

PLANOMTALE

Lindås kommune, del av gnr./bnr. 234/5, 68 m.fl.

Områdeplan for Ostereidet sentrum

PLANID 1263_201503

Telefon

+47 56 57 00 70

Fax

+47 56 57 00 71

E-postadresse

post@abo-ark.no

Webadresse

www.abo-ark.no

Postadresse

Postboks 291, 5203 Os

Besøksadresse

Hamnevegen 53, 5200 Os



04.07.2016

1	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	3
2	NØKKELOPPLYSNINGAR.....	3
3	PLANPROSESSEN	3
4	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER.....	4
5	OMTALE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	9
6	OMTALE AV PLANFORSLAGET.....	20
7	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	47
8	OPPSUMMERING AV MERKNADER OG UTTALER.....	56
9	VEDLEGG.....	62

1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

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 innafør områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar, 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 offentleg/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. Trafikksikre løysingar måtte leggjast særleg vekt på. Tiltakshavarar for planarbeidet er eit samarbeid mellom Lindås kommune, Sjur Eide og Tommy Gulbrandsøy. ABO Plan & Arkitektur AS er engasjert som plankonsulent.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnavn (adresse i sentrum)	Ostereidet
Gardsnr./bruksnr.	234/93, 90, 88, 74, del av 5, 95, 69, 68, 72, 77, 71, del av 37, 76, del av 233/33, 56, 1,
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Noverande og framtidig bustadområde, sentrumsområde og offentleg og privat tenesteyting i kommuneplanens arealdel. Kombinert føremål forretning/bustad, næringsområde, friområde, bustad, privat veg, og offentleg veg i gjeldande reguleringsplan
Forslagsstillar	Lindås kommune, Sjur Eide og Tommy Gulbrandsøy
Grunneigarar	Sjur Eide, Tommy Gulbrandsøy
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
Ny plans hovudføremål	Konsentrert busetnad/blokk, kombinert føremål, forretning/kontor/bustad
Planområdets areal i daa	Om lag 90 daa
Grad av utnytting	160-165 % BRA sentrum, 60-110% BRA bustad
Ant. nye bustadeiningar/ nytt næringsareal (BRA)	Om lag 214 bustadeiningar/om lag 5850 m ² BRA
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Trafikksikring, støy, born og unge, landskapstilpassing
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	25.3.2015

3 PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte vart halde med Lindås kommune 3.3.2015 saman med tiltakshavarar og ulike etatar i kommunen. Oppstart av planarbeidet vart varsla pr. brev til naboar og offentlege instansar 25.3.2015, og med avisannonse i Strilen 25.3.2015. Det vart i same brev og annonse informert om informasjonsmøte halde i fristperioden for oppstartsvarslinga.

Frist for merknader og uttalar vart sett til 30.4.2015. Det kom inn 8 private merknader og 5 offentlege uttalar. Under punkt 8 i planomtalen er merknadene og uttalene oppsummert og kommentert.

Det vart gjennomført informasjonsmøte på Ostereidet ungdomskule 21.4.2015, der interesserte fekk informasjon om planprosessen og fekk sjå førebelse idéskisser for mogleg utvikling av planområdet. Det vart

høve til å diskutere synspunkt og kome med innspel tidleg i planprosessen. Innspel og synspunkt er teke med vidare i prosessen, i tillegg til alle merknader og uttaler.

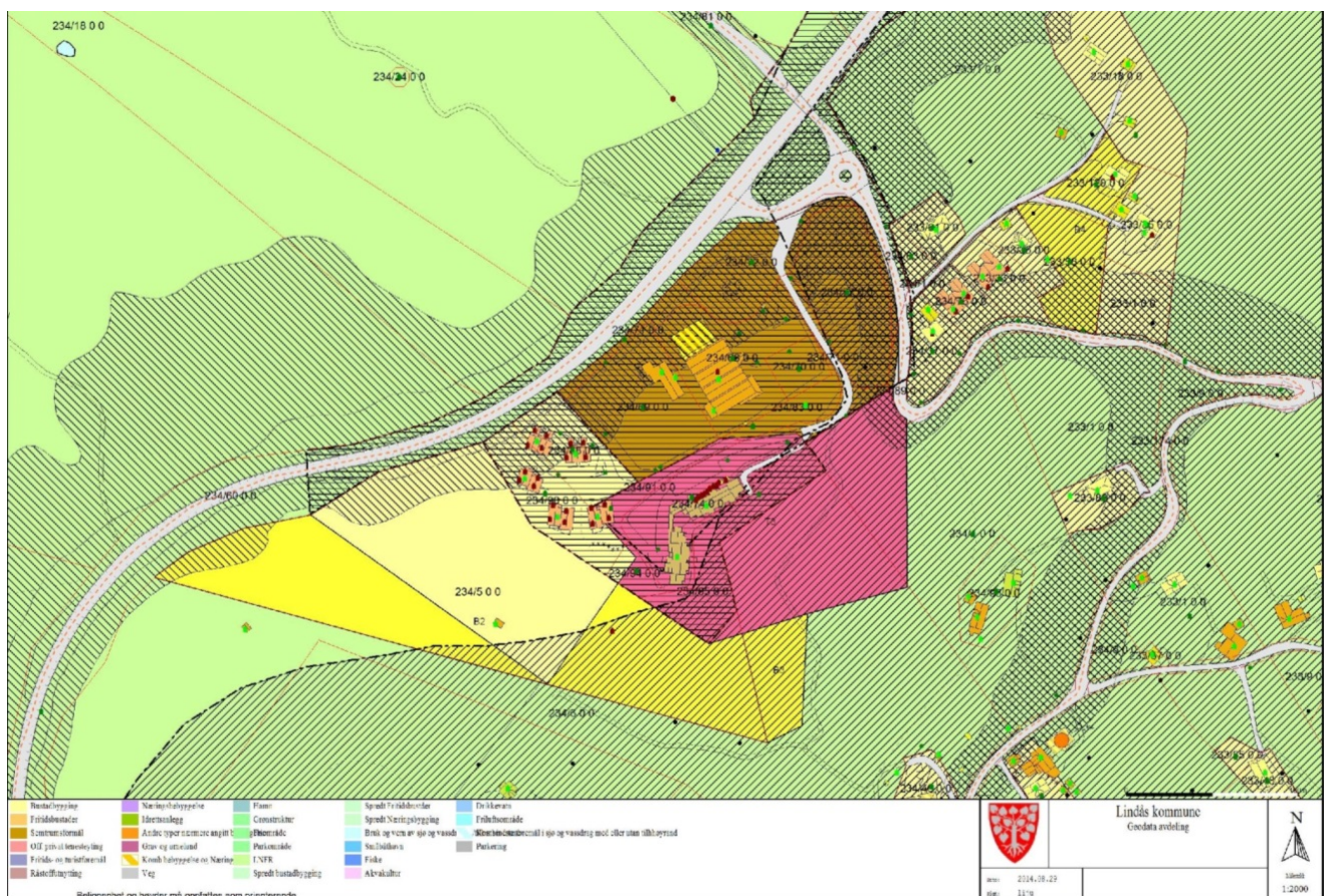
Undervegs møte vart gjennomført med Lindås kommune og private tiltakshavarar 1.7.2015, og det har vore fleire møter undervegs i planprosessen.

Områdeplanen vart presentert i plan for miljø og utvikling 16.3.2016, og innspela som kom inn er i stor grad innlemma i planforslaget.

4 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER

4.1 Kommuneplan/ kommunedelplan

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 med anna at: «*det er eit eksisterande senter her, som frå før har tydelegast funksjon som senter. Satsinga inneber at større bustadområde skal lokaliserast 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*».



Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen, 2013, sett av til noverande bustadområde, framtidig bustadområde, sentrumsområde og offentlig og privat tenesteyting.

4.2 Fylkes(del)plan

Fylkesplan

I fylkesplan for Hordaland i perioden 2005-2008 er følgjande målsettingar under punkt 8.2 areal og miljø aktuelle:

- *”Lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk og lågast mogleg transportbehov, særleg i Bergensregionen.”*
- *”Lokalsamfunn skal ha gode miljøkvalitetar, universell utforming, samanhengande grøntstruktur og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.”*
- *”Kulturminne og kulturmiljø skal forvaltast som dokumentasjon av fortida og ressurs for framtida. Nytteverdi/eigenverdi må dokumenterast før vern.”*
- *”Redusera årleg avgang av dyrka og dyrkbar mark.”*
- *”Auka bruk av fornybare energikjelder.”*

I punkt 8.3, arealpolitiske retningslinjer, er følgjande aktuelt for Bergensregionen:

- *3.2 ”Nye bustadområde skal lokalisast med god tilknytning til hovudtraseane for kollektivnettet og/ eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda i eller nær senter/kollektivnett skal ha høgast utnyttingsgrad. Bustadområde skal lokalisast nær skule, barnehage og servicefunksjonar og ha gode leike- og opphaldsareal.”*

Klimaplan for Hordaland 2015-2030

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var-prinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve.

Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

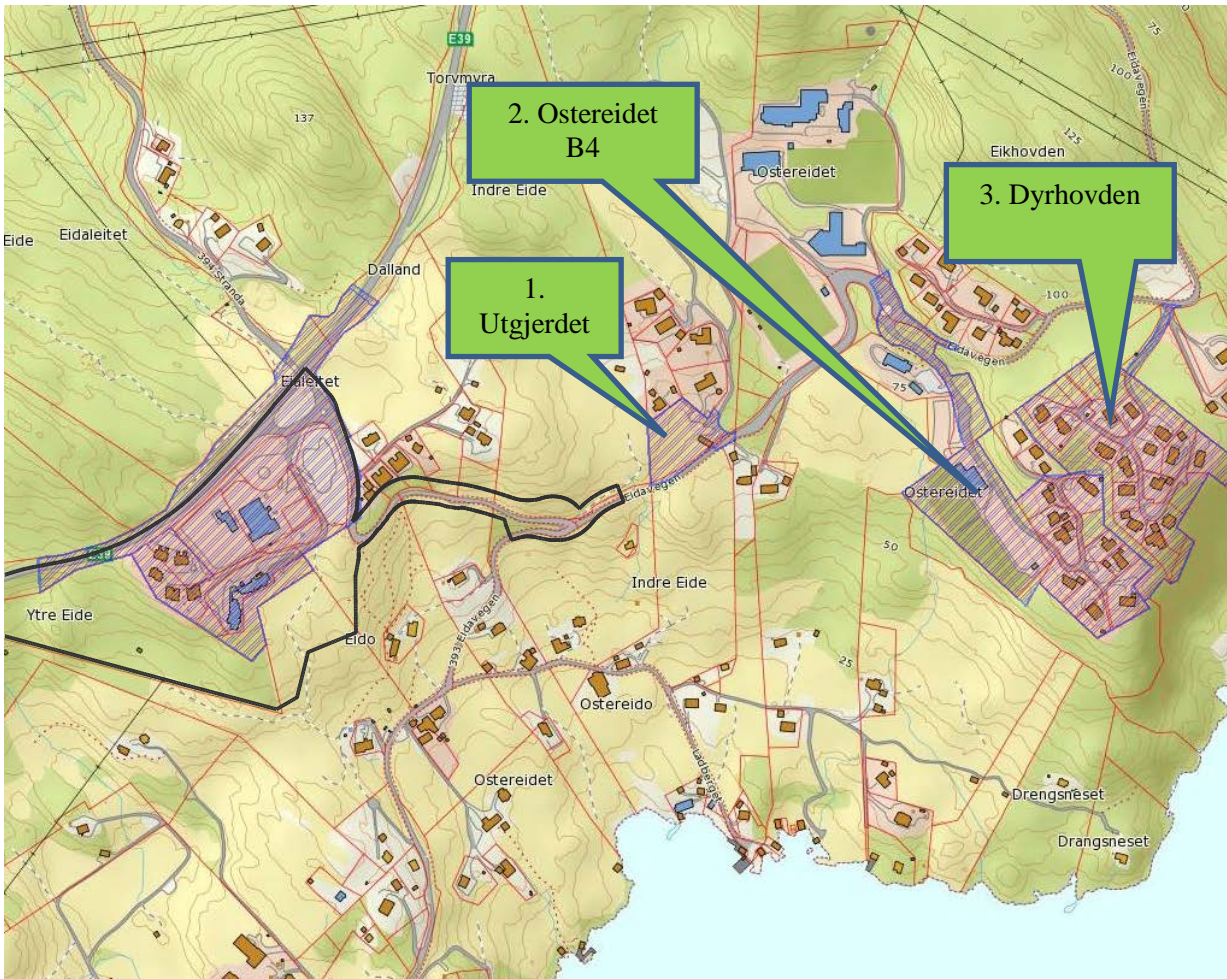
Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

Regional plan for attraktive senter 2015-2024- senterstruktur, tenester og handel

Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket. Tema er:

- Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.
- Sentera skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen.
- Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.
- Sentera skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvenleg transport i, til og frå sentrum.



Figur 3 Utsnitt som viser godkjente reguleringsplanar i området(norhordalandskart.no)

4.4 Rikspolitiske retningslinjer

Nasjonale forventningar

Forventingane tek for seg utvalde tema, som er avgrensa til planlegging etter plan- og bygningslova. Det er forventningar om at det i planlegging vert lagt vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstadsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur-kulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø.

Rikspolitisk retningslinje for å styrkje barn og unges interesser i planlegginga

I ny plandel av plan- og bygningsloven frå 1. juli 2009 er det styrka krav til verkemiddel for å ivareta born og unges interesser i planlegginga. Føremålet med retningslina er at alle etter lova skal ta omsyn til barn og unge i si planlegging, og legge til rette for gode bustadmiljø og gode oppvekst og levekår.

Konkrete kvalitets- og funksjonskrav vert stilt til areala, som vert sett av til barn og unge. Det skal i nærmiljøa vere areal der barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette føreset m.a. at areala:

- er store nok og eignar seg for leik og opphald
- gjev moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider
- kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gjev moglegheit for samhandling mellom born, unge og vaksne.

Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning. Erstatning skal òg skaffast ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal.

Rikspolitiske retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging

Målsetninga med retningslinja er at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikk sikring og effektiv trafikkavvikling.

Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442)

Retningslina anbefalar støygrenser ved etablering av nye bustader og anna busetnad med støyfølsom bruk. Gul sone er vurderingssone der det kan oppførast ny busetnad dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhald. I raud sone bør ein unngå busetnad med støyfølsame bruksføremål

Rikspolitisk retningslinjer for universell utforming

I all planlegging skal følgjande etterstrevas:

- I byar og tettstader vert det planlagt ny utbygging lokalisert til eksisterande sentra og knutepunkt i kollektivsystemet for å betre tilgangen til aktivitetar og service. I planlegginga tas det særleg omsyn til den delen av befolkninga som har lågast mobilitet.
- Byggeområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar, og med vegar og gangvegar som gjev god tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne.
- Uteareal, som felles uteareal i tilknytning til bustadar, uteareal for skular og barnehagar, fellesområde, offentlege område m.m., planleggast utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, slik at områda gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.
- Arbeidsplassar, omsorgstilbod og bustader for grupper med behov for særleg tilrettelegging vert planlagt lokalisert på bakgrunn av samla vurdering av konsekvensar knytt til om området er eigna, sosial inkludering, utbyggingsmønster, transport, lokalklima m.m.
- Transportinfrastruktur vert planlagt utforma og tilrettelagt slik at den kan nyttast av alle, i så stor utstrekning som mulig.
- Nye og eksisterande friområde og friluftsområde vert planlagt utforma med tilfredsstillande tilkomst for alle, og slik at områda er brukbare og gjev aktivitetsmoglegheiter for alle.

Folkehelseperspektivet , jf. pbl. § 3 – 1.

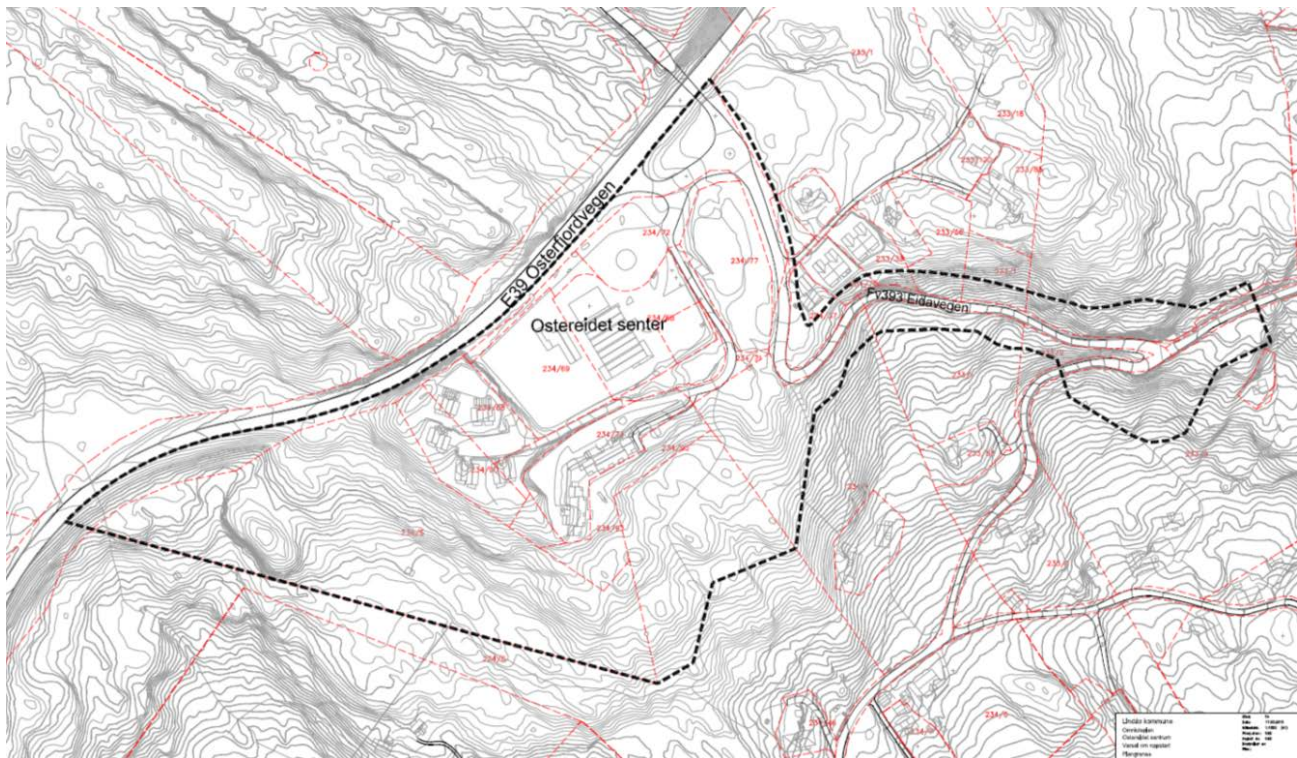
Alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4

5 OMTALE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Ostereidet er i dag eit bygdesenter som tilbyr ulike tenester. Området ligg sentralt ved E39 med kjøpesenter, som inneheld helsetenester, bensinstasjon, kafé og kollektivhaldeplass. Sør i området ligg omsorgssenteret Ostertunet, som vart utvida i 2015. På Kisthaugane rett vest for bygdesenteret er det eit mindre bustadfelt med 20 bustadeiningar. Skule, barnehage, kyrkje og idrettsanlegg ligg om lag 1 km lengre aust, med to mindre bustadfelt i nær tilknytning. Sør for E39, mot sjø, ligg Ostereidet som eit aktivt og drifta kulturlandskap, vesentleg for småfehold. Tidlegare var tilkomst til Ostereidet i stor grad gjennom sjøvegen, enn E39 som i dag. Området ber tydelig preg av dette med småveggar og gangveggar som går ned frå bygdesenteret mot sjø. Ettersom utviklinga har gått over til å vere bilbasert, samt ynskje om å ta vare på kulturlandskapet, er Ostereidet senter utvikla og aktiviteten flytt nær E39 med større vegsystem.

5.1 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet er avgrensa av areal sett av til sentrumsområde, bustadområde og offentleg- og privat tenesteyting i kommuneplanens arealdel. Del av Fv. 393 Eidavegen er med i planforslaget for å regulere inn samanhengande fortau mellom sentrumsområdet og området med Ostereidet skule, barnehage, idrettsanlegg og kyrkje. Planområdet følgjer sørsida av E39.



Figur 4 Planområdet si avgrensing. (ABO Plan & Arkitektur AS).

