

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016
	Levekårsutvalet	PS	
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	
	Eldrerådet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/1855

Områdereguleringsplan for Ostereidet Sentrum, 1.gongs handsaming

Vedlegg:

Planomtale_Ostereidet - 04.07.2016

(002)Plankart_1263_201503Føresegner_Ostereidet_170816Illustrasjonsplan, 04.07.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje Områdereguleringsplan for Ostereidet sentrum (PlanID1263-201503) ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin §12-10.

.....

Plan- og miljøutvalet - 099/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek å leggje Områdereguleringsplan for Ostereidet sentrum (PlanID1263-201503) ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin §12-10.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet skal ta stilling til om planen kan leggest ut til offentlig ettersyn.

Saka skal også til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Bakgrunn

Bakgrunnen for forslaget med områdeplanen er at Lindås kommune i kommuneplanens arealdel har stilt krav om at område T1, T3, B2 og B3 skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast. Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveg, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering. Etter stort ynskje om å byggje ut Ostereidet senter vedtok Lindås kommune (PMU) 22.5.2013 at det kunne startast opp forhandlingar om eit offentlig/privat samarbeid om områdeplan for Ostereidet sentrum med område T3, B2 og B3. Føresetnaden for dette var at sentrumsområdet vart sett i samanheng med Ostereidet sitt skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde lengre aust. I tillegg vart det føresett at det vert lagt særleg vekt på trafikk sikre løysingar.

Planområdet er på om lag 90 daa og av dette er om lag 45 daa sett av til byggeområde. Byggeområda er regulert til sentrumsområde med kombinerte funksjonar som tenesteyting, forretning, næring, kontor og bustader; leilighetsbygg, område for omsorgsbustader og eksisterande bustader. Tiltakshavarar for planarbeidet er eit samarbeid mellom Lindås kommune, Sjur Eide og Tommy Guldbrandsøy. ABO Plan & Arkitektur AS har vore engasjert som plankonsulent.

Det kom inn følgjande merknader ved oppstart og innan fristen 30.04.2015:

1. Øystein og Anny Karin Wiig 10.4.2015 gnr/bnr 234/37
2. Kirsten Skauge og Gerd Smørdal 23.4.2015 gnr/bnr 234/15 (og 17)
3. Rune Eide 26.4.2015 og 30.4.2015, gnr/bnr 233/50 og 88
4. Margareth Brekke 27.4.2015
5. Gudmund Eide, Herleif Dalland, Erling T. Eide 30.4.2015
6. Elin Askvik 30.4.2015, 3.5.2015 og 7.5.2015, gnr/bnr 233/33
7. Ostereidet Bygdelag, 6.5.2015
8. Inger og Hjalmar Brekke, 30.4.2015, gnr/bnr 233/61 og 234/63, Kari Knutslien, gnr/bnr 234/76
9. Fylkesmannen i Hordaland 27.3.2015
10. NIGR 13.4.2015

11. Statens vegvesen 24.4.2015
12. NVE 27.4.2015
13. FAU/SU Ostereidet ungdomskule, 30.4.2015

Under punkt 8 i planomtalen er merknadane og uttalene oppsummert og kommentert.

Vurdering

PLANPROSESS: Då områdereguleringsplanen er eit offentleg/privat samarbeid, har planprosessen vore prega av ein god del undervegs møte mellom Lindås kommune, plankonsulent og dei to private tiltakshavarane for planen. Det har i møta særskild vore lagt vekt på sentrumsutvikling, kvalitetar for uteområde, parkeringsdekning og terrengtilpassing. Førebels planforslag vart presentert i Plan- og miljøutvalet 16.mars 2016. PMU gav tilbakemelding på at planen må vere gjennomførbar (ikkje for tyngande rekkefølgjekrav) og stilte spørsmål ved parkeringskrav og gangsamband i bustadområda. Administrasjonen har i samråd med planfremjar sett på desse problemstillingane og gjort enkelte justeringar (nærmare skildra under). Plandokumenta har til slutt vore igjennom ein «mottakskontroll» 22.06.2016 i Lindås kommune sin administrasjon der avdeling for Plan, Byggesak og Teknisk Drift har vore involvert. Reviderte plandokument vart tilsendt Lindås kommune 04.07.2016. Plandokumenta vert no vurdert til å vere klar for 1.gongs handsaming i plan- og miljøutvalet.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN: Planframlegget er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen, 2013, sett av til noverande bustadområde, framtidig bustadområde, sentrumsområde og offentleg og privat tenesteyting.

