er det areal til noko kantparkering langs Ørnnova.



Figur 6 Lokalisering dagens parkeringsplassar merka med gult

### 2.3 Idrettsparken på Ostereidet

Idrettsparken består av ein friidrettsbane, fotballbane og ein idrettshall med symjehall, garderobar og gymsal. Friidrettsbana ligg mellom barneskulen og ungdomsskulen og kan fungere som skuleplass for begge skulane. Friidrettsbana har grusdekke og raudt laupedecke. Fotballbana, ein 11-bane med kunstgras, ligg sørvest for ungdomsskulen på andre sida av vegen opp til skulens parkeringsplass. Attmed fotballbana ligg ein sandvolleyballbane.



Figur 7 Friidrettsbana, opna i 1975. Foto: Multiconsult Norge AS.



Figur 8 Fotballbana, opna i 2001. Foto: Multiconsult orge AS

**Idrettsbygg**

Idrettsbygget på Ostereidet var opna i 1975, same år som friidrettsbana. Den inneheld eit symjebasseng, garderober og gymsal. Symjebassenget er 12,5m stort og gymsalen er 10 m x 20 m stor med ei takhøgde på 7m. Det er tre sett garderober i hallen, der to av desse betener symjehallen. Symjehallen vart rehabilitert i 2010.



Figur 9 Idrettsbygget med symjehall nedst til høgre og gymsalen øvst til venstre. Foto: Multiconsult Norge AS

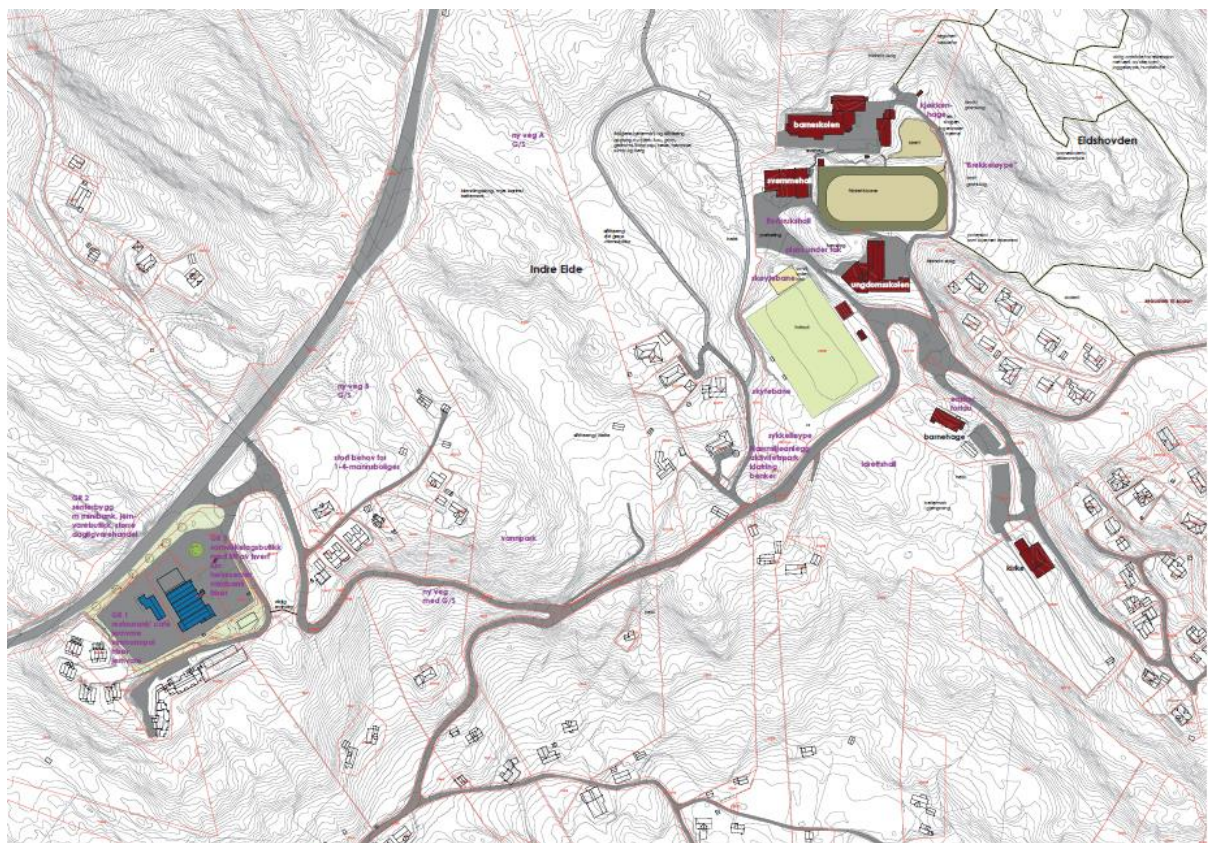
**2.4 Offentlege møterom**

Historisk har kyrkja vore ein god møtestad for fellesskapet rundt om på bygdene. Kyrkja på Ostereidet frå 1988 kom etter at det var naturleg å søkje til kyrkjebakken for å høyre nyhende og kan difor ha ein mindre sentral status som møteplass. Dei tidlegare rutekaiane var også ein mykje brukt møteplass, men når transporten og handelen flytta opp til europavegen vart kaia liggande i ei bakevje og mista sin funksjon som naturleg møteplass. Skulane og barnehagen med tilhøyrande idrettspark samt daglegvarebutikken ved E39 står att som dei noverande viktigaste møteplassane på Ostereidet, der folk treffast naturleg i kvardagen.

Nye tiltak bør støtte opp om dei møteplassane som finst i bygda og/eller tilføre nye som gjer det å møtast lettare. Plassar som vert trekt fram av lokalbefolkninga går fram av figur 11.



*Figur 10 Ungdomsskulen, frå den rikt dekorerte hovudinngangen tilrettelagt som ei møteplass. Foto: Multiconsult Norge AS.*



Figur 11 Registreringskart frå Idéverkstad 11.06.18

## 2.5 Landskap, friluftsliv og folkehelse

Landskapet er skålforma ned mot fjorden, kransa av lågare åsar. Høgst oppe langs E39 ligger nyare utbygging med daglegvare, kafé, og bensinstasjon, og nyare bustadar for eldre- og familiar. I nordaust ligg skulene med sin idrettspark. Den gamle, spreidde landbruksbusetnaden vender seg mot sjøen, der utsikten mot fjorden og Osterøy er storslått.



Figur 12 Ostereidet. Skråfoto: Lindås kommune.



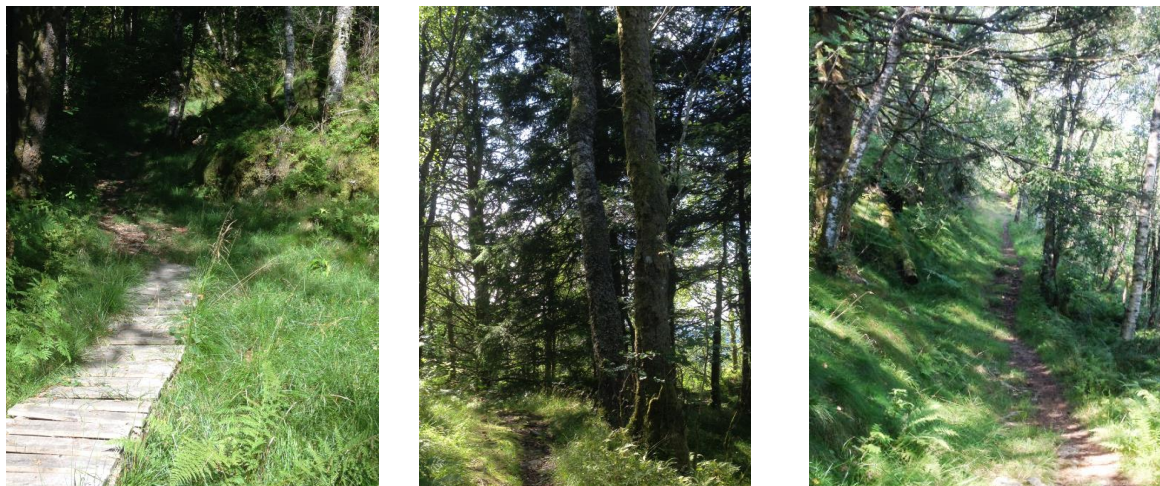
Figur 13 Ostereidet. Foto: Multiconsult Norge As og Lindås kommune

Tilgang til å utfalde seg i natur er viktig for alle alderstrinn. Åskammen Eidshovden skjermar bygda mot nord. Toppen ligg 130 moh, og gjev godt utsyn mot fjorden der skogen opnar seg. Eit nett av vakre turstiar som er eigna for kortare turar går over og rundt haugen i eit godt og variert terreng og gjennom ulike skogtypar. Området er eit ynda leikeområde for skulane og for friluftsliv i bygda generelt. Lokalbefolkninga melder om stor interesse og kjærleik til området. Her er tydelege spor av stor og leiken aktivitet. Skulene har sett opp ein gapahuk med plass til mange born. I tillegg har barna bygget sine eigne gapahukar og hytter. Disser, tauleiker og andre innretningar er satt opp for å utfordre balanse, styrke og smidigheit.

Skogen er lett og lys, med hovudsakleg arter som bjørk, or, rogn, hassel samt innslag av gran og furu. Botnvegetasjonen er lyng, bregne og ulike blomar. Mykje grasmark med ulike grastypar vitnar om at her må tidlegare ha vore slåtteenger.



Figur 14 Tur- og friluftinteresserte har et eldorado på Eidshovden. Foto: Multiconsult Norge AS



Figur 15 Registreringer av stiar. Foto: Multiconsult Norge AS



Figur 16 Artige leiker på toppen av Eidshovden. Foto: Multiconsult Norge AS.

Sør for Eidavegen, som er den gamle hovudvegen gjennom bygda, ligg gardar med innmarksbøar og dyrka mark. Her ligger steingarder, produksjonsbygg og bustadar nærast uendra.

Nord for vegen er vegetasjonen grovare, meir skog og beitemarker. Ein ser ikkje mykje attgroing, basert på flyfotoregistrering sidan 1964 til i dag, men nokre innmarksbøar har tilvekst av spreidde tre.



Figur 17 Flyfoto over Ostereidet, 1964. Kjelde: Norge i bilder



Figur 18 Flyfoto Ostereidet med dagens veginfrastruktur. Gamlevegen låg tydeleg der fotballbana ligg i dag. Kjelde: Norge i bilder



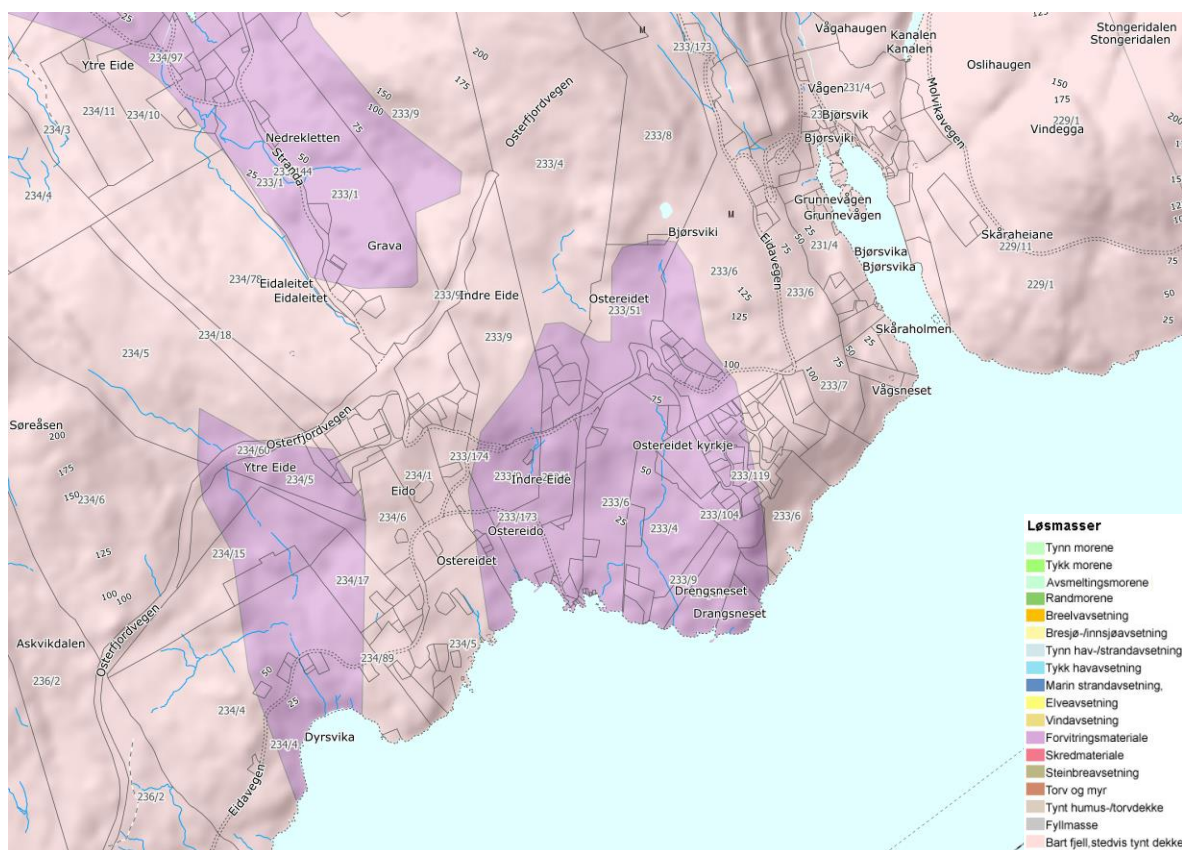
Figur 19 Flyfoto over Ostereidet, 2015. Kjelde: Norge i Bilder



Figur 20 Registreringer av vegetasjon, sør for Eidavegen. Attgroing på innmark. Foto: Multiconsult Norge AS

## 2.6 Geologi

Ostereidet har eit krevjande terreng å byggje i. Mange byggetomter krev ein del sprenging for å kunne nyttast. Andre byggetomtar krev utgraving utan at ein i dag kjennar djupna på laget med jord og eventuelle lausmassar. Det er på noverande tidspunkt ikkje gjort geologiske og geotekniske undersøkingar.