5.2 Dagens arealbruk

Arealbruken følgjer vedteken reguleringsplan for Ostereidet senter-Kisthaugane. I senterområdet er arealet nytta til næringsverksemd med daglegvarehandel, apotek, kafé, elektriskar, byggforhandlar, drivstoffpumper, helsesenter med helsesøster, lege, parkeringsplassar og oppstillingsplass med tilhøyrande verkstad for buss. Deler av sentrumsområdet ligg som unytta asfaltert og planert areal. I Kisthaugane er arealet nytta til bustader, leikeplass, parkering og tilhøyrande infrastruktur. Store delar av areal sett av til bustad i kommuneplanens arealdel, B2 og B3, ligg i dag som naturområde/skog. Delar av arealet er òg nytta til innmarksbeite.

Aust for bygdesenteret og Eidavegen ligg eit mindre bustadfelt beståande av eine- og tomannsbustader.



Figur 5 Skråfoto sett fra sørvest som viser eksisterende bygninger innanfor planområdet (foto: Lindås kommune).

Verkstad for buss ligg midt på asfaltert plass ved senteret. Området er stort sett nytta til oppstillingsplass for bussar.



Figur 6 Verkstad for buss, vest for Ostereidet senter (foto: ABO Plan & Arkitektur AS)

Sør for senterområdet ligg omsorgsbustader med tilhøyrande parkering innanfor område T3 i kommuneplanens arealdel. Nytt bygg for omsorgsbustader er under oppføring aust for eksisterande omsorgsbustader.

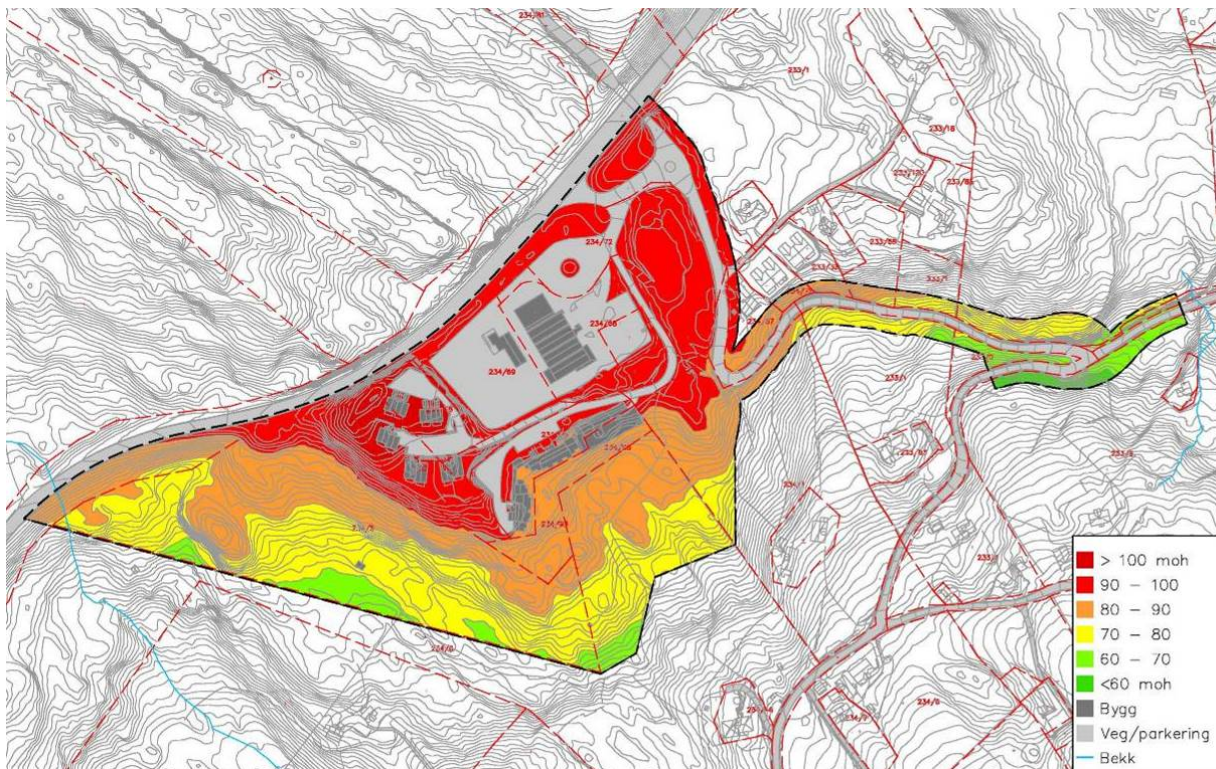


Figur 7 Utsnitt som viser eksisterende omsorgsbustader, Ostertunet, rett sør for Ostereidet senter (Foto: Lindås kommune)

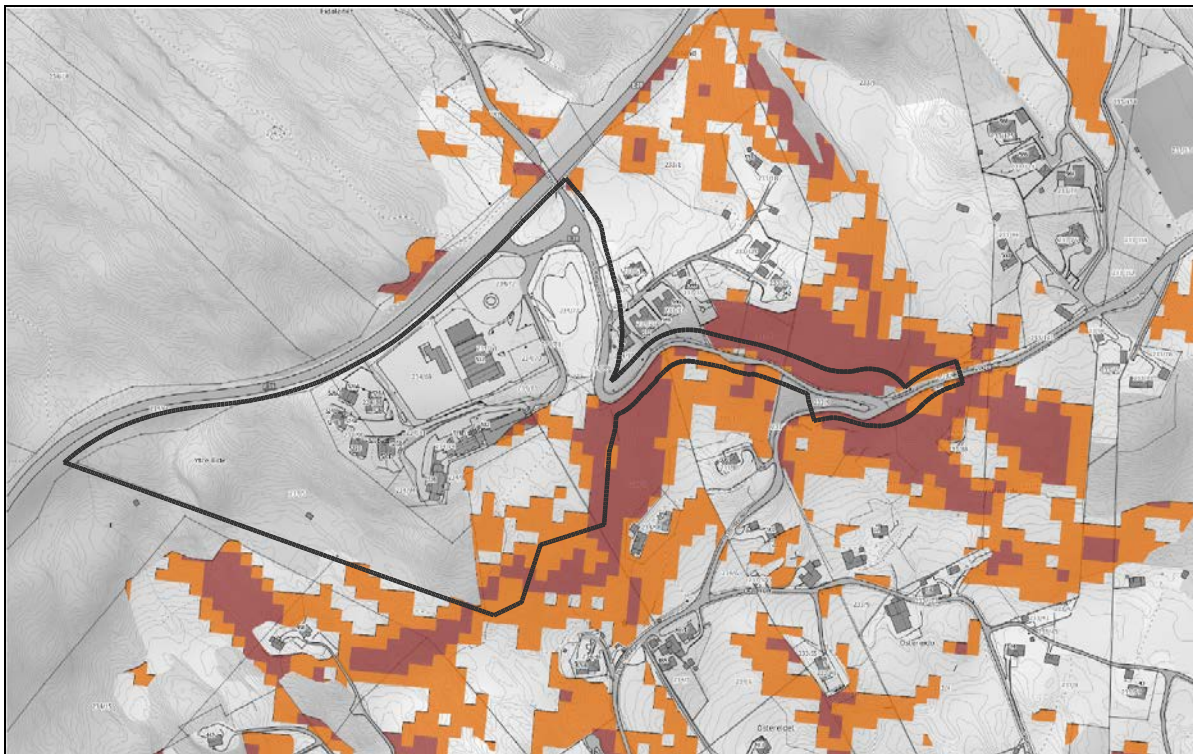
5.3 Topografi og landskapstrekk

Planområdet ligg i landskapsregion 21 – Ytre fjordbygder på vestlande jf. Institutt for Skog og Landskap sitt klassifiseringssystem. Planområdet er del av kulturlandskapet som strekker seg frå Osterfjorden og opp mot eit flatare parti mot nord.. Terrenget i planområdet ligg frå kote +53 – +107. Berggrunnen i planområdet er i fylgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU bestående av diorittisk til granittisk gneis, migmatitt.

Lausmassedekket er bestående av bart fjell, med stadvis tynt lausmassedekke og forvittringsmateriale. Heilt vest i planområdet renn ein bekk.



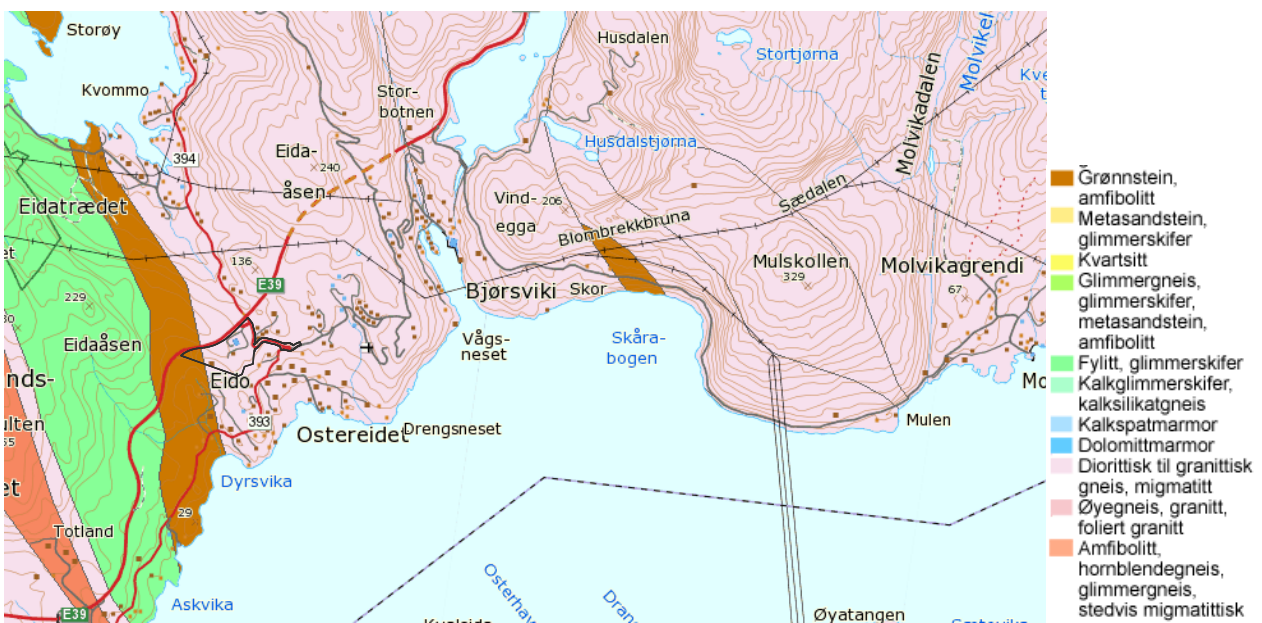
Figur 8 Temakart som viser høgdefordelinga i planområdet (ABO Plan & Arkitektur AS).