Lindås kommune er i sterk vekst og Ostereidet er i kommuneplanens arealdel sett av som eitt av tre sentrumsområde. Knarvik som regionsenter og Ostereidet og Lindås som lokalsenter. Grunnlaget for dette er mellom anna at: «det er eit eksisterande senter her, som frå før har tydelegast funksjon som senter. Satsinga inneber at større bustadområde skal lokalisert nær desse sentra, og utviding og nye kjøpesenter berre kan etablerast her. Dette er eit viktig verkemiddel for å imøtekoma krava om ei samordna areal- og transportplanlegging, slik at ein kan bidra til å styrke kollektivtransporten og unngå unødig bilbruk». Andre grunnar er: «store utbyggingspotensiale gjennom regulerte areal til bustad, auke i nye bustader, auke i folketallet, som kan gi grunnlag for sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøve».

Planen vart ved planoppstart ikkje vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing, i medhald av §2, 3 og 4 i forskrift om konsekvensutgreiingar. Administrasjonen vurderer det slik at planomtalen gir ei god skildring av konsekvensar og ROS for dei planlagde tiltaka i området.

INNHALD I OMRÅDEREGULERINGA: Ein av føresetnadene for det offentleg/private samarbeidet, er at områdereguleringsplanen skal utførast så detaljert at utbyggjar kan gå rett på søknad om rammeløyve. For å unngå krav om detaljregulering, har det vorte lagt vekt på å legge bindande føringar i plandokumenta for å ivareta felles uteoppfallsareal, siktsoner og kommunikasjonslinjer m.m.

SENTRUMSUTVIKLING: I planprosessen har det vore fokus på å gjere Ostereidet sentrum til eit meir attraktivt sentrum å bu og leve i. Det er i planframlegget teke omsyn til siktlinjer mot Osterfjorden og avsetjing av gode soner for torg og uformelle plassar der folk kan

møtast. Dette er avsett som føresegningsområde i plankartet. ABO har gjennom ulike skisser for omstrukturering av Ostereidet sentrum, kome fram til ein illustrasjonsplan som ligg til grunn for føringar i reguleringsplanen. Det har vore viktig å legge til rette for eit sentrum som også fungerer etter stengetid på «kjøpesenteret». Grunneigar Tommy Gulbrandsøy er i dialog med Tide om flytting av dagens verkstadsområde i vest, for å frigje areal til sentrumsføremål.

VEGSYSTEM og TILRETTELEGGING FOR MJUKE TRAFIKANTAR: Trafikktal og prognose for framtidig trafikk er skildra i planomtalen. I plankartet er krysset frå E39 til Ostereidet stramma opp. Meir detaljert utforming av dei offentlege veganlegga vert ivareteke gjennom krav til byggeplan (jf. §1.2.1). Det er i planforslaget føreslege utviding av Fv. 393 (Eidavegen) til to køyrefelt med fortau; o_SKV2, o_SF1 og o_SF2 samt utvida radius i svingen til r=9 m ved kryss til o_SKV4. Avkjøringa frå E39 er stramma opp.

Kollektivterminalområdet er lagt om og vegarealet er stramma inn i høve til eksisterande løysning, der arealet ber preg av flytande overgangar. Det er lagt inn ei avlang, større rundkøyning. Ei lomme er òg lagt inn mot E39 der større lastebilar og ventande bussar m.m. kan opphalde seg over lengre tid. Administrasjonen vurderer den løysinga som ligg illustrert i fig.43 i planomtalen som god, i høve utforming og organisering av interntrafikk. Busshaldeplassen vert integrert i ein forplass til Ostereidet senter, medan bensinstasjonen vert trekt litt til side.

Planforslaget fører til utviding av eksisterande veg med fortau langs Fv 393 Eidavegen. Konsekvensen av dette vil vere auka trafikksikring for mjuke trafikantar, og vonaleg redusert tal køyrande mellom skule- og kyrkjesenter i aust og handels- og busenter i vest. Det er lagt inn fortau langs alle køyrevegar, samt fleire interne gangvegar mellom bustadfelta og mellom bustadfelta og sentrumsområdet og leikeområde (sjå figur 41 i planomtalen).

PMU (møte 16.03.16) ønskte mulig gangsamband som ei «rundløype» i dei framtidige bustadfelta. Dette er lagt inn som premiss og vist i fig.41 i planomtalen.