Figur 21 Lys rosa er bart fjell (område som stort sett manglar lausmassar eller meir enn 50 % av arealet er fjell i dagen). Lys lilla er Løsmasse flate, forvittringsmateriale (lausmassar danna på staden ved fysisk eller kjemisk nedbryting, gradvis overgang til fast fjell). Kjelde: [www.ngu.no](http://www.ngu.no)

### 3 Alternativsvurdering av lokalitetar for ny idrettshall

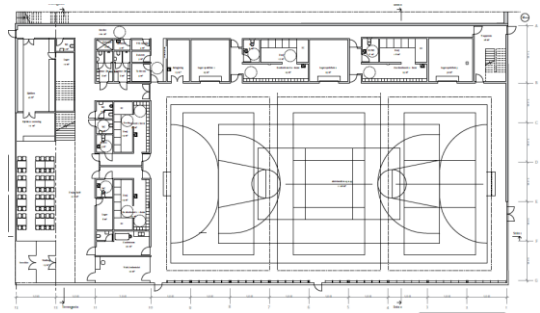
#### 3.1 Konsept idrettshall

Byggeprogrammet for ny hall er enno ikkje klart. Eigedomsavdelinga har anslått eit areal på ca. 2300 m<sup>2</sup>, fordelt på ei slik måte at det er plass til ein handballbane på minimum 25x45. Høgda på byggevolumet er vist med 10m. Vanleg innvendig takhøgde er 7m.

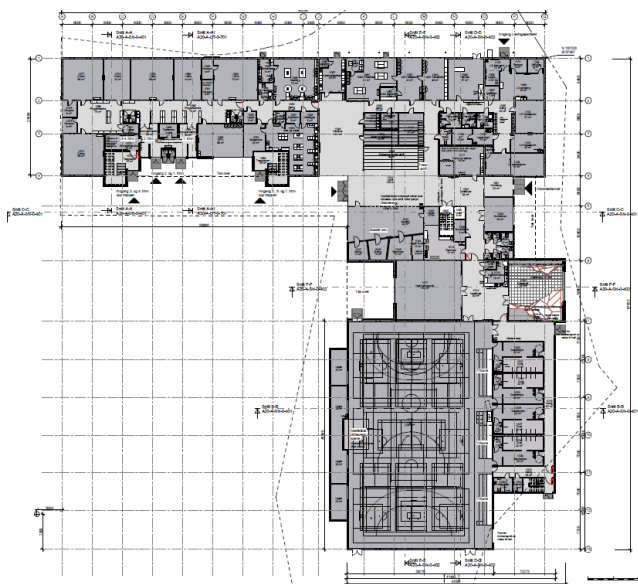
Døme på andre hallar:



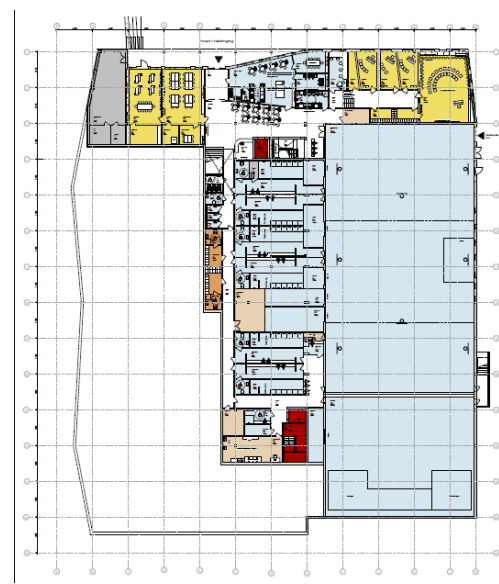
Figur 22 Fleirbrukshall i Fusa



Figur 23 Hjeltefjorden arena, ny fleirbrukshall på Rong i Øygarden.



Figur 24 Ny idrettshall i Knarvik



Figur 25 Ny idrettshall i Alversund (integrert i skulebygg)

#### Masseutrekning

I vurderingsanalysen er det gjort ei grov utrekning av utsprengte massar. Hallstorleiken er satt eit areal på ca. 2300m<sup>2</sup> med plass til handballbane. Høgda er satt til 10m over planert terreng. Det er føresett sprenging ca. 2m djupne.

### 3.2 Analysemetode: Rangering

Vurdering i forhold til ulike fagtema vert omtalt for kvart av dei 5 alternativa. For kvart fagtema vert alternativa rangert på ein 3-gradert skala A - B - C samanlikna til dei andre alternativa, - der A er best og C dårlegast. Det er berre rangeringa (rekkefølga) som er vurdert, ikkje kor mykje betre eller dårlegare eit alternativ er i forhold til eit anna. Berre relevante skilnader / likeheitar mellom alternativa vert drøfta. I etterfylgjande tabell er rangeringa illustrert som vist nedanfor.

|   |           |
|---|-----------|
| A | Best      |
| B |           |
| C | Dårlegast |

Der skilnaden mellom to alternativ er liten, får alternativa same rangering (plassering).

Tabellen kan ikkje lesast summarisk. Oppsummeringa viser rangeringa for dei enkelte vurderingstema. Det vert deretter gjort ei grunngjeven totalvurdering av alternativa og ei vurdering av samla rangering. Dette leier fram til ei tilråding om val av løysing.

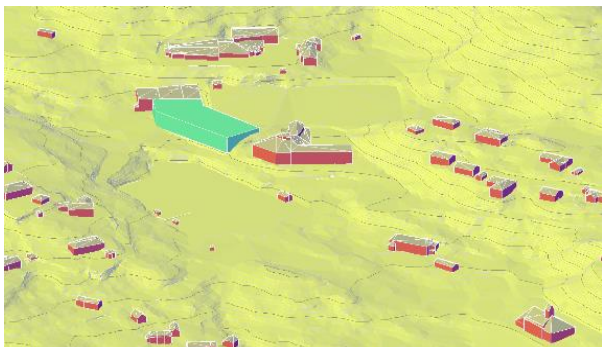
Korleis verkander og kvalitetar ved dei ulike alternativa vert vurdert vil i nokre tilfelle vere basert på skjønn. Ulike personar vil kanskje vurdere visse tema ulikt. Spesielt kan dette skje i vurderinga av kor viktig og avgjerande ein konkret eigenskap ved eit alternativ eventuelt skal vere ved val av føretrekte alternativ. Metodikken synleggjer avgjerdsrelevante skilnadar mellom alternativa.

## 4 Alternativ

I analysen er det vurdert 5 alternativ, der det eine alternativet har to variantar.

*Tabell 1 Dei 5 vurderte alternativ , der eitt har 2 variantar.*

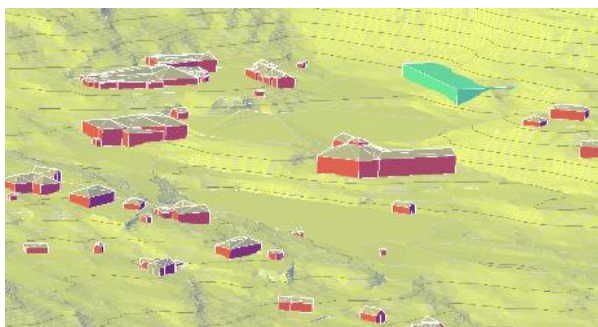
Alternativ 1A, påbygg eks. symjehall mot ungdomsskule



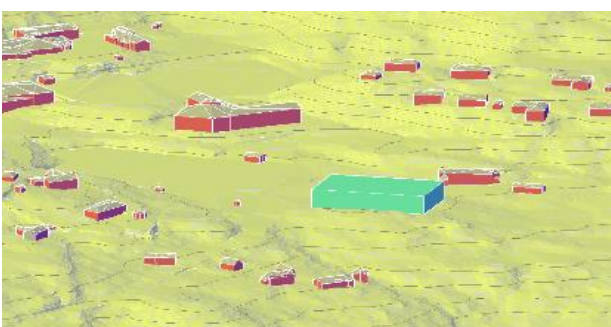
Alternativ 1B, påbygg eks. symjehall mot barneskule



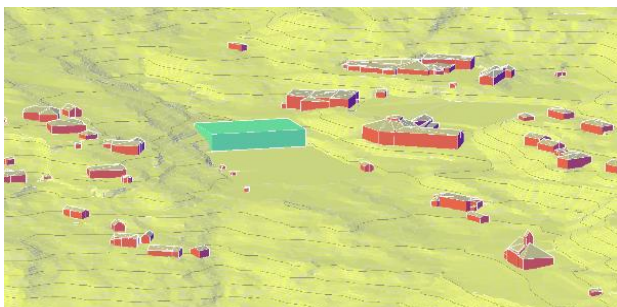
Alternativ 2 øst for skulebane i Eidshovden