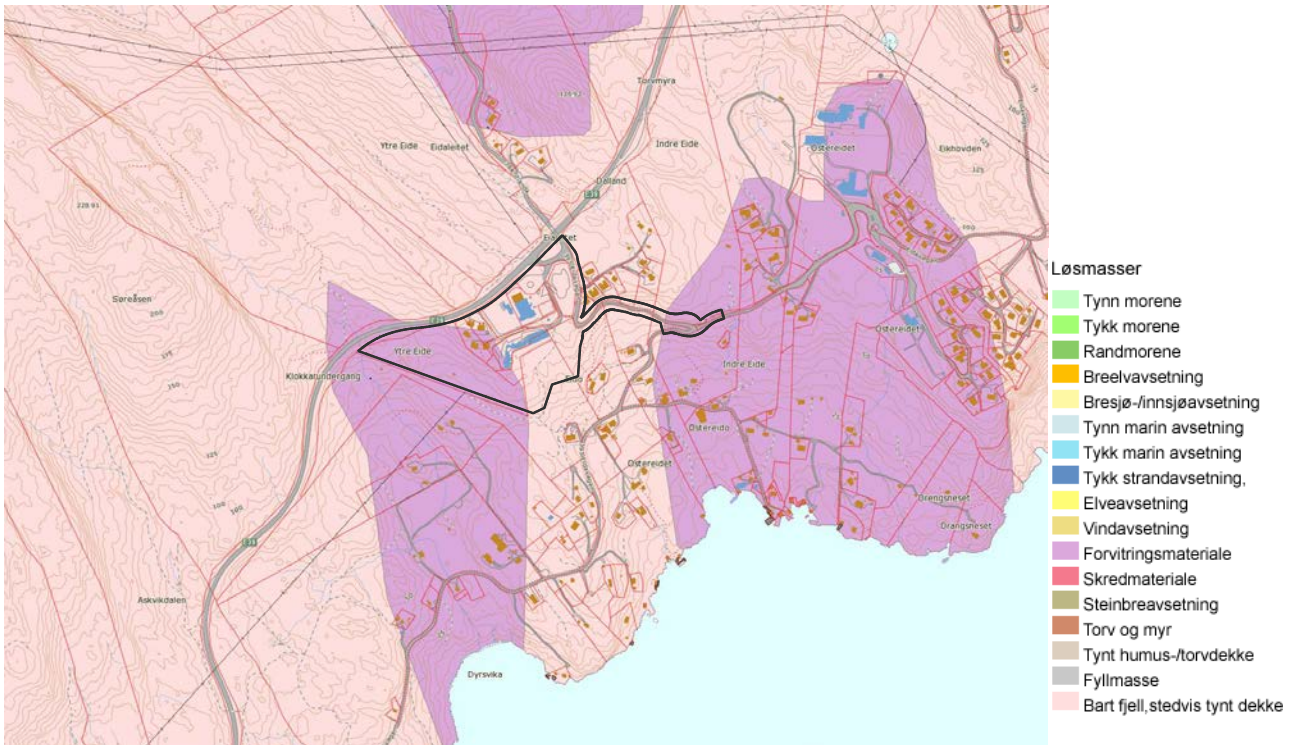
Helling

- større enn 1:3
- mellom 1:5 og 1:3

Figur 9 Temakart som viser helling på jordbruksareal (Kjelde: Institutt for skog og landskap)



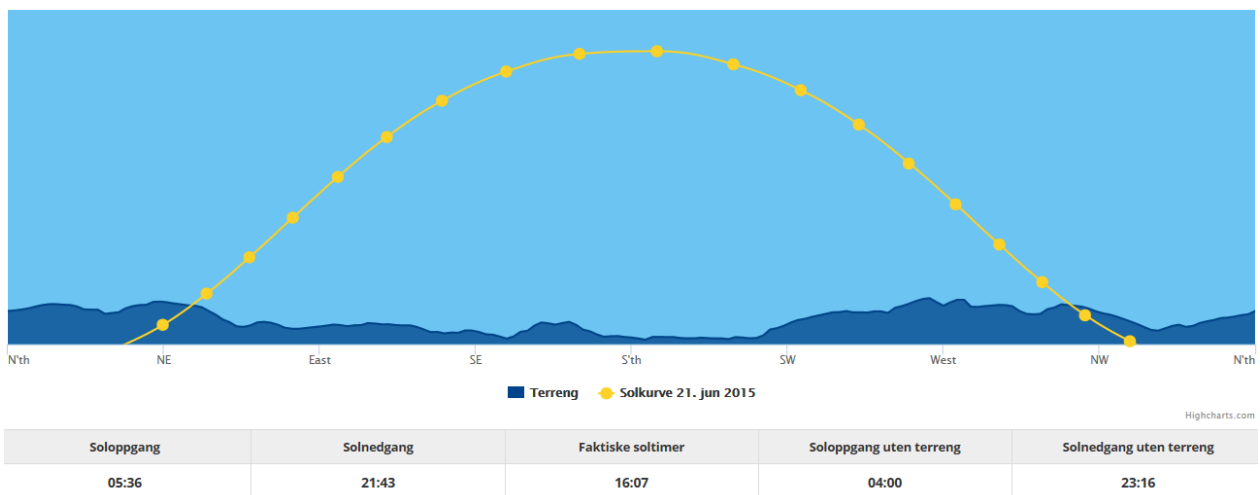
Figur 10 Kart som viser berggrunnen i området. (Kjelde: NGU)



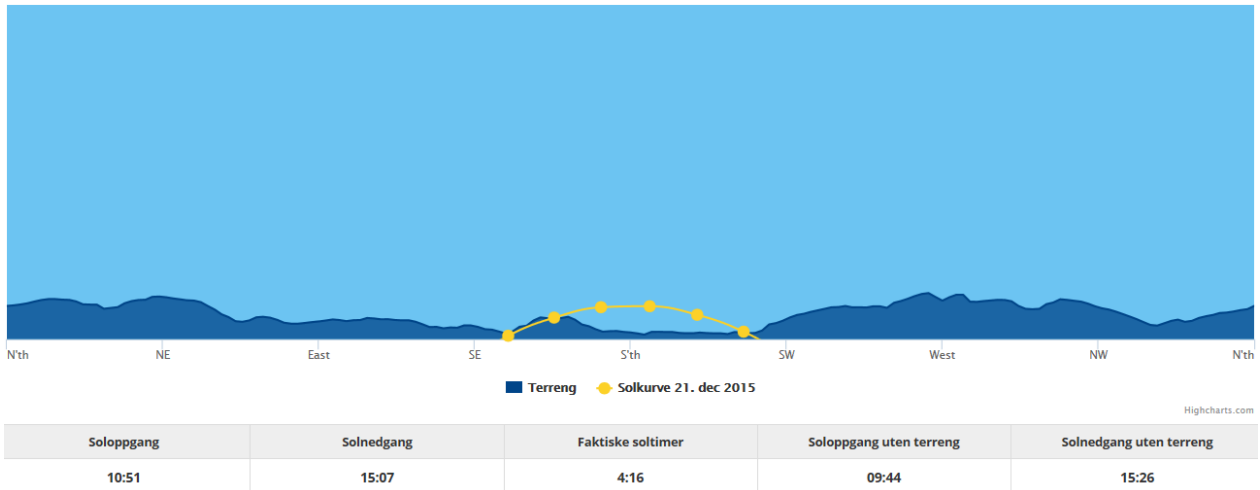
Figur 11 Kart som viser lausmassegeologien i området. (Kjelde: NGU)

5.4 Soltilhøve og klima

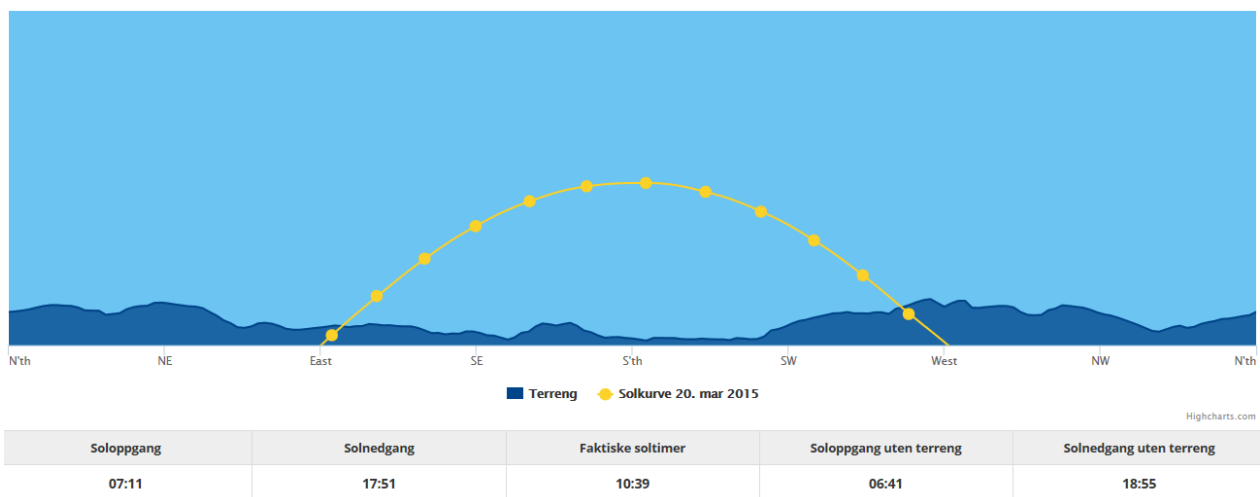
Soltilhøva i planområdet er gode. Området ligg sørvendt mot Osterfjorden. Ved eksisterande bustader på Kisthaugane og ned til oppstillingsplass for bussar er det ei fjellskjering på omlag åtte meter som medfører at delar av arealet er skyggelagt når sola står i vest. Under er det vist soldiagram for Ostereidet senter. Diagramma tar omsyn til terrengform, men ikkje til vegetasjon og bygningar. Ostereidet har milde vintrar, kjølegare somrar og nedbørsrike haustar. Næraste målestasjon for verdata er Fossmark i Vaksdal kommune, 17,6 km frå Ostereidet. Gjennomsnittstemperatur siste 12 månader (jul14 – jun15) er 8,3 °C. Det er på målestasjonen registrert 3497 mm nedbør siste 12 månader (jul14 – jun15).