EIGARFORM: Avkøyrsløse frå E39 til Ostereidet samt fv. 393 Eidavegen er framleis offentleg og det er i tillegg føreslege at nye vegar, o_SKV4 og o_SKV5 til bustadfelta og o_BIN1 og o_BIN2 vert i offentleg eige. f_SKV6 er sett av som felles veg for bustadar innanfor områda BBB1 og BBB2. Eigarform er synleggjort i fig.40 i planomtalen.

ANNAN INFRASTRUKTUR: Hovudleidning for vassforsyning må truleg leggast om som følge av planforslaget. Planforslaget medfører at delar av høgspenlina i luftstrekk må leggast som jordkabel, samt at delar av jordkabelen må leggast i annan trase i byggeområde BBB3. For å sikre dette omsynet, er det lagt inn rekkjefølgjekrav til omlegging av kablar og leidningar i grunnen.

STØY og ROS: Omsyn til risiko- og sårbarheit er i planomtalen systematisk handsama. Administrasjonen har kontrollert at føresegnene tek opp krav til avbøtande tiltak. I høve ekstremvær er det i føresegn §1.2.4 stilt krav til VAO-rammeplan, også for å ta omsyn til auka mengde overvatn. Høgspenlina går frå luftstrekk til jordkabel på areal i planforslaget foreslått som leikeplass (f_BLK2). Det er rundt høgspenlina sett av omsynssone på 15 meter. Det er i reguleringsføresegnene sikra at det ikkje kan etablerast leikeplass eller areal for opphald før denne er lagt i jord.

Det er i samband med planforslaget utarbeidd støyfagleg utgreiing som kartlegg støynivået

for eksisterande og planlagde bustader. I plankartet er det lagt inn omsynssone for støy samt regulert vegnære støyskjermar. I reguleringsføresegnene er det i høve omsynssona sett krav om at nye bustader skal ha tilfredsstillande støynivå. Rekkjefølgjekrav i §1.3 ivaretek gjennomføring av støyskjerming.

PARKERINGSKRAV: Parkering har vore ei sentral problemstilling for planarbeidet då Ostereidet er lokalitet for innfartsparkering for kollektivknutepunktet og kundeparkering til forretningar og helsestasjon mm. Planforslaget legg til grunn låg parkeringsdekning i sentrumsområdet i høve krav i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen er at planforslaget legg til rette for nye ferdselsårer for mjuke trafikantar mellom sentrumsområdet og bustadområda ikring, samt området mot aust. Parkeringskravet er justert som følgje av PMU si tilbakemelding i møte 16.mars 2016.

PMU (møte 16.03.16) formidla også eit ønskje om at det vart gjort ei ekstra vurdering for å hindre at krav om parkering under bakken skal gjere det vanskeleg å gjennomføre planen. Prosjektgruppa med administrasjonen, plankonsulent og dei to private utbyggarane har drøfta dette og er samde i planframlegget. Parkering er føresett løyst innanfor kvart byggeområde. For sentrumsområde BS1 og BS2 vil det vere aktuelt å samordne parkeringa.

Planforslaget legg til grunn eit avgrensa tal parkeringsplassar på bakken/overflata i sentrumsområdet og det er stilt krav om at andelen overflateparkering ikkje kan overstige 60 bilar innanfor område BS1 og 20 bilar innanfor BS2. Hovuddelen er samla i parkeringsanlegg under grunnen. Det er i plankartet sett føresegnsområde, #2, for dei områda der det er tillate med parkering under bygg og tilhøyrande område. Administrasjonen vurderer at talet på p-plassar over bakken er tilstrekkeleg for korte stopp i samband med handel.

Krav til parkeringsdekning er heimla i føresegn §1.4. Det vert også stilt krav om reserverte plassar for nullutsleppsilar og for rørslehemma og for sykkel.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER: Byggehøgda i sentrum er i forslaget lagt opp til omlag 15 meter fordelt på fire etasjar. For 1. etasje er det sett krav om næring-, kontor- og forretningsareal og dei tre øvste til bustad.

Tal på bustader er om lag 90 einingar i sentrumsområdet, men dette kan endre seg med val av andre størrelsar på bustadeiningane og om meir areal vert næring i høve bustader. For områda BBB1-BBB4 er det lagt opp til leilegheitsbygg med parkering under bygningane for om lag 124 einingar, definert som blokkbusetnad. I føresegnene §3.1 er det sett krav om variasjon i bustadeiningane der min. 25 % av bygningane skal vere over 80 m² BRA og ingen mindre enn 35 m² BRA. Dette gjer òg at talet på bustadeiningar kan variere.