Alternativ 3 sør for fotballbane ved barnehage

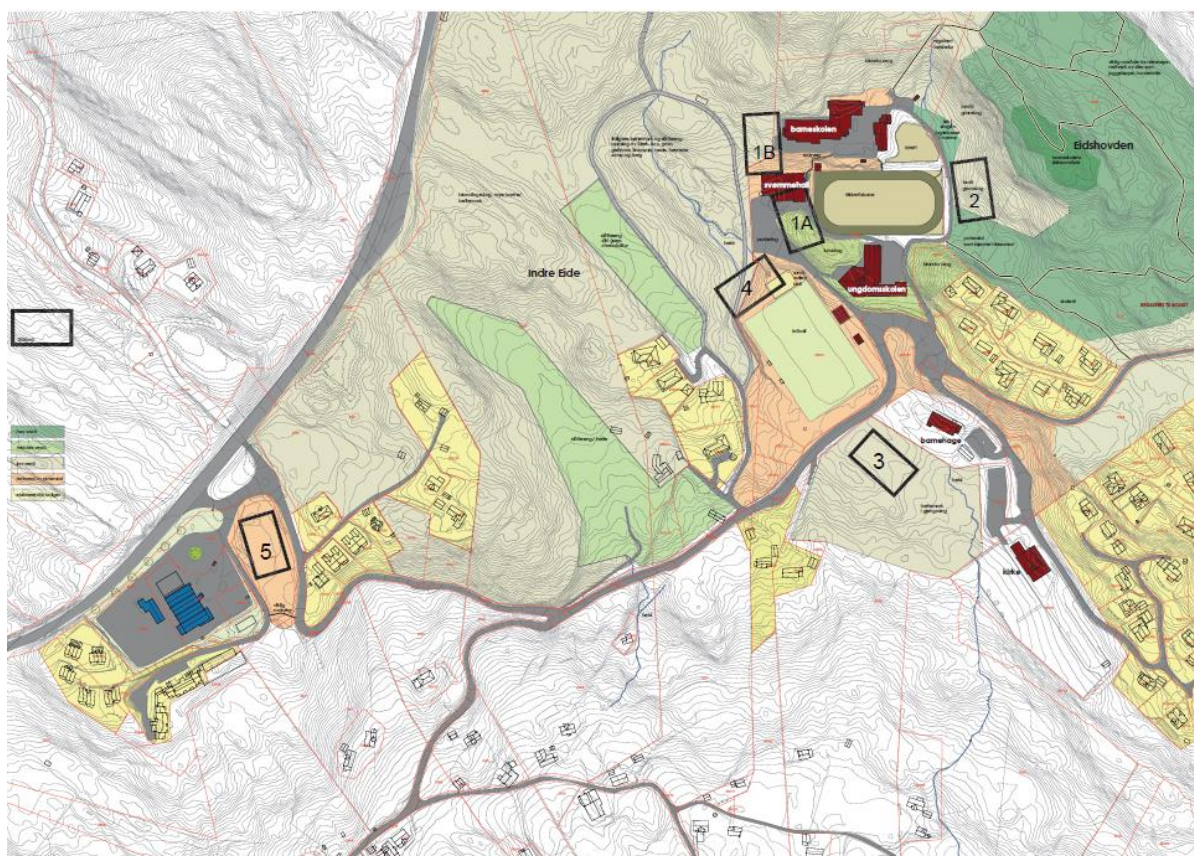


Alternativ 4 Nord for fotballbane

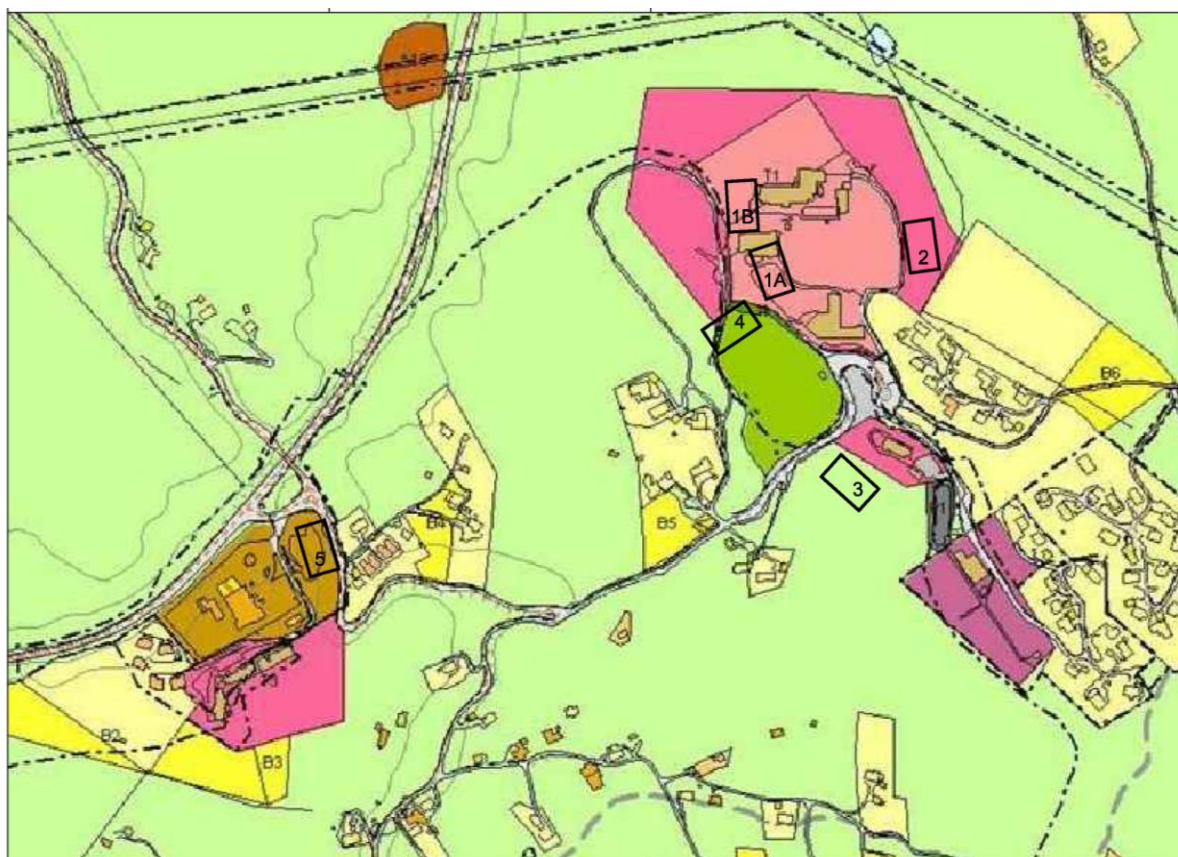


Alternativ 5 Sentrum





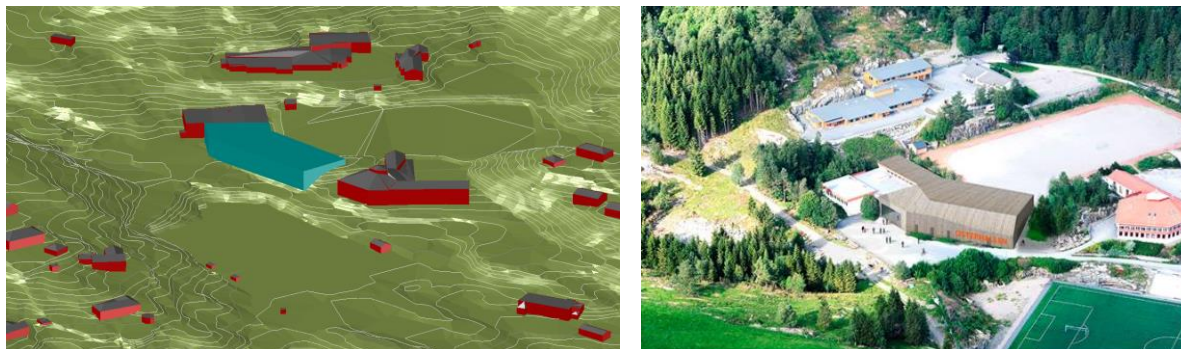
Figur 26 Lokalisering av dei ulike alternativa. III: Multiconsult Norge AS



Figur 27 Idrettshall lokalisering i høve kommuneplanens arealdel

#### 4.1 1A Påbygg på eksisterande symjehall mot ungdomsskulen

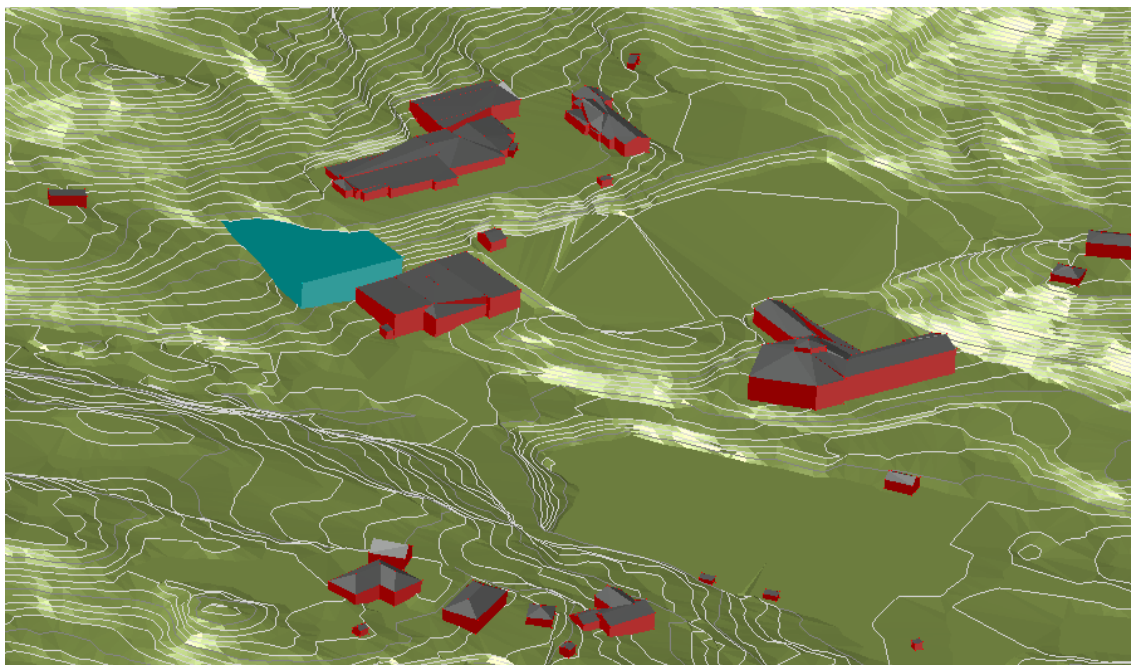
Alternativet samsvarar med det som er ønska av Ostereidet Bygdelag; eit tilbygg til idrettsbygg/symjehall. Hallen vert bygd på den grønne haugen mellom eksisterande idrettsbygg og ungdomsskulen. I 3D modellen er hallen noko større enn på fotomontasjen for at storleike skal vere samanliknbar med dei andre alternativa som alle er 2300m<sup>2</sup>.



Figur 28 Alternativ 1A. Påbygg på eksisterande idrettsbygg, mot barneskulen. 3D modell av Multiconsult. Fotomontasje av LINK arkitektur AS

#### 4.2 1B Påbygg på eksisterande symjehall mot barneskulen

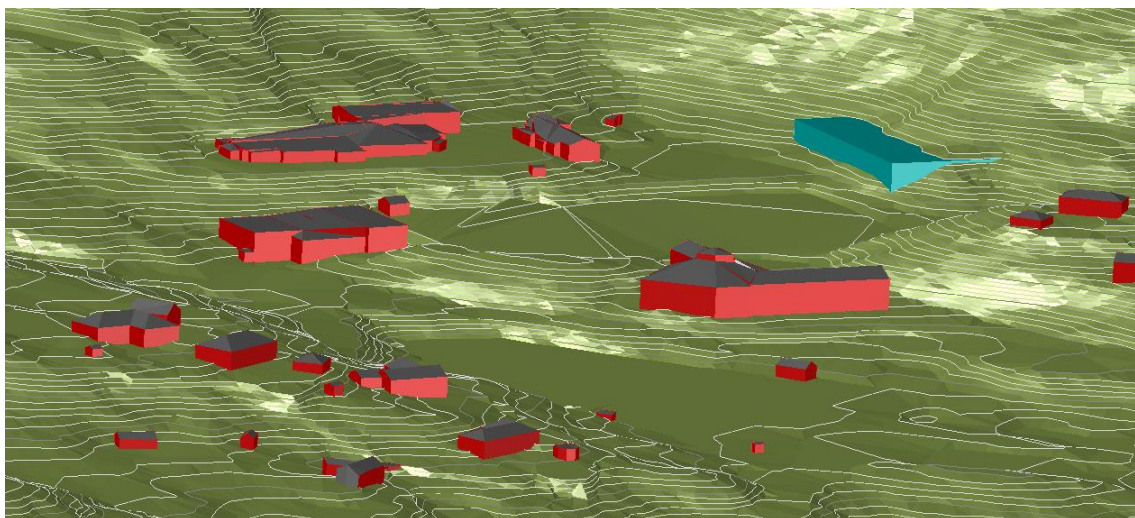
Ein alternativ retning på påbygg til dagens idrettsbygg/symjehall. Påbygget strekkjer seg i nordleg retning, mot barneskulen. Hallen vert bygd i dalen på vestsida av barneskulen. I 3D modellen er hallen delvis skjult av terrenget der dette er høgare enn taket på hallen. Ved bygging vil dette terrenget og verte sprengd bort og ein vil sjå heile bygningsvolumet.



Figur 29 Alternativ 1B. Påbygg på eksisterande idrettsbygg, mot barneskulen. 3D modell av Multiconsult.

### 4.3 2 Aust for skulebane, i Eidshovden

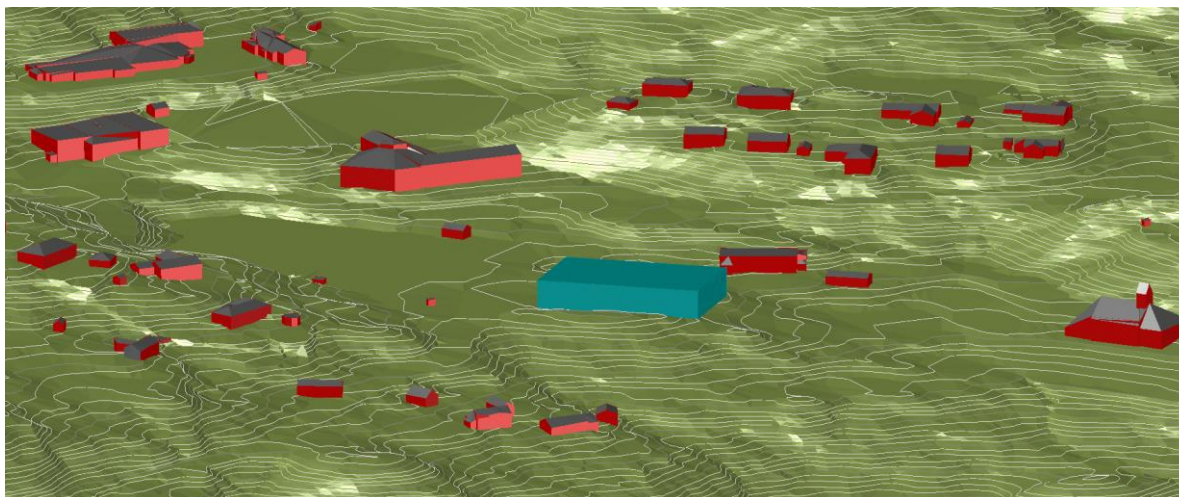
Idrettsbygg som nytt og frittstående bygg på austsida av skulebana. Hallen vert bygd i foten på Eidshovden og mesteparten vil verte sprengt inn i fjellet. I 3D modellen er hallen delvis skjult av terrenget der dette er høgare enn taket på hallen. Ved bygging vil dette terrenget og verte sprengd bort og ein vil sjå heile bygningsvolumet.



Figur 30 Alternativ 2. Nytt bygg på austsida av skulebanen. 3D modell av Multiconsult.

### 4.4 3 Nytt idrettsbygg sør for fotballbana, ved barnehagen

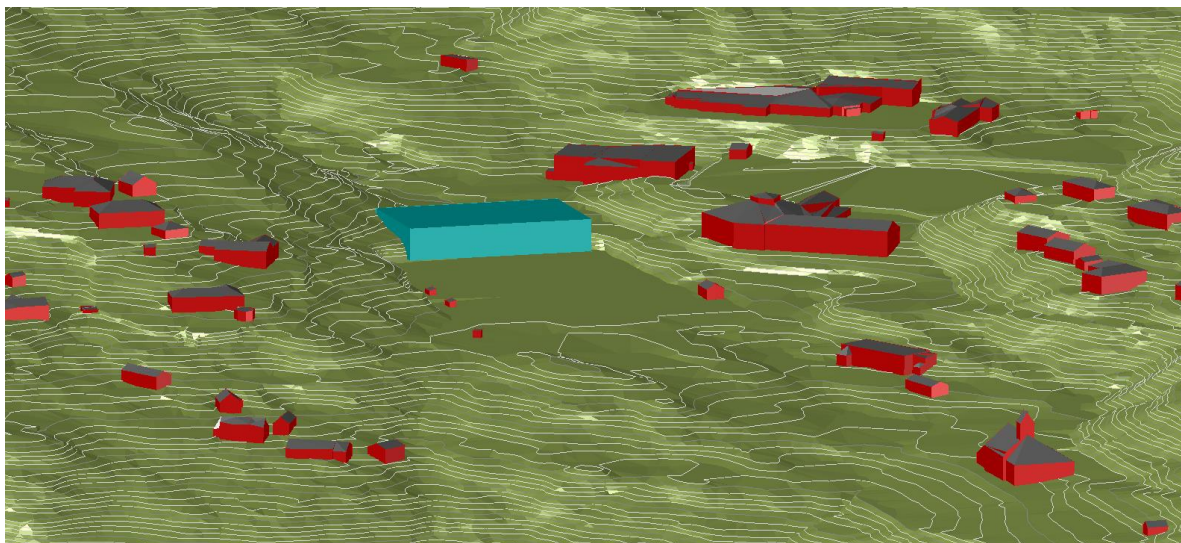
Idrettsbygg som nytt og frittstående bygg på sørsida av fotballbana, på andre sidan av vegen. Hallen vert bygd i foten på sletta som ligg nedanfor barnehagen.



Figur 31 Alternativ 3. Nytt bygg på sørsida av fotballbanen. 3D modell av Multiconsult.