Figur 12 Soldiagram for sommarsolverv med standpunkt sentralt i sentrumsområdet.



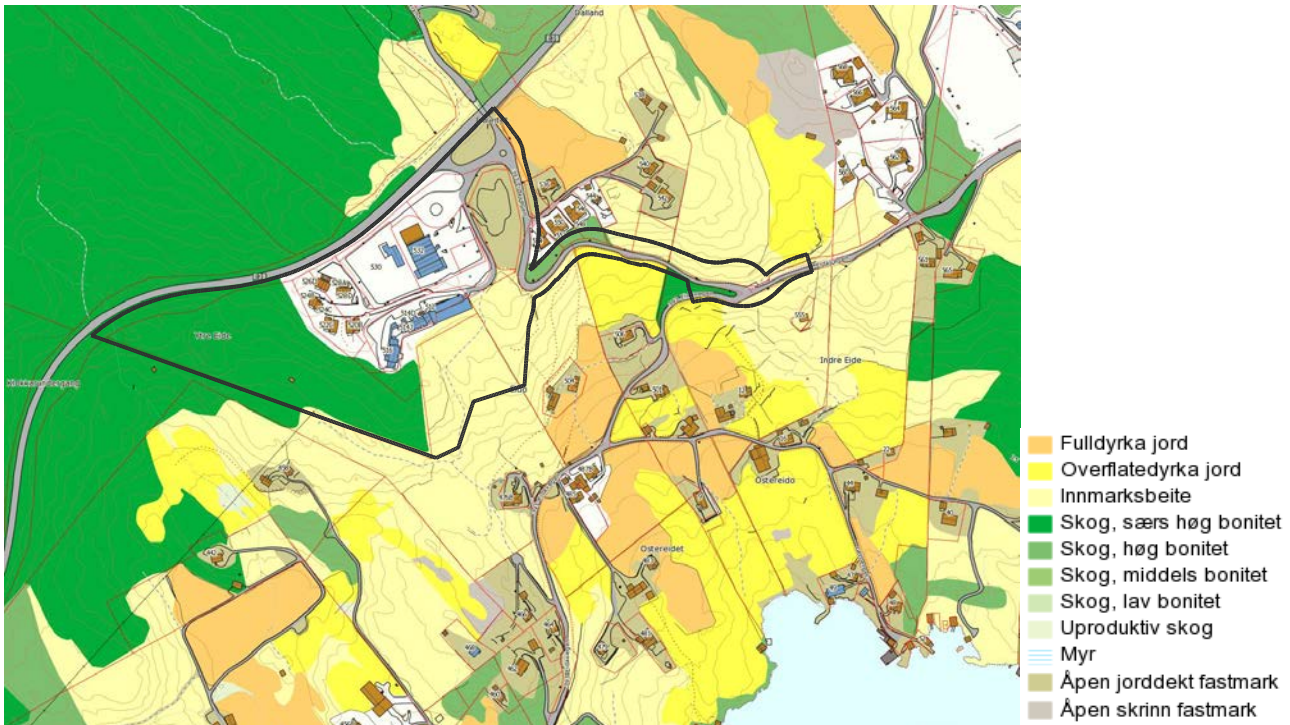
Figur 13 Soldiagram for vintersolverv med standpunkt sentralt i sentrumsområdet.



Figur 14 Soldiagram for vårjamdøger med standpunkt sentralt i sentrumsområdet.

5.5 Vegetasjon og andre naturtilhøve

Vegetasjonen i planområdet består av granskog med særs høg bonitet, blandingskog med høg bonitet, overflatedyrka jord, innmarksbeite og jorddekt fastmark, sjå figur under. Frå Ostereidet senter strekk teigar med innmarksbeite og dyrka jord seg ned mot Osterfjorden. Skogen med særs høg bonitet er opp mot eksisterande bustadområde, Kisthaugane, og delvis hogd ned.



Figur 15 Temakart som viser bonitet i planområdet. (Kjelde: NGU)

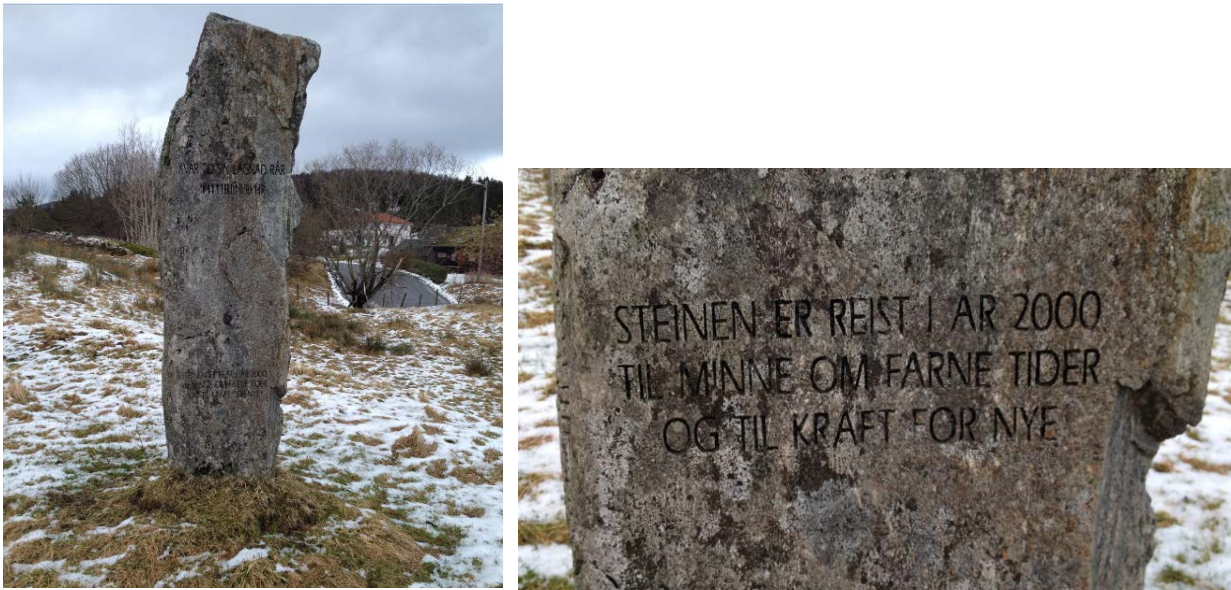
Det er Miljødirektoratets Naturbase ikkje registrert utvalde naturtypar, men det er registrert stær som er oppført på norsk raudliste som nær trua art(NT). Stær er òg registrert langs veg ned til Ostereidet kai, men ligg utanfor området. Det er òg registrert svartbak og gråtrost, som er artar av stor forvaltningsinteresse registrert som livskraftig (LC). Funna ligg innanfor området o_G4 i planområdet, og funndato er registrert i 2009 og 2010.

I samband med varsel om oppstart er det motteke informasjon om at det i den skogkledde trekanten i kryss mellom Fv. 393 Eidavegen og den gamle vegen opp frå Ostereidet er registrert ein sjeldan orkidéart, med høg nasjonal vernestatus. Det er i naturbase ikkje registrert planter oppført på svartelista, men den svartelista arten platanlønn er registrert langs E39 utanfor planområdet.

Del av planområdet mot sør og aust er i kommuneplanens arealdel omfatta av omsynssone – landbruk. Omsynssona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/ eller kulturlandskapsverdi og er avsett til kjerneområde for landbruk. Det er i føresegnene til kommuneplanens arealdel stilt krav om at «*det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda. Område med natur- og kulturverdier som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka*».

5.7 Kulturminneverdiar

Det er innanfor planområdet ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg. I år 2000 vart ein bauta sett opp til minne om farne tider og til kraft for nye, på kanten av sentrumsområdet.



Figur 18 Bautaen oppført i år 2000 (Foto: Lindås kommune)

Del av to eldre steingardar ligg i eigedomsgrensene innanfor planområdet og går vidare sørover.



Figur 19 Foto av eksisterande steingardar innanfor planområdet

5.8 Veg, parkering og trafikktilhøve

Planområdet grensar til E39 mot nord og avkjøringa til Ostereidet ligg like ved Ostereidet senter ved Fv 393. E39 er registrert med ÅDT på 3660 (2014) vest for avkjøringa til Ostereidet og 2550 (2014) aust for avkjøringa. Fartsgrensa er 70 km/t forbi avkjøringa. Krysset til Ostereidet er utforma med venstresvingfelt for trafikk frå aust. Like etter avkjøring frå E39 er det avkjøring til Ostereidet senter, omsorgsbustader og bustadområdet Kisthaugane, før ei mindre rundkjøring mellom Fv 394 Stranda og Fv 393 Eidavegen. Fv 394 Stranda er registrert med ÅDT på 500 (2014) og fartsgrense på 50 km/t. Fv 393 Eidavegen er registrert med ÅDT på 700 og fartsgrense på 50 km/t fram til avkjøring på Kv 1098 Eidavegen til skuleområdet på Ostereidet. Frå krysset med Kv 1098 Eidavegen og vidare sørover er Fv 393 Eidavegen registrert med ÅDT på 330 (2014).

Ingen av vegane i planområdet er opparbeida med fortau. Planområdet grensar til Kv 1098 Eidavegen mot aust, som er opparbeida med fortau, og fører fram til skuleområdet.

Fv 394 Stranda og Fv 393 Eidavegen er opparbeidd som einfeltsvegar med møteplassar. Fv 393 Eidavegen har to svært skarpe kurvar. Ein like søraust for Ostereidet sentrum og ein ved avkjøringa til Kv 1098 Eidavegen.