Utnyttingsgraden er oppført i % BRA i føresegn §3.2. Dei to områda sett av til sentrumsføresmål har den høgaste utnyttinga 160 og 165 % BRA. For områda BBB1-BBB4 varierer utnyttingsgraden frå 60 % BRA til 110 % BRA. Fiktive plan og parkering under grunnen og bygg er ikkje rekna med i utnyttingsgraden. o_BIN2 er lagt opp til utnytting med 60 % BRA.

Administrasjonen støttar planfremjar i val av utnyttingsgrad, basert på argument om at ein bør tillate høgare grad av fortetting og utnytting i og rundt sentrumsområdet, der det vert satsa på samordning av tenester, bustader, forretningar, arbeidsplassar, kollektivhaldeplass sentralt plassert og gangavstandar.

LANDSKAPSTILPASSING: Det er lagt vekt på å tilpasse nye bygg til det flotte kulturlandskapet som Ostereidet sentrum er ein del av. Planomtalen viser utbygginga i volumstudie og snitt. Slik administrasjonen vurderer det har utbyggingsmønsteret teke omsyn til utsikt og terrengtilpassing. Bustadblokkene som er planlagt i det bratte terrenget sør for Kristhaugen, vil etter administrasjonen si vurdering gje ei betre terrengtilpassing enn om det her hadde vore einebustader eller tomannsbustader. Bygningskroppane er lagt på ulike nivå for å ta opp høgdeforskjellen i terrenget, på avtrappa plan nedover. Det vert avsett rom for gode opphaldssooner på dei ulike nivåa. Snitt er vist i kap.6.3 og kap.7.3 i planomtalen.

LEIKE- OG OPPHALDSAREAL: Prosent bruksareal gir tiltakshavar ein viss fleksibilitet når det gjeld utbyggingsform, men sikrar ikkje uteareal. Omsynet til leike- og uteopphaldsareal vert sikra gjennom §1.5 med krav til MUA, private uteopphaldsareal og storleik på felles leik. I tillegg er føresegningsområde lagt inn for å sikre siktaksar og uterom for ålmen bruk (jf. §7.1).

Kravet for minste uteopphaldsareal i sentrum er 25 m² pr. eining og 25 m² pr. eining i felles leikeareal. Kravet til bustadområda BBB1-BBB4 er 40 m² MUA og 40 m² til felles leik pr. bustadeining. Tre leikeområde er sett av til felles leik for bustadane, plassert tett opp til dei ulike bustadområda og er best eigna i høve terreng, naturkvalitet og helling. Forutan regulerte felles leikeareal er det sett krav til minste uteopphaldsareal (MUA) for BBB1-BBB4 og at det i tillegg skal opparbeidast nærleikeplass på 100 m², maks 50 meter frå hovudinngangen. Eit arealrekneskap for leike- og opphaldsareal pr. buening er oppført i tabell i kap.6.4 i planomtalen. Basert på dette rekneskapet vurderer administrasjonen at det er sett av tilstrekkeleg leike- og opphaldsareal i planen. I tillegg er det sett krav til kvaliteten på dei felles leike- og uteopphaldsareal i § 1.5.3 - 1.5.6.

REKKEFØLGJEKRAV: I føresegn §1.3 er det fastsett rekkefølgjekrav. Desse krava er rekna som oppfylt for byggeområdet det gjeld dersom grunneigar eller tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege instansar for å sikre gjennomføringa av tiltaka.

Administrasjonen vurderer at § 1.3 har fastsett eintydige rekkjefølgjekrav som skal kunne vere gjennomførbare og ikkje for tyngande. Særskilt er det for lokalsamfunnet viktig å sikre opparbeiding av ein trygg gang- og sykkeltrasè mellom Ostereidet Sentrum og skuleområdet.

Finansieringa av tiltaka i planen skal ikkje godkjennast gjennom planhandsaming. Dette er eit arbeid som går for Ostereidet sin del i etterkant av områdereguleringa, på andre arenaer. Utbyggjar, private og offentlege, må forvente å delta i finansieringa av tiltaka som det er knytt rekkjefølgjekrav til.

NATURMANGFALD: Kravet i naturmangfaldlova § 8 om at saka i hovudsak skal baserast på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er oppfylt. Grunna usikker kunnskap når det kjem til opplysning om sjeldan orkidèart med høg nasjonal vernestatus er det i reguleringsføresegene sett krav om at før utbetring av veg, o_SKV2, skal biologisk undersøking gjennomførast og godkjennast av Lindås kommune før løyve om igangsetting (jf. § 4.1.3).