### 4.5 4 Nytt idrettsbygg nord for fotballbana

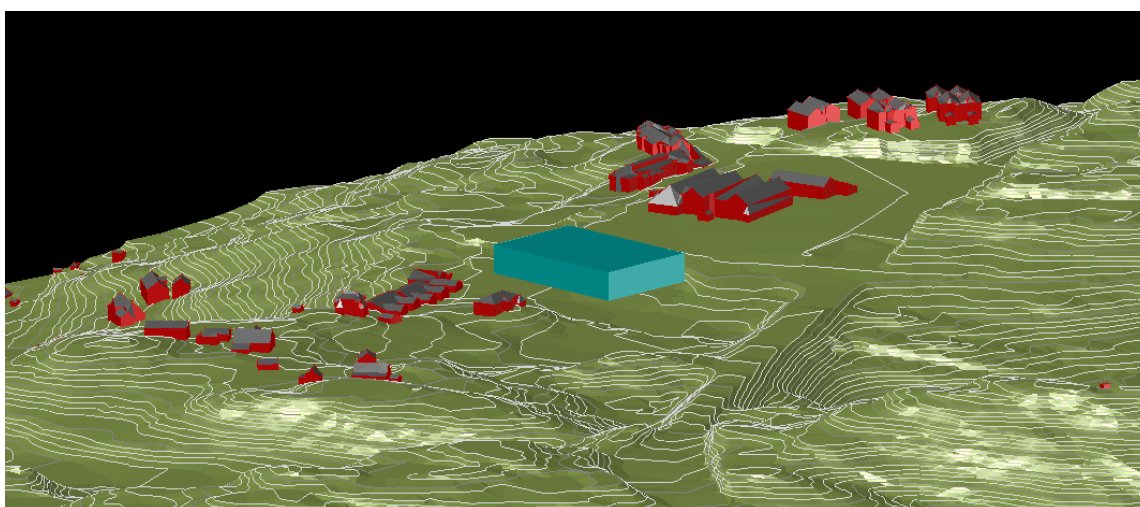
Idrettsbygg som nytt og frittstående bygg på nordvestsida av fotballbana. Hallen vert bygd inn i terrenget i den skrånande dalen oppover frå fotballbana.



Figur 32 Alternativ 4. Nytt bygg på nordsida av fotballbana 3D modell av Multiconsult

#### 4.6 5 Nytt bygg nordaust for butikken, i handelssentrum

Idrettsbygg som nytt og frittstående bygg i handelssentrum ved E39. Hallen vert bygd på det ubygde arealet mellom butikkområdet og fylkesvegen.

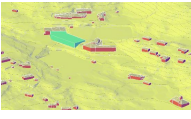
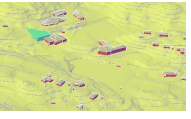
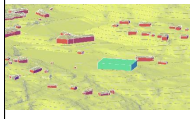
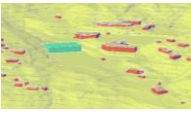
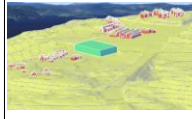


Figur 33 Alternativ 5. Nytt bygg vis a vis butikken. 3D modell av Multiconsult.

## 5 Analyse

Analysen er gjort som ein samanlikning mellom alle alternativ opp mot fleire vurderingstema.

Trafikktryggleik og ganglogistikk er vekta høgt saman med planstatus, landskap og terrenginngrep.

|                                                   | Idrettshall Ostereidet                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Alt. 1A<br>Påbygg eks. symjehall mot ungdomsskule                                                                                                                                                  | Alt. 1B<br>Påbygg eks. symjehall mot barneskule                                                                                                                                                            | Alt. 2<br>Øst for skulebane i Eidshovden                                                                                                                                                                                          | Alt. 3<br>Sør for fotballbane ved barnehage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Alt. 4<br>Nord for fotballbane                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Alt. 5<br>Sentrum                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skisser                                           |                                                                                                                   |                                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                               |
| Skildring av alternativa                          | Påbygg tilvarande bygdelen i skisse. Påbygg til eksisterande symjehall i særleg reining mot ungdomsskulen.                                                                                         | Påbygg til eksisterande symjehall i nordleg reining, bak eksisterande symjehall.                                                                                                                           | Nytt bygg aust for idrettshalla til skulane, plassert inn mot Eidshovden                                                                                                                                                          | Nytt bygg sør for vegen og fotballbane, særstøtt for barnehagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nytt bygg nordvest for fotballbane, delvis over særstøtt del av ridestien.                                                                                                                                                                                                                                            | Nytt bygg i sentrum, nordaust for butikken, mellom butikken og vegen til skulen mm.                                                                                                                                                                              |
| Landskap i uterom                                 | Erstatter naturleg terreng med bygg. Høgt bygg kan stenge for kontakt med det store landskapsrommet, sett frå idrettshallen. Rammar inn eksisterande skuleområde.                                  | Diskret utviding av eksisterande bygg. Utvidelsen går inn i bratt terreng bak symjehallen og kan, avhengig av høgde, danne ramme rundt barneskulens uterom på sørsida. Forsterker kanten på dalformasjonen | Rammar inn eksisterande skuleområde ved å bygge på den fjerde sida, som ikkje er bygd i dag. Gjev ein tinnar kvartstruktur på skuleområdet. Erstatter naturleg landskapsvegg med bygg                                             | Bygger langs vegen sentralt i serviceaksen (skule, idrett, barnehage, kyrkje). Kan få signaleffekt som portal til dette området. Kan gje nye, interessante uterom saman med barnehagen og fotballbane. Bygger med botelandskap. Bygger i sin hellskap med urart terreng, på ein flate med helling mot sjeen. Stor synlegheit og fjernvirkning frå fjorden. Bustadområdet og det opprinnelege jordbrukslandskapet. | Nært knytta til idrettsaktivitetane på fotballbanen. Mogleg tilkomst frå to hegger, banen og parkeringsplassen. Bygger i randsona til jordbrukslandskapet. Forsterker det menneskeskapte landskap med ein tydeleg rygg mot jordbrukslandskapet. Danner ein "demning", og vassføringa frå terrenget bak må handterast. | Bygger på restareal i handelssentrum. Stor fjern- og nærværknad. Sterk positiv signalverknad. Kan opplevast som ein visuell barriere. Forsetter handelssentrum. Bygger vis a vis butikken og lager eit rom/horg mellom dei.                                      |
| Identitet/symboleffekt                            | Forsterker skoleanlegget og eksisterande byggemasse. Ikkje synleg frå handelssentrum                                                                                                               | Forsterker skoleanlegget og eksisterande byggemasse. Ikkje synleg frå handelssentrum                                                                                                                       | Ligg ikkje synleg for allmen ferdsel                                                                                                                                                                                              | Blåkkfang, nær kirke, barnehage og idrettsbane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Danner fondmotiv på idrettsbane. Synleg frå vegen og allmen ferdsel.                                                                                                                                                                                                                                                  | Blåkkfang på Ostereidet, men har stor avstand til skule- og idrettsentrum.                                                                                                                                                                                       |
| Skulens uteoppfallsareal                          | Bygg tek stor del av kollen. Nordre del av kollen synes å vere i lite bruk. Høgt bygg kan gje mykje skugge mot skulebane.                                                                          | Tek en del av skråning som synes å vere i lite bruk. Kan gje potensiale for uteareal på tak med direkte tilkomst frå skuleplassen.                                                                         | Ligg tett ved skogsområde som er nytta som uteareal for barneskulen. Ligg ved sti som brukast som skuleveg                                                                                                                        | Grensar til barnehageområde. Port frå barnehagen til området- nyttast til lek?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Grensar til parkeringsplass ved dagens idrettshall. Areal er truleg ikkje brukt i skuleid                                                                                                                                                                                                                             | Ikkje del av skulens uteareal, er restareal                                                                                                                                                                                                                      |
| Påverknad på skuleanlegga sine utvidingspotensial | Ligg ca 30 meter frå ungdomsskulen, slik at bygget teknisk sett framleis vil kunne utvide i nordvestleg reining. Nyttar det arealet som er mest naturleg som utvidingsareal for ungdomsskulen.     | Ligg nær barneskulebygget si vestsida. Avhengig av form vil denne plasseringen kunne begrense moglegheita for vidare utbygging av barneskulen i vestleg reining.                                           | Dette alternativet ligg 60-70 meter aust for skulane og vil ikkje påverka moglegheit for utviding av desse. Alternativet ligg i fjell, og er ueigna som utvidingsareal for idrettsbane.                                           | Alternativ 3 ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter. Alternativet ligg nær kunstgressbane (ca 10m) og delvis over det som i dag er sandvolleyballbane.                                                                                                                                               | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter.                                                                                                                                                                                            |
| Ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet      | Orienter mot ungdomsskulen. Kort avstand ungdomsskule og idrettsbane. Gangtilkomst til skuleområdet må restablerast.                                                                               | Direkte tilknytt barneskulen med nye muligheter for tilkomst mellom bygg, kan oppnå UU tilkomst frå barneskulen.                                                                                           | Direkte tilknytt skulebanen. Kort avstand barne- og ungdomsskule samt idrettsbane. Dølen inn til boligområdet er potensielt viktig skuleveg.                                                                                      | Direkte tilknytt idrettsbane. Kort avstand ungdomsskule og skulebanen. Noko lenger til barneskule.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Direkte tilknytt idrettsbane. Kort avstand til barne- og ungdomsskule samt skulebanen.                                                                                                                                                                                                                                | Ca. 900 meter frå skule- og idrettsområde langs hovudvegen.                                                                                                                                                                                                      |
| Sambruk av garderober, matorn, øvrige funksjoner  | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg.                                                                                                         | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg                                                                                                                  | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                     | Sambruk med fotballbane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tilkomst                                          | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgående kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomst til skule langs idrettsbygg vert stengt for bil. Fører til bilkøying gjennom bygda. | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgående kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomst til skule langs idrettsbygg kan oppretthaldast. Fører til bilkøying gjennom bygda           | Berre gangtilkomst frå rundkøying, men kan gje press for auka trafikk opp gjennom skuleområdet. Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgående kollektivtransport. Fører til bilkøying gjennom bygda. | Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgående kollektivtransport. Fører til bilkøying gjennom bygda.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dagens løysing. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgående kollektivtransport. Fører til bilkøying gjennom bygda.                                                                                                                                                                                             | God tilkomst med bil og buss, men langt frå skulen.                                                                                                                                                                                                              |
| Trafikktryggleik                                  | Vil kunne basera seg på dagens trafikkthøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levererhentesituasjon.                          | Vil kunne basera seg på dagens trafikkthøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levererhentesituasjon.                                  | Denne plasseringa vil medføra trafikk inn i kjernen av skuleområdet. Men stor bilfri vrimelplass utanfor hallen.                                                                                                                  | Fører til kryssing av hovudveg med viktige målpunkt på kvar side av vegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vil kunne basera seg på dagens trafikkthøve med gang- og biltilkomst og parkering.                                                                                                                                                                                                                                    | God, synleg og tydeleg tilkomst. Parkering vil kunne delast med senteret. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levererhentesituasjon. Lite areal til å lage stort vrimleareal. Vil medføra mykje gangtrafikk langs vegen frå skulane. |
| Parkering                                         | Tett ved dagens parkering. Kan redusere noko kapasitet.                                                                                                                                            | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                                 | Ingen moglegheit for ny parkering.                                                                                                                                                                                                | Moglegheit for ekstra parkering ved hall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ingen moglegheit for ny parkering. Avhengig av å sambruke parkeringsplasser med handel                                                                                                                                                                           |
| Eigedomstilheve                                   | Innanfor kommunal eigedom                                                                                                                                                                          | Ligg delvis på kommunal eigedom og delvis 233/4                                                                                                                                                            | Ligg på 233/6                                                                                                                                                                                                                     | Ligg på 233/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ligg på 233/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ligg på 234/77                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Planstatus                                        | Innanfor eksisterande offentleg eller privat tenesteyting.                                                                                                                                         | Innanfor eksisterande offentleg eller privat tenesteyting.                                                                                                                                                 | Innanfor framtidig offentleg eller privat tenesteyting. I grensa for varslingsområde.                                                                                                                                             | Innanfor LNFR. Utanfor varslingsområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Innanfor eks. idrett, framtidig offentleg/privat tenesteyting og LNFR.                                                                                                                                                                                                                                                | Innanfor sentrumsformål.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Terrenginngrep/ feste massar                      | Sprengje kulle mellom ungdomsskule og symjehall 15000 m <sup>3</sup>                                                                                                                               | Sprengje skråning heile grunnflaten 85000 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                   | Sprengje nordre del 40000 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                          | Sprengje kulle 40000 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sprengje skråning, nesten heile grunnflata 56000 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                       | Lite grunnarbeid 0 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                |

Figur 34 Utklipp av analyse, ligg også som eit eiga vedlegg.

## 6 Tilråding

Tabellen er ikkje ein matematisk metode for val av tomt for idrettshallen, men bilete av fargane gjev likevel ein indikasjon på kva som kan vere de beste alternativa.

Nokre av tema er gitt større vekt enn andre. Dei fire temaa som er mest vektlagd er landskap/uterom, ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet, trafikktryggleik og planstatus.

Landskap/uterom og ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet viser begge hallplasseringa si konsekvens for stadutviklinga både visuelt og funksjonelt. Trafikktryggleik er vektlagd fordi hallen vil verte brukt av mange barn og unge og ha stort innslag av mjuke trafikantar. Planstatus har konsekvens for framdrifta. Avklart planstatus kan gje rask gjennomføring, mens til dømes bygging på LNF-formål krev endring av kommuneplanen og fare for motsegn.