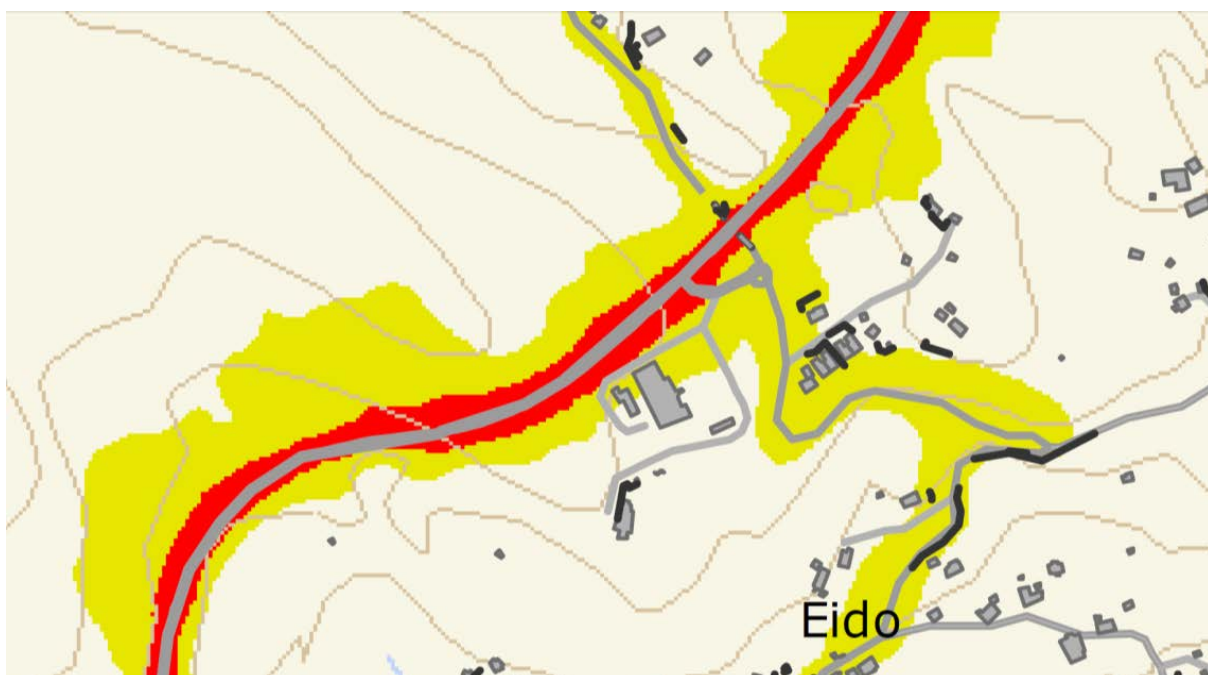
Parkering innanfor planområdet er stort sett overflateparkering. I tilknytning til Ostereidet senter er det store opne parkeringsareal, hovudsakleg på austsida av senterbygget. For bustadane i Kisthaugane er det etablert to felles parkeringsplassar. Omsorgsbustadane har parkering på vest og nordsida av bygga. Vest for Ostereidet senter er det etablert oppstillingsplass for bussar.



Figur 20 Oversikt over trafikkmengder (ÅDT) som er vesentlege for planområdet (Kjelde: NVDB).

5.9 Støy

Del av planområdet ligg innanfor raud og gul støysone langs E39 og Fv 393 Eidavegen. Trafikkstøy er den dominerande støykjelda i planområdet.



Figur 21 Utsnitt frå støyvarselskart utarbeidd av Statens vegvesen, 2010.

5.10 Privat og offentlig tenestetilbod og kollektivdekning

Omlag 900 meter aust for planområdet ligg Ostereidet barneskule og ungdomsskule. Ostereidet barnehage er lokalisert like sør for skuleområdet. Det er også lokalisert idrettsanlegg i tilknytning til skuleområdet. På oppdrag for Lindås kommune har Norconsult utarbeidd rapport om folketalsutvikling i Lindås kommune.

For Ostereidet barnehage sitt inntaksområde er det for skuleåret 2015/16 berekna 82 førskulebarn, der 49 er i aldersklassen 3-5 år. Barnetalsprognosen for Ostereidet sitt inntaksområde viser at det er venta ein jamn auke i talet på barn i barnehagealder (1-5 år) i perioden fram mot skuleåret 29/30 med ei utflating mot slutten på perioden.

For Ostereidet barneskule er det for skuleåret 15/16 registrert 104 elevar. Rapporten frå Norconsult beskriv at elevtalet ved Ostereidet barneskule er blitt redusert dei siste åra. Prognosen viser derimot jamn vekst i elevtalet i perioden fram mot skuleåret 29/30, frå dagens 104 elevar til 160 elevar.

Ostereidet ungdomsskule har hatt eit stabilt elevtal siste år. For skuleåret 2015/16 er det registrert 106 elevar. I rapporten om folketalsutvikling viser prognosen først ein reduksjon, før elevtalet aukar til i overkant av 110 elevar for skuleåret 2020/21. Elevtalet er deretter venta å halde seg stabilt før det vil auke dei siste åra av prognoseperioden fram til skuleåret 2029/30.

I tilknytning til Ostereidet senter er det etablert omsorgsbustader og eit nytt bygg er under oppføring. I Ostereidet senter er det helsestasjon og legesenter. Her er også returpunkt for glas og metall og i daglegvarebutikken er det post i butikk. Innanfor området ligg det også kafé og andre private tenester.

Næraste busshaldeplass og kollektivterminal ligg innanfor planområdet i tilknytning til Ostereidet senter. Buss køyrer av frå E39 frå begge retningar gjennom rundkøyring og stoppar ved busskur utanfor senteret. Busshaldeplassen ved Ostereidet senter blir betent av lokalbussar og ekspressbussar. Avgangar til og frå Knarvik sentrum er om lag kvar time gjennom heile dagen. Like vest for Ostereidet senter er det etablert oppstillingsplass og verkstad/servicebygg for bussar. Langs Fv 393 Eidavegen er det busstopp ved bustadfeltet like aust for Ostereidet senter og ved krysset mot Kv 1098 Eidavegen. Busstopp langs Fv 393 Eidavegen er oppført med skilt og utan oppstillingsareal eller busskur.

5.11 El-forsyning, vatn og avlaup

El-forsyning i området er forsynt frå høgspenline i luftstrek til sør i planområdet, der det går høgspen som jordkabel vidare til nettstasjon like sør for dagens forretningsbygg.

I planområdet er det offentlig avlaup og vassforsyning. Hovudleidning for vassforsyning går langs Fv. 393 Eidavegen til like søraust for Ostereidet senter, før leidningane er ført sørover. Reinseanlegget er lokalisert nord for Naustvika med utslepp til sjø. Trykkaukingsstasjon i området er etablert i nyare tid.

6 OMTALE AV PLANFORSLAGET

Hovudføremålet med planarbeidet er eit ynskje om å utvikle Ostereidet til eit attraktivt sentrumsområde, der mange funksjonar ligg i gangavstand og har gode møteplassar. I tillegg er det ynskjeleg å få fleire ulike offentlege og private tenesteytingar, trafikksikre løysingar internt og til skule/barnehageområdet, gjennomgåande gangvegar, utviding og sentral plassering av kollektivhaldeplass og ulike typar bustadsamansetning for auke i busetnaden. Samtidig med utvikling og fortetting av området er det viktig at Ostereidet sentrum vert sett i samanheng med landskapet det er ein del av.

6.1 Innleiing

Ostereidet er definert som eitt av tre område i Lindås kommune som skal fungere/utviklast som sentrumsområde og difor eit prioritert område for utvikling, fortetting og vekst i kommuneplanens arealdel. Ostereidet har i lengre tid vore etablert med ulike tenester i eit senter. I tillegg er det opparbeidd eit område med konsentrerte bustader vest for senteret samt omsorgsbustader i Ostertunet, sør for senteret. Skule, barnehage, kyrkje, idrettsanlegg og tre bustadområde ligg om lag 1 km lengre aust for senteret i dag. Vegen mellom områda er Fv 393 Eidavegen, der fyrste del av strekning frå senteret mot aust, er smal og trafikkfarleg. Planforslaget legg opp til utbetring av vegen med fortau på fyrste del av strekninga for å sikre ein trafikksikker tilkomst mellom sentrum, nye bustader og eksisterande offentlege tenester og bustader lengre aust.

Planområdet er på om lag 90 daa og av dette er om lag 45 daa sett av til byggeområde. Byggeområda i planområdet er regulert som sentrumsområde med kombinerte funksjonar som tenesteyting, forretning, næring, kontor og bustad, reine bustadområde med leilegheitsbygg, område for omsorgsbustader/institusjon og eksisterande bustader.

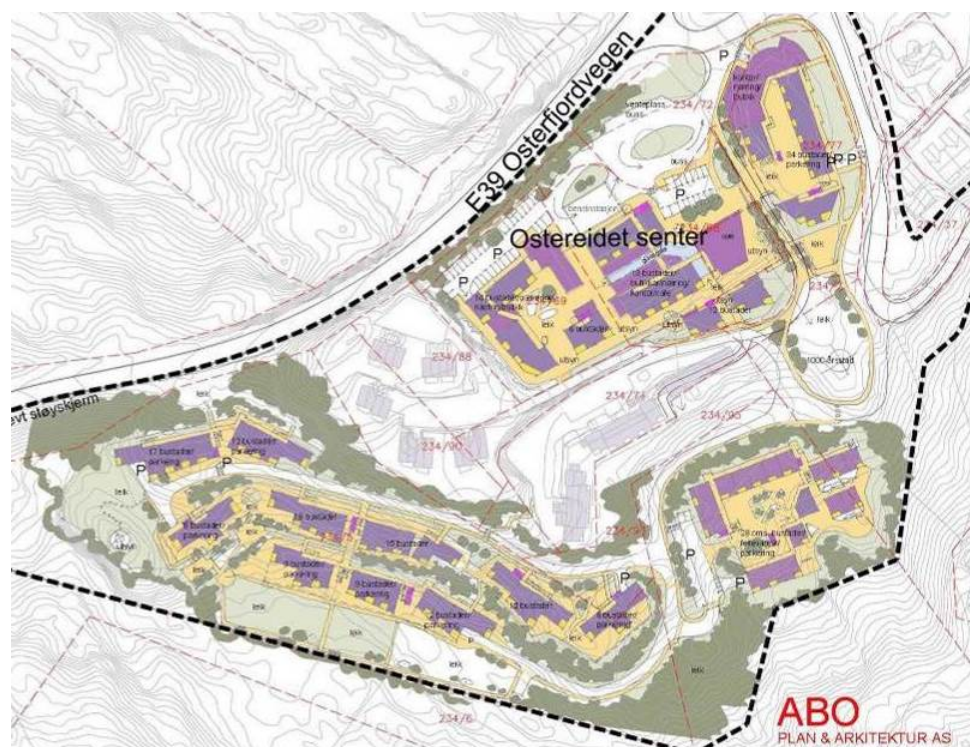
Nye bustadområde er lagt opp slik at dei trappar seg med terrenget, med enkel og trafikksikker tilkomst til sentrumsområdet gjennom fortau og snarvegar samt gode leike- og uteopphaldsareal både i bustadområda og sentrumsområdet. Innanfor og i tilknytning til byggeområda er det sett av minste uteopphaldsareal, leikeplassar, gangforbindelsar og siktaksar.