LANDBRUK OG OMDISPONERING: I kommuneplanens arealdel er sørlege del av området B2, B3 og T3 innanfor omsynssone kjerneområde landbruk. Overordna plan opnar likevel opp for at bustadføremålet i planforslaget kan nyttast til bustad sjølv om delar ligg innanfor omsynssona. Areal til bustad og institusjon er vurdert til å ha ein samfunnsinteresse som veg tyngre enn landbruksinteressa i overordna plan. Samtidig ligg områda i randsona av omsynssona slik at konsekvensen er vurdert til ikkje å ha vesentleg negativ verknad for landbruksarealet sin verdi for produksjon og kulturlandskapet. I framlegg til områderegulering

inneheld føresegn § 3.12.4 at ein ved utbygging skal søkje å ta vare på steingardar og kulturlandskapselement innanfor byggeområdet.

Kap.7.9 i planomtalen viser kor mykje landbruksareal som i planforslaget vert omdisponert.

FOLKEHELSE, BARN OG UNGE: Planforslaget gjev Ostereidet grunnlag for betre folkehelse gjennom god tilgang til friluftsområde som sikrar fysisk aktivitet i nærområdet, grøntstruktur, god og sikker tilkomst mellom bustadområda og sentrum, og bustadområda og skule, barnehage og idrettsanlegg. Grunnlaget born, unge og vaksne har for å være fysisk aktiv gjennom bl.a. gang og sykkel vert fremja med planforslaget.

KONSEKVENSAR FOR NABOAR: Naboar aust for sentrumsområdet får busetnad tettare på, men naboar innanfor 234/37, 234/76, 233/33, 233/35 og 233/61 mistar lite utsikt utover Osterfjorden og får i liten grad endra sol- og lystilhøve. Minste avstand frå næraste nabo til nye bygg er om lag 40 meter og orienteringa til husa ligg ut mot fjorden og ikkje mot planområdet. Naboar nærast vegen mot aust vil få meir støy frå Fv 393 Eidavegen, og som følgje av dette er det i plankartet sett av ein støyskjerm langs veg, o_SKV2, ved eigedom 234/37. Eigedom 234/61 er mest utsett frå støy frå E39 og områdeplanen er ikkje orsak til den vesentlege støyen for eigedomen. Som følgje av vegutbetringa vil del av eigedomane langs tilgrensande veg måtte avståast. Arealet er i hovudsak sett av til annan vegg grunn grøntareal, og ligg innanfor anlegg og riggområde som vil førast attende til gjeldande arealbruk etter at vegen er ferdig utbeta. Omsyn til nærmaste nabo er vist i fig.47 og sol-/skygge-studie i kap.7.4 i planomtalen. Ulempa for naboar vert, slik administrasjonen ser det, liten i høve dei samfunnsmessige fordelane ved gjennomføring av vegutbetring og sentrumsutvikling.

SKULEKAPASITET og NÆRINGSUTVIKLING: Ostereidet barneskule har i dag om lag 104 born og ungdomskulen om lag 103 unge. Kapasitet på Ostereidet barneskule og ungdomskule er vurdert til å ha stor kapasitet for å ta imot nye born og unge då kapasitet for både barne- og ungdomskule er 150-160 born. I tillegg kan enkeltrom nyttast på den andre skulen.

Ostereidet senter har i dag forretning, kafé og fleire private og offentlege tenester. Med planlagt utvikling av Ostereidet sentrum vert konsekvensane for allereie etablerte næringsinteresser i området betra med fleire tenester, forretningar og næringar som ynskjer kontor, og ringverknaden av ei større utviding kan gje grunnlag for eit attraktiv område for fleire verksemder og næringsinteresser. Ved auka aktivitet/tenester vil det skapa fleire arbeidsplassar som kan gjere at fleire kan bu og jobbe i same område.

OPPSUMMERING/KONKLUSJON: Planprosessen for områderegulering av Ostereidet Sentrum har vore gjennomført i perioden frå oppstart i juni 2014 og fram til 1.gongs handsaming 2016. Planforslaget legg etter administrasjonen si vurdering eit godt grunnlag for å utvikle Ostereidet Sentrum til eit meir berekraftig lokalsentrum, særskilt for barn og unge i høve auka trafikksikring og ei forventa framtidig auke i elevtalet. Plankart og planomtale datert 04.07.16 med tilhøyrande føresegner datert 17.08.16, vert vurdert til å vere klar for 1.gongs handsaming i Plan- og miljøutvalet.

.....