Ut i frå ein heilskapleg vurdering er det alternativ 1B, mellom barneskulen og idrettsbygget som kjem best ut, mykje grunna at den er minst i konflikt med dei vektlagde tema. Alternativ 1A er det nest beste, men tek blant anna noko meir av skulen sitt uteopphaldsareal og kan potensielt redusere dagens parkeringskapasitet. Alternativ 4 kjem positivt ut på vurdering av ganglogistikk, men scorar noko dårlegare på dei tre andre vektlagde tema.

|                                                      | Idrettshall Ostereidet                               |                                                    |                                             |                                                |                                |                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                      | Alt. 1A<br>Påbygg eks. symjehall mot<br>ungdomsskule | Alt. 1B<br>Påbygg eks. symjehall mot<br>barneskule | Alt. 2<br>Øst for skulebane i<br>Eidshovden | Alt. 3<br>Sør for fotballbane ved<br>barnehage | Alt. 4<br>Nord for fotballbane | Alt. 5<br>Sentrum |
| Landskap / uterom                                    | B                                                    | A                                                  | A                                           | B                                              | B                              | B                 |
| Identitet/symboleffekt                               | B                                                    | B                                                  | C                                           | A                                              | A                              | B                 |
| Skulens uteopphaldsareal                             | B                                                    | A                                                  | B                                           | B                                              | B                              | A                 |
| Påverknad på skuleanlegga sine<br>utvidingspotensial | B                                                    | B                                                  | A                                           | A                                              | A                              | A                 |
| Ganglogistikk internt i<br>skule/idrettsområdet      | A                                                    | A                                                  | A                                           | B                                              | A                              | C                 |
| Sambruk av garderobes, møterom,<br>øvrige funksjoner | A                                                    | A                                                  | B                                           | B                                              | B                              | C                 |
| Tilkomst                                             | B                                                    | B                                                  | C                                           | B                                              | B                              | B                 |
| Trafikktryggleik                                     | B                                                    | B                                                  | C                                           | C                                              | B                              | B                 |
| Parkering                                            | B                                                    | A                                                  | C                                           | A                                              | B                              | C                 |
| Eigedomstilhøve                                      | A                                                    | B                                                  | C                                           | C                                              | C                              | C                 |
| Planstatus                                           | A                                                    | A                                                  | A                                           | C                                              | B                              | A                 |
| Terrenginnrep/<br>faste massar                       | B                                                    | C                                                  | C                                           | B                                              | B                              | A                 |

Figur 35 Oppsummering av vurdering innanfor dei ulike tema

## Kjelder

*Lindås kommune.no*

*Digitaltmuseum.no*

*Norsk geologisk foreining*

*Norgeskirker.no*

*Nordhordalandskart.no*

*Norgeskart.no*

*Grind.no*

*Naturhistorisk vegbok*

*Kulturhistorisk vegbok*

*Norge i bilder.* <https://www.norgeibilder.no/>

www.fus.no, 2018. <https://fus.no/ostereidet>

www.lindas.kommune.no, 2018. <https://www.lindas.kommune.no/om-skulen.345503.nn.html>

www.lindas.kommune.no, 2015. <https://www.lindas.kommune.no/om-skulen.345517.nn.html>

www.ngu.no, 2018. <http://geo.ngu.no/kart/losmasse/>

Ostereidet

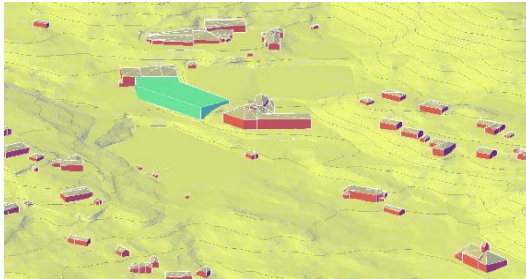
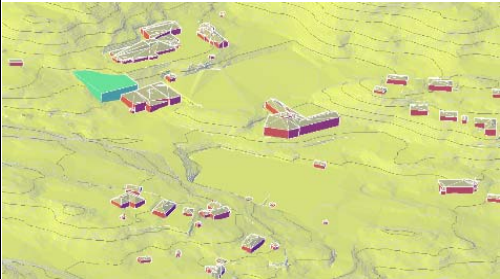
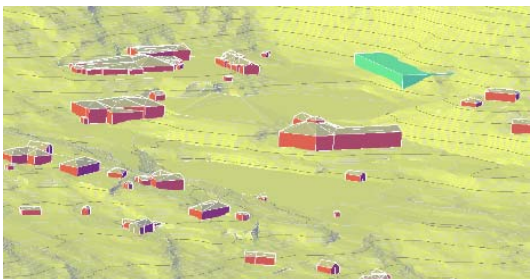
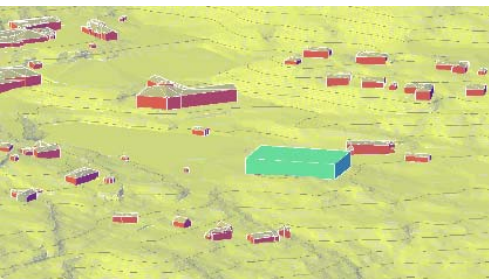
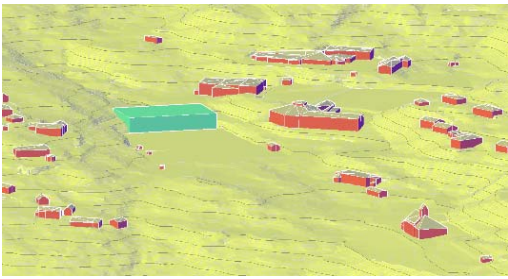
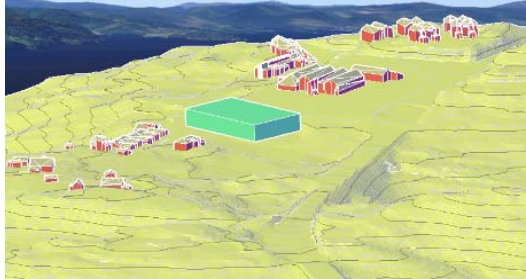
Idrettshall

Multiconsult Norge AS

Multiconsult

2018-09-26

|                                                   | Idrettshall Ostereidet                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Alt. 1A<br>Påbygg eks. symjehall mot<br>ungdomsskule                                                                                                                                                | Alt. 1B<br>Påbygg eks. symjehall mot barneskule                                                                                                                                                            | Alt. 2<br>Øst for skulebane i Eidshovden                                                                                                                                                                                            | Alt. 3<br>Sør for fotballbane ved barnehage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Alt. 4<br>Nord for fotballbane                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Alt. 5<br>Sentrum                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skisser                                           |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Skildring<br>av alternativa                       | Påbygg tilsvarande bygdelaget si skisse. Påbygg til eksisterande symjehall i sørleg retning mot ungdomsskulen.                                                                                      | Påbygg til eksisterande symjehall i nordleg retning, bak eksisterande symjehall.                                                                                                                           | Nytt bygg aust for idrettsbana til skulane, plassert inn mot Eidshovden                                                                                                                                                             | Nytt bygg sør for vegen og fotballbane, sørvest for barnehagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nytt bygg nordvest for fotballbana, delvis over søraustre del av ridestien .                                                                                                                                                                                                                                                     | Nytt bygg i sentrum, nordaust for butikken, mellom butikken og vegen til skulen mm.                                                                                                                                                                              |
| Landskap / uterom                                 | Erstatter naturleg terreng med bygg. Høgt bygg kan stenge for kontakt med det store landskapsrommet, sett fra friidrettsbanen.Rammar inn eksisterande skuleområde.                                  | Diskret utviding av eksisterande bygg. Utvidelsen går inn i bratt terreng bak symjehallen og kan, avhengig av høgde, danne ramme rundt barneskolens uterom på sørsida. Forsterker kanten på dalformasjonen | Rammar inn eksisterande skuleområde ved å bygge på den fjerde sida, som ikkje er bygd i dag. Gjev ein tilnærma kvartalstruktur på skuleområdet.Erstatter naturleg landskapsvegg med bygg                                            | Bygger langs vegen sentralt i serviceaksen (skule, idrett, barnehage, kyrkje). Kan få signaleffekt som portal til dette området. Kan gje nye, interessante uterom saman med barnehagen og fotballbana. Bygger ned beitelandskap. Bygger i sin heilskap ned urørd terreng, på ein flate med helling mot sjøen. Stor synlegheit og fjernvirkning frå fjorden, bustadområdet og det opprinnelege jordbrukslandskapet. | Nært knytta til idrettsaktivitetane på fotballbanen. Mogleg tilkomst frå to høgder, banen og parkeringsplassen. . Bygger i randsona til jordbrukslandskap/ beitemark. Forsterker det menneskeskapte landskap med ein tydeleg rygg mot jordbrukslandskapet. Danner ein "demning", og vassføringa frå terrenget bak må handterast. | Bygger på restareal i handelssentrum. Stor fjern- og nærverknad. Sterk positiv signalverknad Kan opplevast som ein visuell barriere. Fortetter handelssentrum. Bygger vis a vis butikken og lager eit rom/torg mellom dei.                                       |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                          | A                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | B                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Identitet/symboleffekt                            | Forsterker skoleanlegget og eksisterende byggemasse. Ikkje synleg fra handelssentrum                                                                                                                | Forsterker skoleanlegget og eksisterende byggemasse. Ikkje synleg fra handelssentrum                                                                                                                       | Ligg ikkje synleg for allmen ferdsel                                                                                                                                                                                                | Blikkfang, nær kirke, barnehage og idrettsbane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Danner fondmotiv på idrettsbane. Synleg frå vegen og allmen ferdsel.                                                                                                                                                                                                                                                             | Blikkfang på Ostereidet, men har stor avstand til skule- og idrettssentrum.                                                                                                                                                                                      |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                          | C                                                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | B                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skulens uteoppfallsareal                          | Bygg tek stor del av kollen. Nordre del av kollen synes å være i lite bruk. Høgt bygg kan gje mye skugge mot skulebane.                                                                             | Tek en del av skråning som synes å være i lite bruk. Kan gje potensiale for uteareal på tak med direkte tilkomst frå skuleplassen.                                                                         | Ligg tett ved skogsområde som er nytta som uteareal for barneskulen. Ligg ved sti som brukast som skuleveg                                                                                                                          | Grensar til barnehageområde. Port frå barnehagen til området- nyttast til lek?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Grensar til parkeringsplass ved dagens idrettshall. Arealet er truleg ikkje brukt i skuletid                                                                                                                                                                                                                                     | Ikkje del av skulens uteareal, er restareal                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                          | B                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Påverknad på skuleanlegga sine utvidingspotensial | Ligg ca 30 meter frå ungdomsskulen, slik at bygget teknisk sett framleis vil kunne utvide i nordvestleg retning. Nyttar det arealet som er mest naturleg som utvidingsareal for ungdomsskulen.      | Ligg nært barneskulebygget si vestsida. Avhengig av form vil denne plasseringen kunne begrense moglegheita for vidare utbygging av barneskulen i vestleg retning.                                          | Dette alternativet ligg 60-70 meter aust for skulane og vil ikkje påverka moglegheit for utviding av desse. Alternativet ligg i fjell, og er ueigna som utvidingsareal for idrettsbana.                                             | Alternativ 3 ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter. Alternativet ligg nært kunstgrasbana (ca 10m) og delvis over det som i dag er sandvolleyballbane.                                                                                                                                                          | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmoglegheiter.                                                                                                                                                                                            |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                          | A                                                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet      | Orientert mot ungdomsskulen. Kort avstand ungdomsskule og idrettsbane Gangtilkomst til skuleområdet må reatablerast.                                                                                | Direkte tilknytt barneskulen med nye muligheter for tilkomst mellom bygg, kan oppnå UU tilkomst frå barneskulen.                                                                                           | Direkte tilknytt skulebanen. Kort avstand barne- og ungdomsskule samt idrettsbane. Dalen inn til boligområde er potensielt viktig skuleveg.                                                                                         | Direkte tilknytt idrettsbane Kort avstand ungdomsskule og skulebanen. Noko lenger til barneskule.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Direkte tilknytt idrettsbane Kort avstand til barne- og ungdomsskule samt skulebanen.                                                                                                                                                                                                                                            | Ca. 900 meter frå skule- og idrettsområde langs hovudvegen.                                                                                                                                                                                                      |
|                                                   | A                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                          | A                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sambruk av garderober, møterom, øvrige funksjoner | Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg.                                                                                                          | Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg                                                                                                                  | Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                       | Sambruk med fotballbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                   | A                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                          | B                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tilkomst                                          | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomst til skule langs idrettsbygg vert stengd for bil. Førar til bilkøyring gjennom bygda. | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomst til skule langs idrettsbygg kan opprettholdast Førar til bilkøyring gjennom bygda           | Berre gangtilkomst frå rundkøyring, men kan gje press for auka trafikk opp gjennom skuleområdet. Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Førar til bilkøyring gjennom bygda. | Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Førar til bilkøyring gjennom bygda.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dagens løysing. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Førar til bilkøyring gjennom bygda.                                                                                                                                                                                                       | God tilkomst med bil og buss, men langt frå skulen.                                                                                                                                                                                                              |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                          | C                                                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | B                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Trafikktryggleik                                  | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levere/hentesituasjon.                         | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levere/hentesituasjon.                                | Denne plasseringa vil medføre trafikk inn i kjernen av skuleområdet. Men stor bilfri vrirlepleass utanfor hallen.                                                                                                                   | Fører til kryssing av hovudveg med viktige målpunkt på kvar side av vegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering.                                                                                                                                                                                                                                             | God, synleg og tydeleg tilkomst. Parkering vil kunne delast med senteret. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i levere/hentesituasjon. Lite areal til å lage stort vrirleareal. Vil medføre mykje gangtrafikk langs vegen frå skulane. |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                          | C                                                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | B                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parkering                                         | Tett ved dagens parkering. Kan redusere noko kapasitet.                                                                                                                                             | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                                 | Ingen moglegheit for ny parkering.                                                                                                                                                                                                  | Moglegheit for ekstra parkering ved hall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen moglegheit for ny parkering. Avhenger av å sambruke parkeringsplasser med handel                                                                                                                                                                           |
|                                                   | B                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                          | C                                                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Eigedomstilhøve                                   | Innanfor kommunal eigedom                                                                                                                                                                           | Ligg delvis på kommunal eigedom og delvis 233/4                                                                                                                                                            | Ligg på 233/6                                                                                                                                                                                                                       | Ligg på 233/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ligg på 233/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ligg på 234/77                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                   | A                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                          | C                                                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | C                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                 |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Multiconsult Norge AS           |                                                                                   |                                                                                   |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|                                 | Idrettshall Ostereidet                                                            |                                                                                   |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|                                 | Alt. 1A<br>Påbygg eks. symjehall mot ungdomsskule                                 | Alt. 1B<br>Påbygg eks. symjehall mot barneskule                                   | Alt. 2<br>Øst for skulebane i Eidshovden                                              | Alt. 3<br>Sør for fotballbane ved barnehage                                         | Alt. 4<br>Nord for fotballbane                                                      | Alt. 5<br>Sentrum                                                                   |
| Skisser                         |  |  |    |  |  |  |
| Planstatus                      | Innanfor eksisterande offentlig eller privat tenesteyting.                        | Innanfor eksisterande offentlig eller privat tenesteyting.                        | Innanfor framtidig offentlig eller privat tenesteyting. I grensa for varslingsområde. | Innanfor LNFR. Utanfor varslingsområde.                                             | Innanfor eks. idrett, framtidig offentlig/privat tenesteyting og LNFR.              | Innanfor sentrumsformål.                                                            |
|                                 | A                                                                                 | A                                                                                 | A                                                                                     | C                                                                                   | B                                                                                   | A                                                                                   |
| Terrenginngrep/<br>faste massar | Spreng kulle mellom ungdomsskule og symjehall<br>1600 m3                          | Spreng skråning hele grunnflaten<br>86000 m3                                      | Spreng nordre del<br>49000 m3                                                         | Spreng kulle.<br>4000 m3                                                            | Spreng skråning, nesten heile grunnflata<br>5600 m3                                 | Lite grunnarbeid<br>0 m3                                                            |
|                                 | B                                                                                 | C                                                                                 | C                                                                                     | B                                                                                   | B                                                                                   | A                                                                                   |

## **Kvar skal idrettshallen på Ostereidet liggje?**

Møte i styringsgruppa for områdeplanen for Ostereidet

3. Oktober 2018

**Bakgrunn:**

- Områdeplan for Ostereidet er under utarbeiding. Forventa vedteke juni 2019.
- Bygging av idrettshall på Ostereidet er ein viktig pådrivar for planarbeidet.