Sentrumsområdet er planlagt omstrukturert frå tidlegare og vil no innehalde meir areal til ulike tenesteytingar, næring-, kontor- og forretningsareal, bustadar, kafé, ny og utvida kollektivhaldeplass m.m. I tillegg er det lagt vekt på gode siktaksar i sentrumsområdet ut mot Osterfjorden og tilpassing til det flotte kulturlandskapet Ostereidet er ein del av.



Figur 22 Illustrasjonsplan som viser planlagt utbygging (ABO Plan & Arkitektur AS)

Gjennom arbeidet med planforslaget har det vore sett på fleire ulike løysingar, som etter ulike møte har enda i planforslaget. Under er eit utsnitt av idéskisse som vart vist på informasjonsmøte ved varsel om oppstart.



Figur 23 Utsnitt forslag idéskisse (ABO Plan & Arkitektur AS)

Idéskissa har vore grunnlaget og eit arbeidsdokument for vidare utvikling av løysingar. I etterkant har det bl.a. kome inn ynskjer om å få inn siktsoner mot fjorden i sentrum.

6.2 Reguleringsføre mål

Reguleringsføre mål	Underføre mål	Område	Areal daa
Bygningar og anlegg	Frittliggjande småhus	BFS	1250
	Konsentrerte småhus	BKS	5176
	Blokkbusetnad	BBB1	2140
		BBB2	4537
		BBB3	6255
		BBB4	2277
	Sentrumsføre mål	BS1	8848
		BS2	3813
	Institusjon	o_BIN1	5435
		o_BIN2	5814
	Leikeplass	f_BLK1	805
		f_BLK2	2374
		f_BLK3	2943
f_BLK4		666	
f_BLK5		1195	
f_BLK6		455	
Energianlegg	o_BE	38	
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg	f_SV	298
	Køyreveg	SKV1-SKV7	11123
	Fortau	SF1-SF8	3131
	Gatetun	o_SGT	529
	Gangveg/gangareal/gågate	o_SGG	300

	Annan veggrunn-grøntareal	o_SVG	9577
	Kollektivanlegg	o_SKA	222
	Kollektivhaldeplass	o_SKH	146
Grønstruktur	Grønstruktur	f_G1	129
		f_G2	1309
		f_G3	501
		G4	1116
		f_G5	315
		f_G6	1645
	Turveg	o_GTV1	65
		o_GTV2	394
LNF-område	LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk	L	4726
SUM			89551

6.3 Byggjeføremål og utnytting

Byggjeområde	Areal m ²	BRA m ² totalt med parkering	Maks % BRA
BFS	1250	*	*
BKS	5176	3364	65 %
BBB1	2140	1284	60 %
BBB2	4537	2722	60%
BBB3	6255	6881	110 %
BBB4	2277	1935	85 %
BS1	8848	14157	160 %
BS2	3813	6291	165 %
BIN1	5435	3533	65 %
BIN2	5814	3488	60 %

*eksisterande bustader langs veg

Val av utbyggingsløyising

Grunnlaget for eit attraktivt sentrumsområde er funksjonar og aktivitetar som gjev fleire brukarar, besøkande og folk som vil busetje seg i sentrum eller nær sentrum. Sentrumsområdet for Ostereidet er svært avgrensa i omfang og er eit godt utgangspunkt for gangavstand innanfor kjerna, men òg til nye bustadområde lengre sør. Skule-, barnehage-, idrett- og kyrkjeområde er heller ikkje i større avstand enn at det er innanfor rekkjevidde når det gjeld gangavstand til sentrum, jf. regional plan for senterutvikling. Ved samordning av tenester, bustader, forretningar, arbeidsplassar, kollektivhaldeplass sentralt plassert m.m. og innanfor gangavstand er det difor naturleg med høgare grad av fortetting og utnytting i og rundt sentrumsområdet. Utviklinga må vere av ein viss dimensjon (transformasjon) for å få det attraktive sentrumet som er ynskjeleg for Ostereidet og dette er vektlagt i val av utbyggingsløyising.



Figur 24 Volumskisser av planlagt utbygging innanfor planområdet for Ostereidet sentrum (ABO Plan & Arkitektur AS)

Figur over viser skisser for planlagt utbygging av området og viser korleis vegar, sentrumsområdet og bustadområdet mot sør er tenkt utbygd når det gjeld volum, samt tilpassing i terrenget. Arkitektonisk utforming kjem ikkje fram i skissene.

Dei ulike utbyggingsområda er lagt til rette for trinnvis utbygging med ulike krav til rekkjefølgjekrav for utbygging av dei ulike områda.

Val av type bustader og løysingar

Sentrumsområda BS1 og BS2

Sentrumsområda, BS1 og BS2, er planlagt som leilegheitsbygg, definert som blokkbusetnad.

Bygningsmassen er vald med tanke på at området skal vere funksjonelt og differensiert i høve bustader, forretning, kontor, tenester, næring m.m. Bygningane er planlagt oppdelt og areala mellom bygga er gjennom føresegningsområde sikra at rommet mellom bygga vert gateplan, gatetun og meir opne areal som kan skape rom for sosiale møtestader samt siktaksar utan bygg mot Osterfjorden.

Byggehøgda i sentrum er i forslaget lagt opp til omlag 15 meter fordelt på fire etasjar. 1. etasje er sett krav om skal nyttast til næring-, kontor og forretningsareal og dei tre øvste til bustad. 1. etasje er lagt opp med 4 meter høgde. Under bygning S1-1 (vist på illustrasjonsplanen), i område BS1, og leikeområde f_BLK4 lengst vest er det mogleg med parkering under bakken i tillegg til fire etasjar over bakken.

Bygning, S1-3, innanfor del av BS1 lengst søraust og bygningar i området BS2, aust for gatetunet, vert liggjande eit nivå under hovudplaneringshøgda for sentrum. 1. etasje er her lagt opp til kombinert bruk av næring, bustad og parkering, grunna tilkomst til parkeringsetasje frå eit nivå under. 2. etasje vert innanfor området BS2 lagt opp til kombinert til næring og bustad, medan 3. og 4. etasje vert for bustad. For del av BS1 lengst søraust er det lagt opp til næring/bustad og parkering i 1. etasje, næring/kafé i 2. etasje og bustad i 3. og 4. etasje. 2. etasje for begge områda er lagt opp med min. 4 m etasjehøgde.

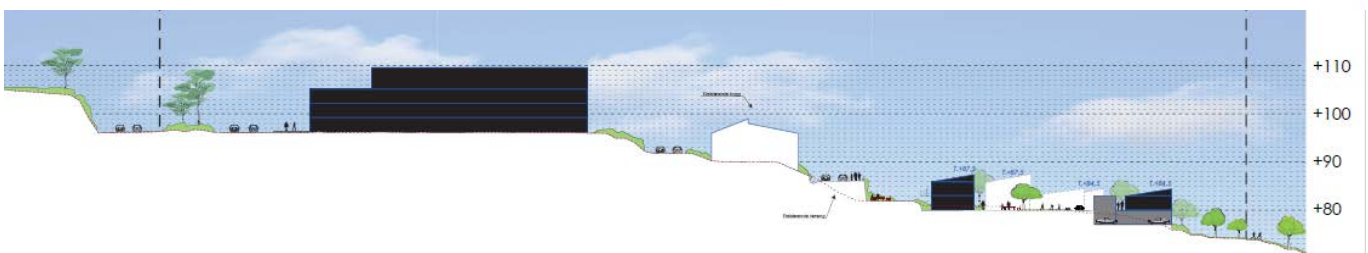
Tal på bustader er om lag 90 einingar i sentrumsområdet, men dette kan endre seg med val av andre størrelsar på bustadeiningane og om meir areal vert næring i høve bustad. I føresegnene er det sett krav om variasjon i bustadeiningane der min. 25 % av bygningane skal vere over 80 m² BRA og ingen mindre enn 35 m² BRA. Dette gjer òg at talet på bustadeiningar kan variere.

Areala for næring i sentrum er planlagt lett tilgjengeleg i 1. etasje av bygningane ut mot sentrale gateplan og kan nyttast til offentlege og private tenester. Eit sentrum med mangfald av tilbod og arbeidsplassar er attraktivt for brukarar, og samordning gjer at ulike verksemdar kan dra gjensidig nytte av kvarandre.

Eksisterande kjøpesenter i sentrum må byggast om og utvidast. Verkstaden for buss er føresett rive.



Figur 25 Illustrasjon som viser sentrumsområdet (ABO Plan & Arkitektur AS)



Figur 26 Snitt som viser bygninger gjennom områdene BS1 og BIN1 og BIN2 (ABO Plan & Arkitektur AS)

Bustadområda BBB1-BBB4

Val av løysing for byggjeområda BBB1-BBB4 har vore best mogleg landskapstilpassing i høve terrenngrep og fjernverknad. Bygningskroppane er lagt på ulike nivå for å ta opp høgdeforskjellen i terrenget, på avtrappa plan nedover.

For områda BBB1-BBB4 er det lagt opp til leigheitsbygg med parkering under bygningane for om lag 124 einingar, definert som blokkbusetnad. Byggehøgde er definert i plankartet gjennom regulerte byggelinjer innanfor dei ulike områda. Bygningane vert på denne måten gjeve føringar for avtrapping nedover saman med terrenget, slik at alle får gode utsikts- og lystilhøve. Områda BBB1- BBB3 er planlagd med tre etasjar over bakkeplan og parkeringskjellar under bakken. Området BBB4 har 2-3 etasjar.