For at investeringsprosjektet skal kunne gå som planlagt, og for at planen skal kunne vedtakast når planlagt, må lokaliseringa av idrettshallen avgjerast no. Dette er for å sikre framdrift og minimere risiko.

- Eigedomsavdelinga har fått politisk bestilling der det vert bede om å ta standpunkt til desse konseptane:
  - Ny hall som tilbygg til eksisterande idrettsbygg.
  - Ny hall som separat bygning.
- Administrativ styringsgruppe (rådmannen si leiargruppe) handsama idrettshallplasseringa 28. sept. 2018 og kom med denne innstillinga til styringsgruppa (PMU):

***«Adm. styringsgruppe har i møte 28.09.2018 vedtatt å anbefale alternativ 1A for plassering av hall på Ostereidet, i samband med Områdeplan Ostereidet. Denne avgjerda blir lagt fram for politisk styringsgruppe.»***

- 3. okt 2018: **Styringsgruppa fastset kvar idrettshallen skal lokaliserast.**

### **Analysen:**

Alle alternativa er samanlikna opp mot fleire vurderingstema.

Tema som er vekta høgt:

- **Ganglogistikk internt i skule-/idrettsområdet**
- **Landskap/uterom**
- **Trafikktryggleik**
- **Planstatus**

Andre tema:

- Skulane sitt uteopphaldsareal
- Påverknad på skuleanlegga sine utvidingspotensial
- Sambruk av garderobar, møterom, øvrige funksjonar
- Tilkomst
- Parkering
- Eigedomstilhøve (kritisk for framdrift)
- Terrenginngrep/faste massar (kritisk for kostad)
- Identitet/symboleffekt

### **Tilråding frå Multiconsult:**

1. Alternativ **1B**
2. Alternativ **1A**
3. Alternativ **4**

## **Risikomoment for idrettshallen si framdrift:**

### ■ **Kostnader:**

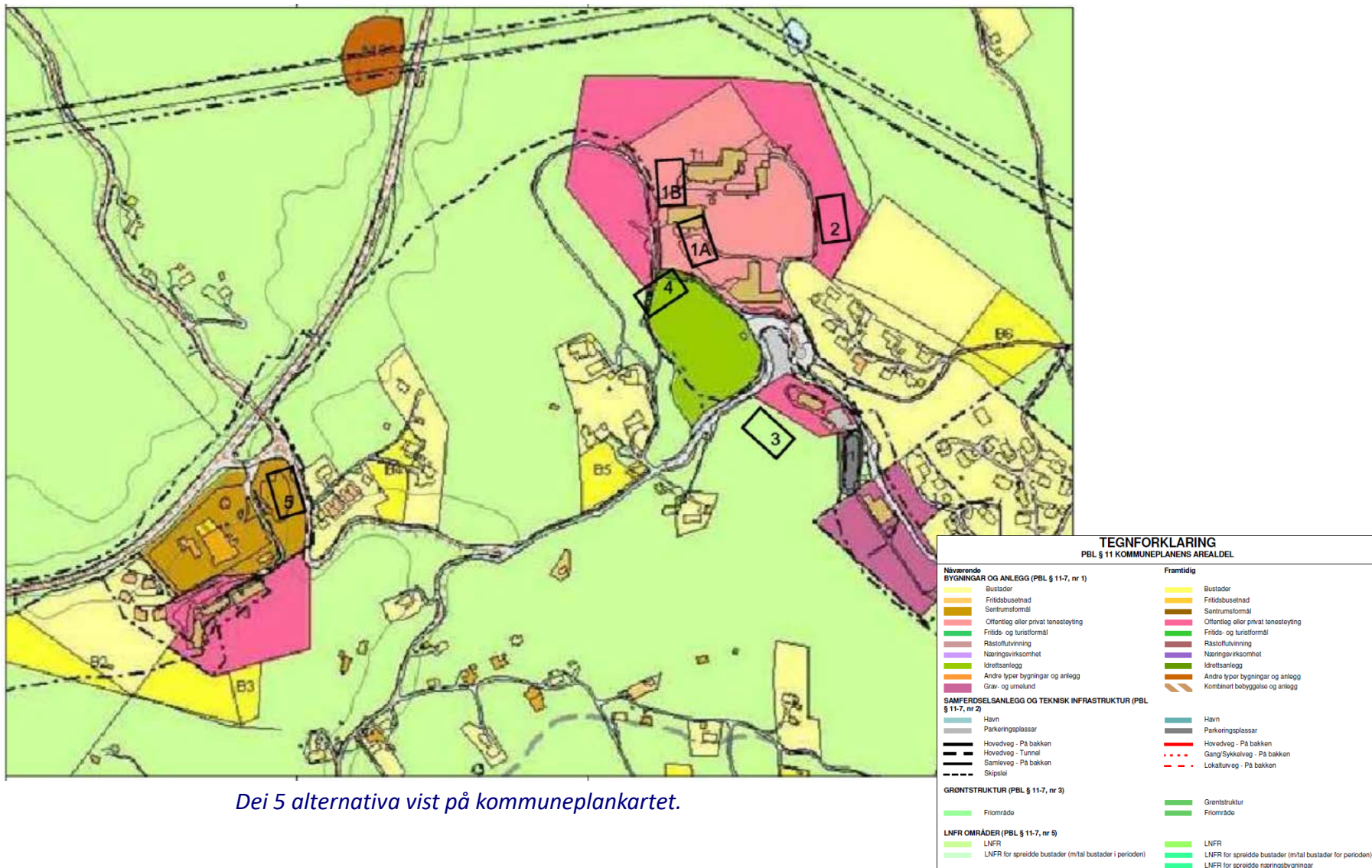
- Bortkøyring av sprengingsmassar kan utgjere vesentlege forskjellar for dei ulike alternativa. Små justeringar i plassering av hallen kan gje store utslag:
  - Alternativ 1B: Kostnader estimert til om lag 36,5 millionar kr (86 000 m<sup>3</sup>).
  - Alternativ 1A: Kostnader estimert til om lag 700 000 kr (1 600 m<sup>3</sup>.)
- Oppkjøp av privat eigd areal.

### ■ **Tid:**

- Eventuell ekspropriasjon, dersom ein ikkje kjem til semje med grunneigar undervegs om kjøp av privat eigd areal.
- Avhengig av at arealføremål vert endra i kommuneplanen. To risikomoment ved dette:
  - Kommuneplanen må vedtakast før områdeplanen kan vedtakast.
  - Moglegheit for at endringa i arealføremål ikkje går igjennom i kommuneplanen.
- Fjerning av store sprengingsmasser.
  - Eksempel frå Alversund: her reknar ein at det vil ta 125 dagar på å køyre bort 66 000 m<sup>3</sup>.

## Moglegheitsstudien:

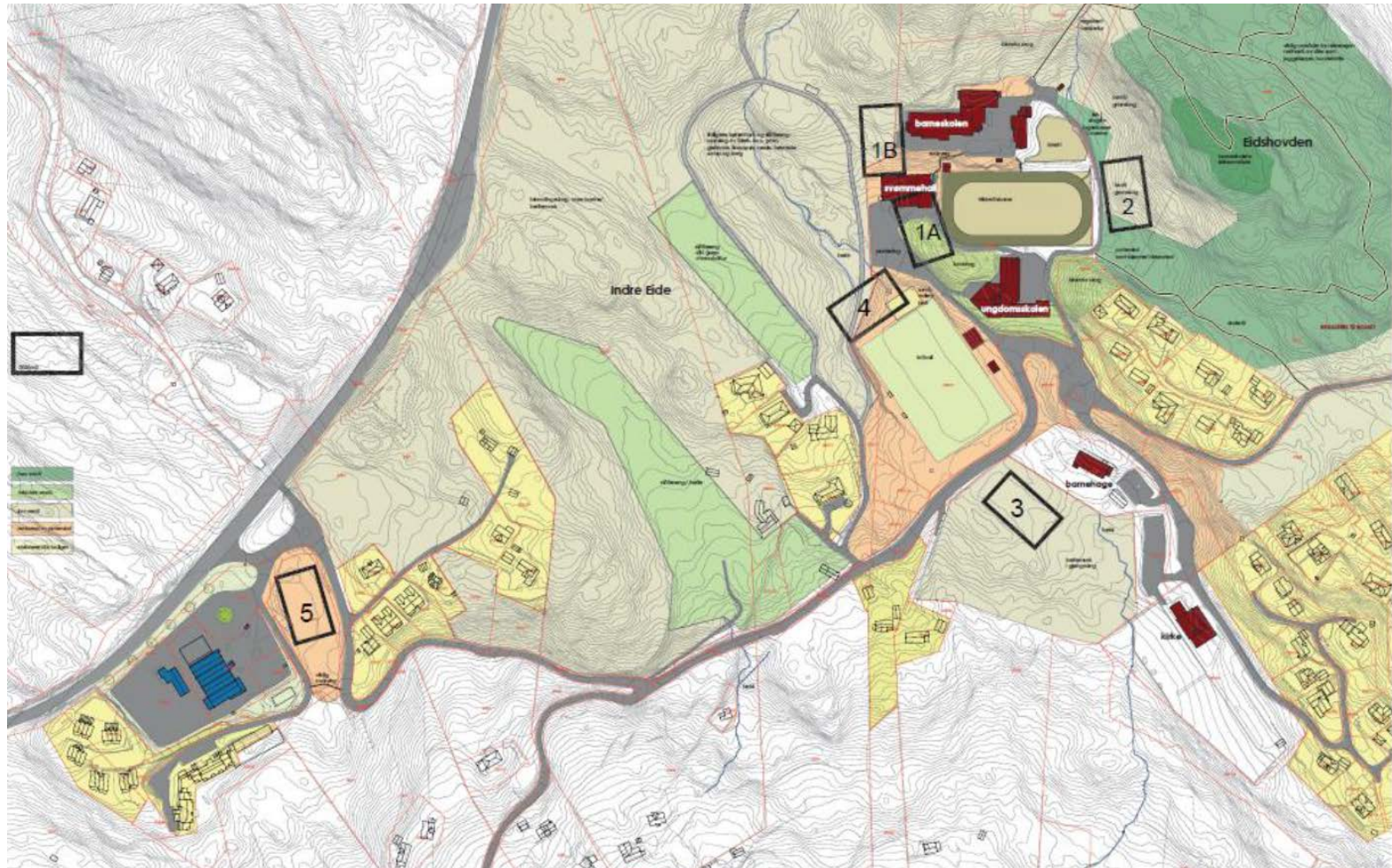
- Moglegheitsstudien tek for seg 5 alternativ for lokalisering. Eitt av alternativa har to variantar.



Dei 5 alternativa vist på kommuneplankartet.

## Moglegheitsstudien:

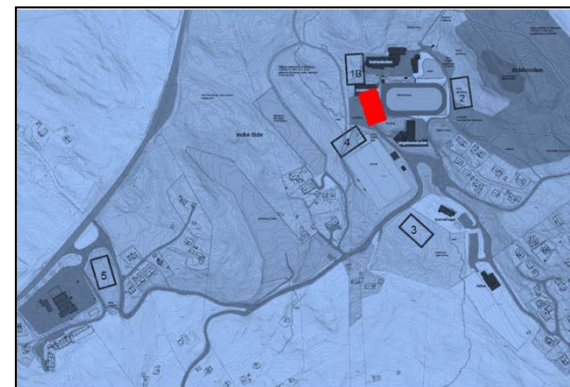
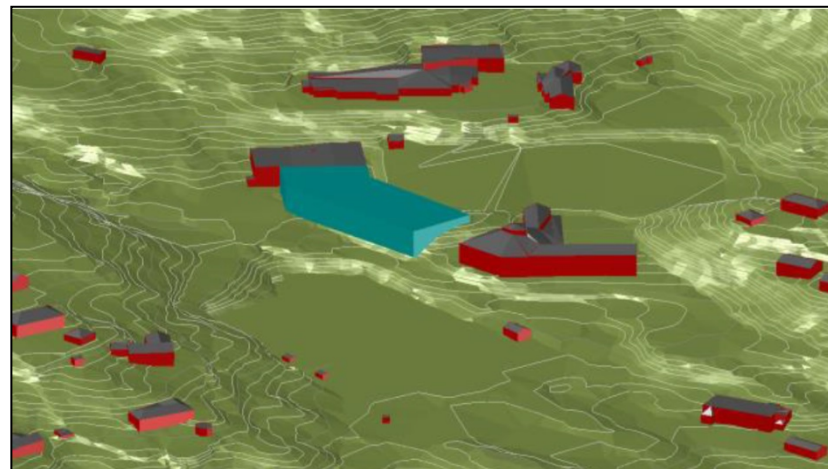
- Moglegheitsstudien tek for seg 5 alternativ for lokalisering. Eitt av alternativa har to variantar.



## Alternativ 1A

*Tilbygg til eksisterende idrettshall*

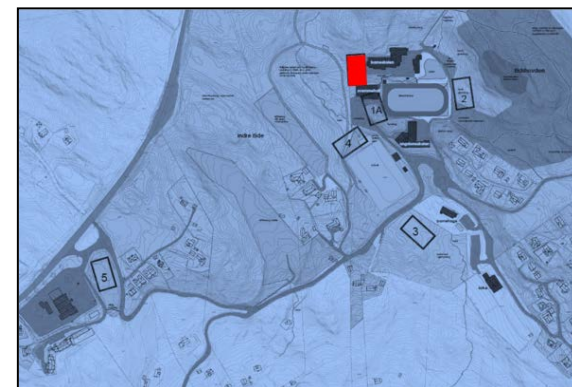
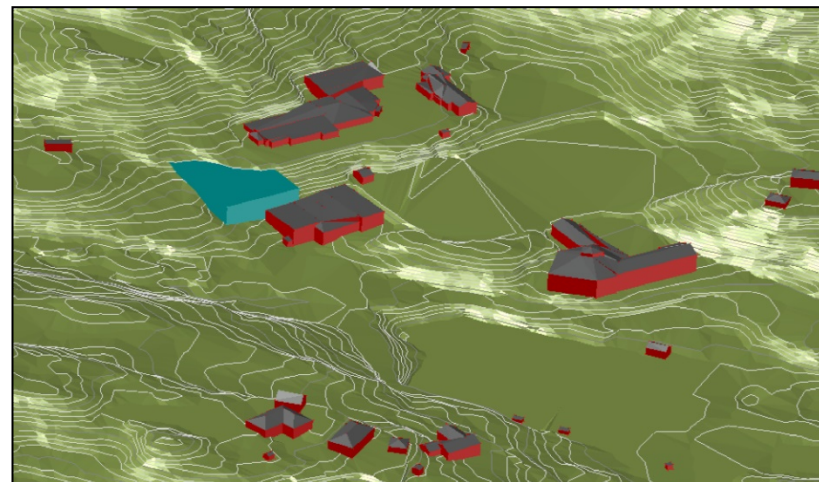
- Kort avstand til skulane, idretts- og fotballbane
  - Ligg på arealføremål off./privat tenesteyting
  - Rammar inn eksisterande skuleområde
  - Sambruk med eksisterande idrettsbygg og fotballbana, garderobar kan nyttast i eksisterande bygg
  - Ligg på kommunal eigedom
  - Fjerning av 1 600 m<sup>3</sup>
  - Forsterkar skuleanlegget og eksisterande bygningsmasse
- 
- Tek stor del av kollen. Høgt bygg kan gje mye skugge mot skulebanen
  - Parkering tett på hall og inngangssituasjon, kan verte kaotisk
  - Gangtilkomst til skuleområdet må reetablerast
  - Høgt bygg kan stenge for kontakt med landskapsrommet sett frå friidrettsbanen
  - Kan redusere parkeringsareal
  - Dersom skuleutviding vert aktuelt: nyttar areal som er mest naturleg som utvidingsareal for ungdomsskulen, men skulen vil framleis kunne utvidast noko
  - Tilkomst til skulen langs idrettsbygg vert stengd for bil.



## Alternativ 1B

*Tilbygg til eksisterande idrettshall*

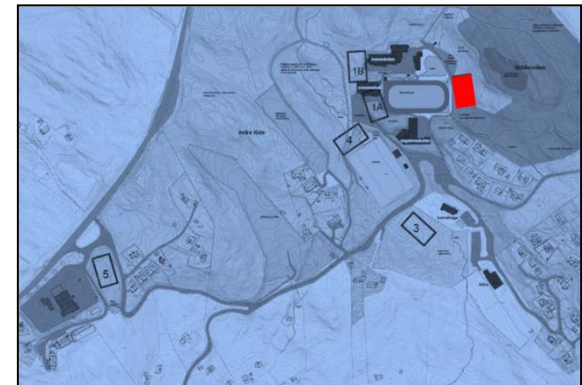
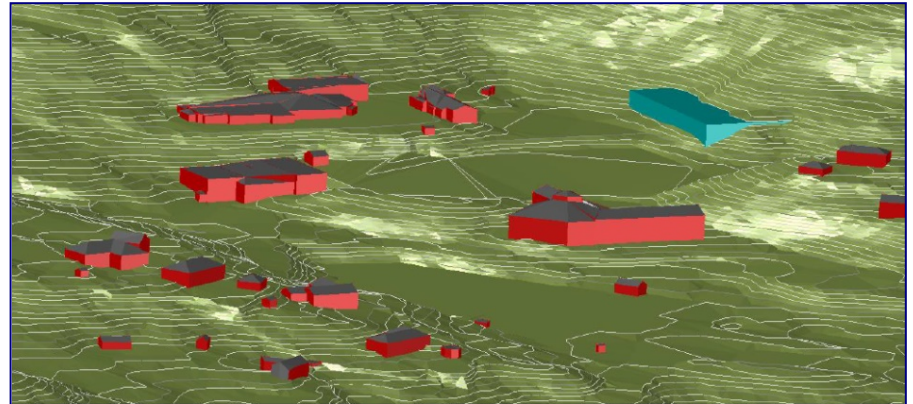
- Diskret utviding, går inn i bratt «ubrukbart» terreng. Dannar fin ramme for barneskulen sitt uterom
  - Direkte tilknytning til barneskulen, nye moglegheiter for tilkomst. Kan oppnå universelt utforma tilkomst
  - Ligg på arealføremål off./privat tenesteyting
  - Sambruk med eksisterande idrettsbygg og fotballbana, garderobar kan nyttast i eksisterande bygg
  - Potensiale for uteareal på tak med direkte tilkomst frå skuleplassen
  - Tett på dagens parkering
  - Tilkomst til skule langs idrettsbygg kan oppretthaldast
- 
- **Parkering tett på hall og inngangssituasjon, kan verte kaotisk**
  - Fjerning av 86 000 m<sup>3</sup>
  - Ligg delvis på kommunal og delvis på privat eigedom
  - Kan avgrense moglegheita for utviding av barneskulen i vestleg retning (avhengig av utforming)



## Alternativ 2

### *Frittliggjande bygg*

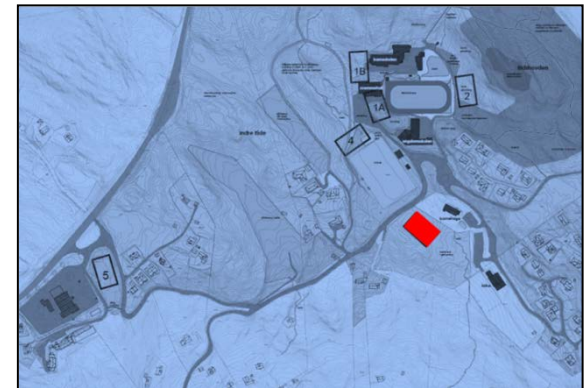
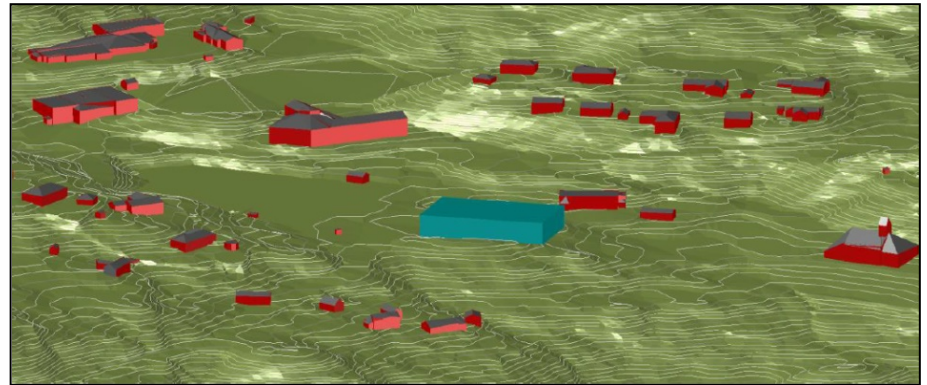
- Rammar inn skuleområdet ved å byggje på den ubebygde fjerde sida. Erstattar naturleg landskapsvegg med bygg
  - Direkte tilknytning til skulebanen. Kort avstand til skulane
  - Ligg på arealføremål off./privat tenesteyting
  - Vil ikkje påverke moglegheit for utviding av skulane
  - Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg
- 
- Vil føre til trafikk inn i kjernen av skuleområdet
  - Fjerning av 49 000 m<sup>3</sup>
  - Ligg tett ved skogsområde som er nytta som uteareal for barneskulen. Ligg ved sti som brukast som skuleveg
  - Ligg på privat eigedom
  - Ikkje moglegheit for parkeringsplass ved idrettshall



### Alternativ 3

#### *Frittliggjande bygg*

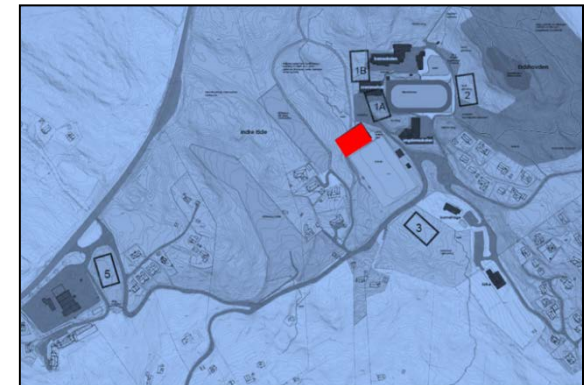
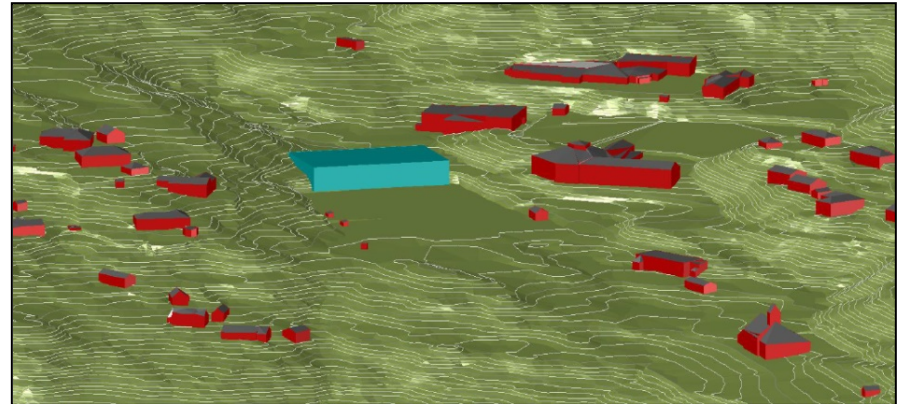
- Vil ikkje påverke moglegheit for utviding av skulane
- Moglegheit for ekstra parkering ved hall
- **Ligg på LNFR-føremål**
- **Fører til kryssing av hovudveg**
- Fjerning av 4 000 m<sup>3</sup>
- Sambruk med fotballbana
- Kort avstand til ungdomsskulen, men lang avstand til barneskulen
- Ligg på privat eigedom
- Grensar til barnehageområdet. Arealet kan sjå ut til å nyttast til leik
- Bygger ned beitelandskap
- Bygger ned urørd terrengområde



## Alternativ 4

### *Frittliggjande bygg*

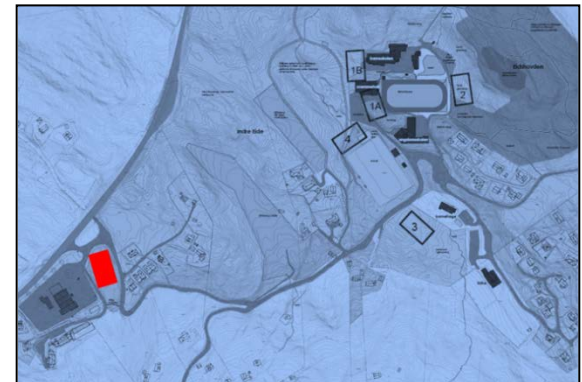
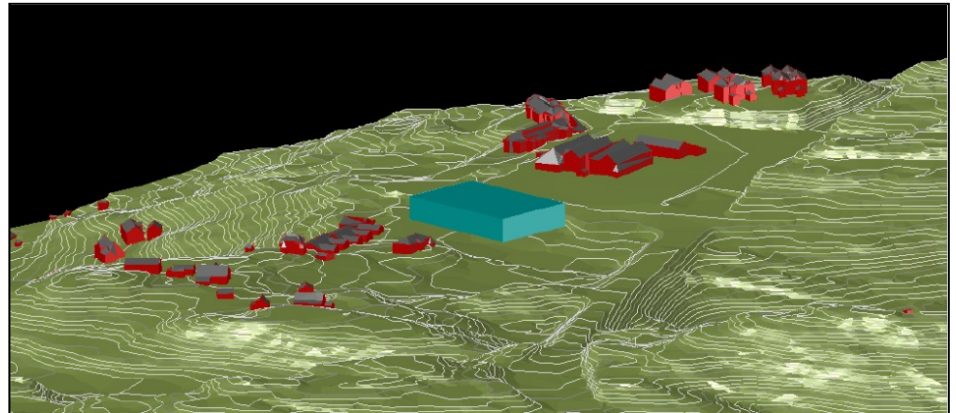
- **Mogleg tilkomst frå to høgder i tillegg til fotballbanen og parkeringsplassen**
  - **Direkte tilknytt fotballbanen, nært idrettsbanen. Kort avstand til skulane**
  - Vil ikkje påverke moglegheit for utviding av skulane
  - Sambruk med fotballbana og dagens idrettsbygg
- 
- **Ligg på arealføremål LNFR, i tillegg til idrett og off./privat tenesteyting**
  - **Kan basere seg på dagens gang- og trafikktilhøve**
  - Fjerning av 5 600 m<sup>3</sup>
  - Dannar ei «demning», vassføringa frå terrenget bak må handterast
  - Ligg på privat eigedom
  - Ligg delvis over dagens sandvolleyballbane

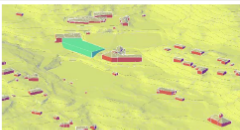
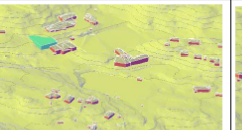
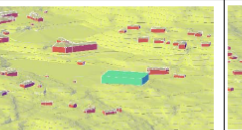
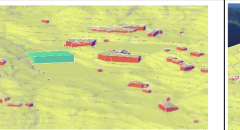


## Alternativ 5

### *Frittliggjande bygg*

- **Ligg innanfor sentrumsføremål**
  - Ingen fjerning av massar: 0 m<sup>3</sup>
  - Vil ikkje påverke moglegheit for utviding av skulane
  - Tek ikkje av skulane sitt uteareal
- 
- **Fører til mykje gangtrafikk langs vegen frå skulane**
  - **Langt frå skulane og eksisterande idrettsområde: ca. 900 meter**
  - Ligg på privat eigedom
  - Ikkje sambruk med dagens idrettsbygg eller banar
  - Avhengig av sambruk av parkeringsplassar med handel



|                                                    | Idrettshall Østereidet                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | Alt. 1A<br>Påbygg eks. symjehall mot ungdomsskule                                                                                                                                                   | Alt. 1B<br>Påbygg eks. symjehall mot barneskule                                                                                                                                                         | Alt. 2<br>Øst for skulebane i Eidshovden                                                                                                                                                                                           | Alt. 3<br>Sør for fotballbane ved barnehage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Alt. 4<br>Nord for fotballbane                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Alt. 5<br>Sentrum                                                                                                                                                                                                                                              |
| Skisser                                            |                                                                                                                    |                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| Skildring av alternativa                           | Påbygg tilsvarende bygdelaget si skisse. Påbygg til eksisterande symjehall i sørleg retning mot ungdomsskulen.                                                                                      | Påbygg til eksisterande symjehall i nordleg retning, bak eksisterande symjehall.                                                                                                                        | Nytt bygg aust for idrettsbana til skulane, plassert inn mot Eidshovden                                                                                                                                                            | Nytt bygg sør for vegen og fotballbane, sørvest for barnehagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nytt bygg nordvest for fotballbane, delvis over sraustre del av ridestien .                                                                                                                                                                                                                                                    | Nytt bygg i sentrum, nordaust for butikken, mellom butikken og vegen til skulen mm.                                                                                                                                                                            |
| Landskap / uterom                                  | Erstatter naturleg terreng med bygg. Høgt bygg kan stenge for kontakt med det store landskapsrommet, sett fra friidrettsbanen.Rammar inn eksisterande skuleområde.                                  | Diskret utvidg av eksisterande bygg. Utvidelsen går inn i bratt terreng bak symjehallen og kan, avhengig av høgd, danne ramme rundt barneskulens uterom på sersida. Forsterker kanten på dalformasjonen | Rammar inn eksisterande skuleområde ved å bygge på den fjerde sida, som ikkje er bygd i dag. Gjev ein linemera kvartaalstruktur på skuleområdet.Erstatter naturleg landskapsvegg med bygg                                          | Bygger langs vegen sentralt i serviceaksen (skule, idrett, barnehage, kyrkje). Kan få signaleffekt som portal til dette området. Kan gje nye, interessante uterom saman med barnehagen og fotballbane. Bygger ned beltelandskap. Bygger i sin hellskap ned urørt terreng, på ein flate med helling mot sjøen. Stor synlegheit og fjernverknring frå fjorden, skuleområdet og det opprinnelege jordbrukslandskapet. | Nært knytta til idrettsaktivitetane på fotballbanen. Mogleg tilkomst frå to høgder, banen og parkeringsplassen. Bygger i randsona til jordbrukslandskap/ beitemark. Forsterker det menneskeskapte landskap med ein tydeleg rygg mot jordbrukslandskapet. Danner ein "demning", og vassføringa frå terrenget bak må handterast. | Bygger på restareal i handelssentrum. Stor fjern- og nærværknad. Sterk positiv signalverknad Kan opplevast som ein visuell barriere. Fortetter handelssentrum. Bygger vis a vis butikken og lagar eit rom/torg mellom dei.                                     |
| Identitet/symboleffekt                             | Forsterker skoleanlegget og eksisterende byggemasse. Ikkje synleg fra handelssentrum                                                                                                                | Forsterker skoleanlegget og eksisterende byggemasse. Ikkje synleg fra handelssentrum                                                                                                                    | Ligg ikkje synleg for alimen ferdsel                                                                                                                                                                                               | Blikkfang, nær kirke, barnehage og idrettsbane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Danner fondmotiv på idrettsbane. Synleg frå vegen og alimen ferdsel.                                                                                                                                                                                                                                                           | Blikkfang på Østereidet, men har stor avstand til skule- og idrettssentrum.                                                                                                                                                                                    |
|                                                    | B                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | B                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Skulens uteopphaldsareal                           | Bygg tek stor del av kollen. Nordre del av kollen synes å være i lite bruk. Høgt bygg kan gje nye skog mot skulebane.                                                                               | Tek en del av skråning som synes å være i lite bruk. Kan gje potensiale for uteareal på tak med direkte tilkomst frå skuleplassen.                                                                      | Ligg tett ved skogsområde som er nytta som uteareal for barneskulen. Ligg ved sti som brukast som skuleveg                                                                                                                         | Grensar til barnehageområde. Port frå barnehagen til området- nyttast til lek?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Grensar til parkeringsplass ved dagens idrettshall. Areal er truleg ikkje brukt i skuleid                                                                                                                                                                                                                                      | Ikkje del av skulens uteareal, er restareal                                                                                                                                                                                                                    |
| Påverknad på skuleanlegga sine utvidingspotensiala | Ligg ca 30 meter frå ungdomsskulen, slik at bygget teknisk sett framleis vil kunne utvide i nordvestleg retning. Nyttar det arealet som er mest naturleg som utvidingsareal for ungdomsskulen.      | Ligg nært barneskulebygget si vestsida. Avhengig av form vil denne plasseringen kunne begrense mogleghetta for vidare utbygging av barneskulen i vestleg retning.                                       | Dette alternativet ligg 60-70 meter aust for skulane og vil ikkje påverka mogleghet for utviding av desse. Alternativet ligg i fjell, og er ueigna som utvidingsareal for idrettsbane.                                             | Alternativ 3 ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmogleghetter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmogleghetter. Alternativet ligg nær kunstgrasbane (ca 10m) og delvis over det som i dag er sandvolleyballbane.                                                                                                                                                         | Ligg ikkje nær skulane og påverkar ikkje deira utvidingsmogleghetter.                                                                                                                                                                                          |
|                                                    | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                       | A                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ganglogistikk internt i skule/idrettsområdet       | Orientert mot ungdomsskulen. Kort avstand ungdomsskule og idrettsbane Gangtilkomst til skuleområdet må reablerast.                                                                                  | Direkte tilknytt barneskulen med nye muligheter for tilkomst mellom bygg, kan oppnå UU tilkomst frå barneskulen.                                                                                        | Direkte tilknytt skulebanen. Kort avstand barne- og ungdomsskule samt idrettsbane. Dalen inn til boligområde er potensielt viktig skoleveg.                                                                                        | Direkte tilknytt idrettsbane Kort avstand ungdomsskule og skulebanen. Noko lenger til barneskule.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Direkte tilknytt idrettsbane Kort avstand til barne- og ungdomsskule samt skulebanen.                                                                                                                                                                                                                                          | Ca. 900 meter frå skule- og idrettsområde langs hovudvegen.                                                                                                                                                                                                    |
| Sambruk av garderober, meterom, øvrige funksjoner  | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg.                                                                                                          | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg. Garderober kan nyttast i eksisterande bygg                                                                                                               | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                      | Sambruk med fotballbane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sambruk med fotballbane og dagens idrettsbygg                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                    | A                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                       | B                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tilkomst                                           | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomet til skule langs idrettsbygg vort stengd for bil. Fører til bilkeyring gjennom bygda. | Nær skulen, men langt frå handelssentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Dagens løysing for bil. Tilkomet til skule langs idrettsbygg kan oppretthaldast Fører til bilkeyring gjennom bygda        | Berre gangtilkomst frå rundkyring, men kan gje press for auka trafikk opp gjennom skuleområdet. Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Fører til bilkeyring gjennom bygda. | Dagens løysing for bil. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Fører til bilkeyring gjennom bygda.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dagens løysing. Nær skulen, men langt frå sentrum og gjennomgåande kollektivtransport. Fører til bilkeyring gjennom bygda.                                                                                                                                                                                                     | God tilkomst med bil og buss, men langt frå skulen.                                                                                                                                                                                                            |
| Trafikktryggleik                                   | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i leve/hentesituasjon.                           | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i leve/hentesituasjon.                               | Denne plasseringa vil medføra trafikk inn i kjernen av skuleområdet. Men stor bilfri vrimleplass utanfor hallen.                                                                                                                   | Fører til kryssing av hovudveg med viktige målpunkt på kvar side av vegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vil kunne basera seg på dagens trafikktilhøve med gang- og biltilkomst og parkering.                                                                                                                                                                                                                                           | God, synleg og tydeleg tilkomst. Parkering vil kunne delast med senteret. Parkering tett på hall og inngangssituasjon kan verte kaotisk i leve/hentesituasjon. Lite areal til å lage stort vrimleareal. Vil medføra mykje gangtrafikk langs vegen frå skulane. |
|                                                    | B                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                                                                                                                  | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | B                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Parkering                                          | Tett ved dagens parkering. Kan redusere noko kapasitet.                                                                                                                                             | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                              | Ingen mogleghet for ny parkering.                                                                                                                                                                                                  | Mogleghet for ekstra parkering ved hall.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tett ved dagens parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ingen mogleghet for ny parkering. Avhengig av å sambruke parkeringsplasser med handel                                                                                                                                                                          |
| Eigedomstilhøve                                    | Innanfor kommunal eigedom                                                                                                                                                                           | Ligg delvis på kommunal eigedom og delvis 233/4                                                                                                                                                         | Ligg på 233/6                                                                                                                                                                                                                      | Ligg på 233/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ligg på 233/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ligg på 234/77                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                    | A                                                                                                                                                                                                   | B                                                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                                                                                                                  | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Planstatus                                         | Innanfor eksisterande offentlig eller privat tenesteyting.                                                                                                                                          | Innanfor eksisterande offentlig eller privat tenesteyting.                                                                                                                                              | Innanfor framtidig offentlig eller privat tenesteyting. I grensa for varslingsområde.                                                                                                                                              | Innanfor LNFR. Utanfor varslingsområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Innanfor eks. idrett, framtidig offentlig/privat tenesteyting og LNFR.                                                                                                                                                                                                                                                         | Innanfor sentrumformål.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Terrenginngrep/ faste massar                       | Sprengje kulle mellom ungdomsskule og symjehall 1600 m3                                                                                                                                             | Spreng skråning heile grunnflaten 86000 m3                                                                                                                                                              | Sprengje nordre del 49000 m3                                                                                                                                                                                                       | Sprengje kulle. 4000 m3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sprengje skråning, nesten heile grunnflata 5600 m3                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lite grunnarbeid 0 m3                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                    | B                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                                                                                                                                       | C                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Tilråding frå administrativ styringsgruppe:**

*«Adm. styringsgruppe har i møte 28.09.2018 vedtatt å anbefale alternativ 1A for plassering av hall på Ostereidet, i samband med Områdeplan Ostereidet. Denne avgjerda blir lagt fram for politisk styringsgruppe.»*

**Styringsgruppa:**

**Kvar skal idrettshallen lokaliserast?**

## Tekst lagt til etter styringsgruppemøtet 3. oktober 2018:

### Proessen - kvifor gjer vi dette no?

- Moglegheitsstudien for lokalisering av hall bygger på planprogrammet. I planprogrammet er det understreka at lokalisering av ny idrettshall er ei prioritert oppgåve, og at det i denne samanheng kan det vere aktuelt å utarbeide ei utgreiing som vurderer alternativ for lokalisering av ny hall.
- Dette er knytt til både framdrifta i planarbeidet og framdrifta i investeringsprosjektet (idrettshallen). Det er ikkje uvanleg å fatte delavgjerder i planarbeid.
- Gjennom planarbeidet vil nokre milepæler normalt verte drøfta politisk. I områdeplan for Østereidet kjem første milepæl – lokalisering av hall – relativt tidleg i prosessen for å kunne utvikle investeringsprosjektet parallelt med planarbeidet.

### Trafikktryggleik og parkering:

- **Trafikktryggleik** handlar generelt om tryggleik for barna og ungdommane som skal nytte idrettshallen, -anlegga og skuleareala. Dette temaet er vekta høgt i analysen. Hallplassering kan til dømes vere med på å leie trafikk inn i barnas uteopphaldsområde på skulen, eller føre til potensielt uoversiktlege situasjonar der barn og bilar må dele på eit areal. I nokre av alternativa vil dette slå sterkare ut enn i andre. Formuleringa «*Parkering tett på hall og inngangssituasjon, kan verte kaotisk*» er eit døme frå analysen brukt i skildringa av punktet trafikktryggleik, og er då meint som eit negativt moment.
- **Parkering** er eige tema i analysen, men er ikkje vekta høgt. Når konsulent har vurdert parkering, har dei teke utgangspunkt i om det er eksisterande parkeringsareal ved kvar enkelt lokalitet, om det ligg så tett ved den eksisterande parkeringsplassen til dagens hall at parkeringsplassen kan nyttast vidare for den nye idrettshallen, og om det er mogleg å etablere ny parkeringsplass ved lokaliseringsalternativet eller ikkje.