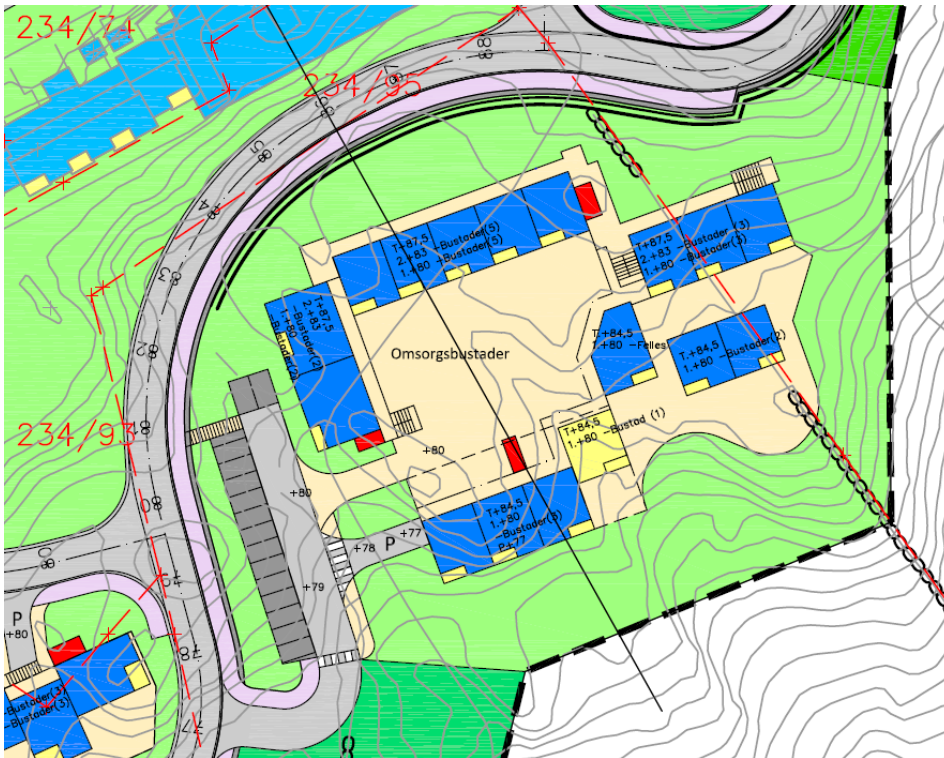
Figur 27 Illustrasjon som viser byggeområde BBB1-BBB4 (ABO Plan & Arkitektur AS)



Figur 28 Snitt som viser bygningar gjennom områda BBB2 og BBB3 (ABO Plan & Arkitektur AS)

BIN1 og BIN2

Områda o_BIN1 og o_BIN2 er sett av til institusjon og er offentlege område. Innanfor området o_BIN1 er det allereie bygd ut omsorgsbustader i to omgangar. Siste trinn er no ferdig. I tillegg er det lagt opp til nytt område for fleire slike bustader innanfor område o_BIN2. Bygg er planlagt i tunform med ein til to etasjar med parkering under bakken. Tal nye omsorgseiningar er om lag 25. o_BIN2 ligg søraust for det etablerte Ostertunet og har god utsiktstilhøve samt får eit attraktivt området for sosial samhandling midt mellom bygningane.



Figur 29 Illustrasjon av område o_BIN2 planlagt for omsorgsbustader (ABO Plan & Arkitektur AS)

BKS

BKS er eksisterende bustader oppført på Kisthaugane, og består av fem 4-mannsbustader med tilhørende leikeareal, parkering og tilkomstveg f_SV. Reguleringsplanen stadfester dagens situasjon når det gjelder arealbruk og grad av utnyttning og byggehøgder.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning som er nytta i planforslaget er ulik for dei ulike områda. Dei to områda sett av til sentrumsføremål har 160 og 165 % BRA. For områda BBB1-BBB4 varierer utnyttingsgraden frå 60 % BRA til 110 % BRA. Fiktive plan og parkering under grunnen og bygg skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden. o_BIN2 er lagt opp til utnyttning med 60 % BRA.

Byggehøgder

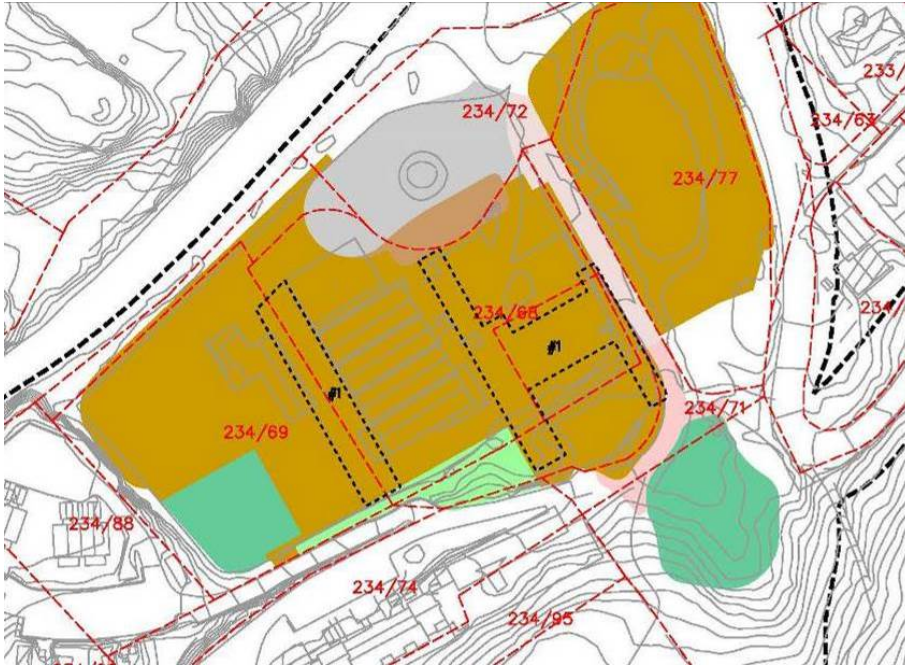
For sentrumsområdet er det lagt opp til gjennomsnittleg byggehøgde på 15 m der første etasje er rekna fire meter høg. For bustadområda ligg gjennomsnittleg byggehøgde på ni meter ved tre etasjar. Byggehøgde er definert i plankartet gjennom regulerte byggeliner.

Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Byggegrense frå E39 er omlag 30 meter, unnateke område BKS, som er eksisterende område. Der byggegrensa ikkje er vist er den samanfallande med føremålsgrensa. Anlegg under bakken, murar, gjerde, nettstasjonar, VA-anlegg, anlegg for drivstoffylling og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensa. For parkeringsanlegg under bygg og grunn er det sett føresegningsområde

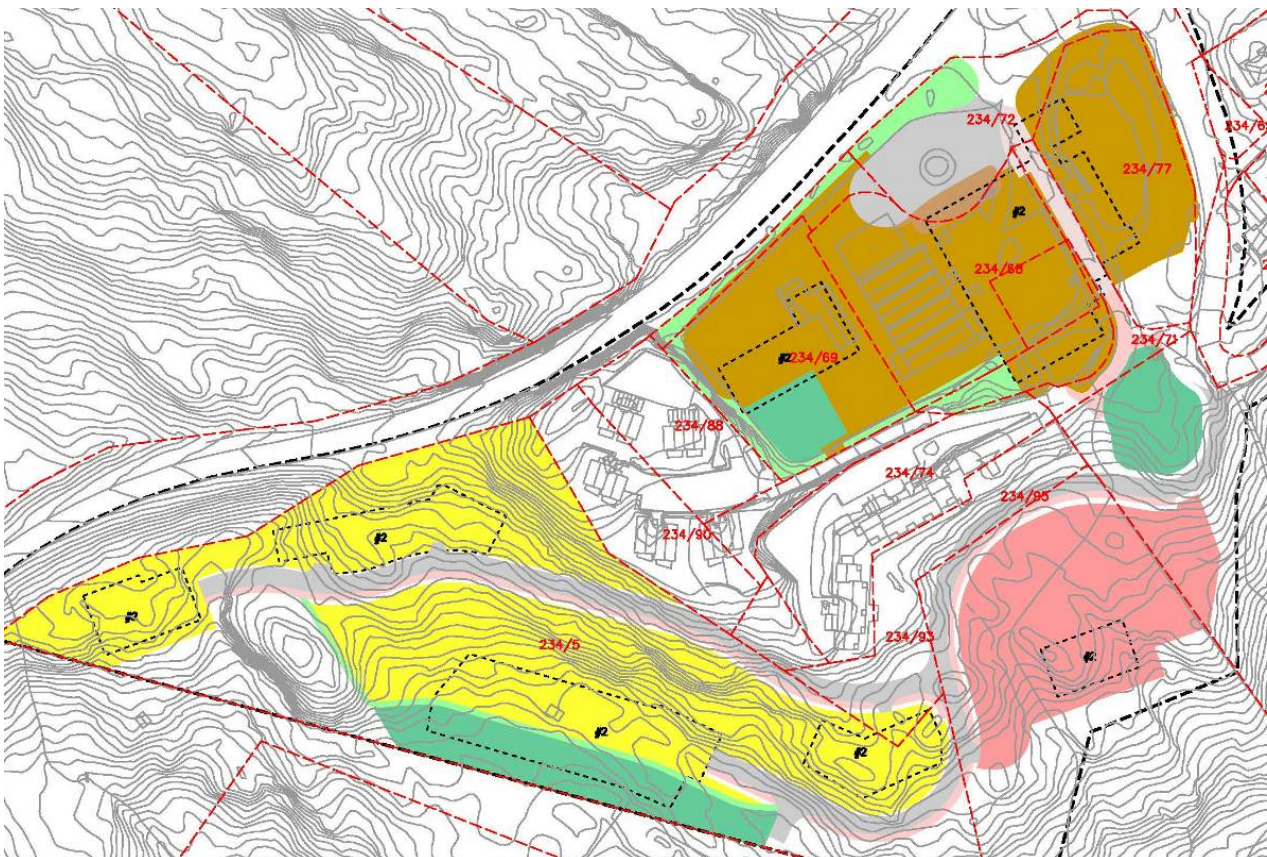
Omsynssoner

I planområdet er det lagt opp til tre ulike føresegningsområde, der det innanfor område #1 skal sikrast siktaksar mot sjø utan bygg eller anlegg som hindrar utsikt. Områda skal vere opne for ålmenta og gjevast ei utforming eigna som samlingspunkt og uteopphald.



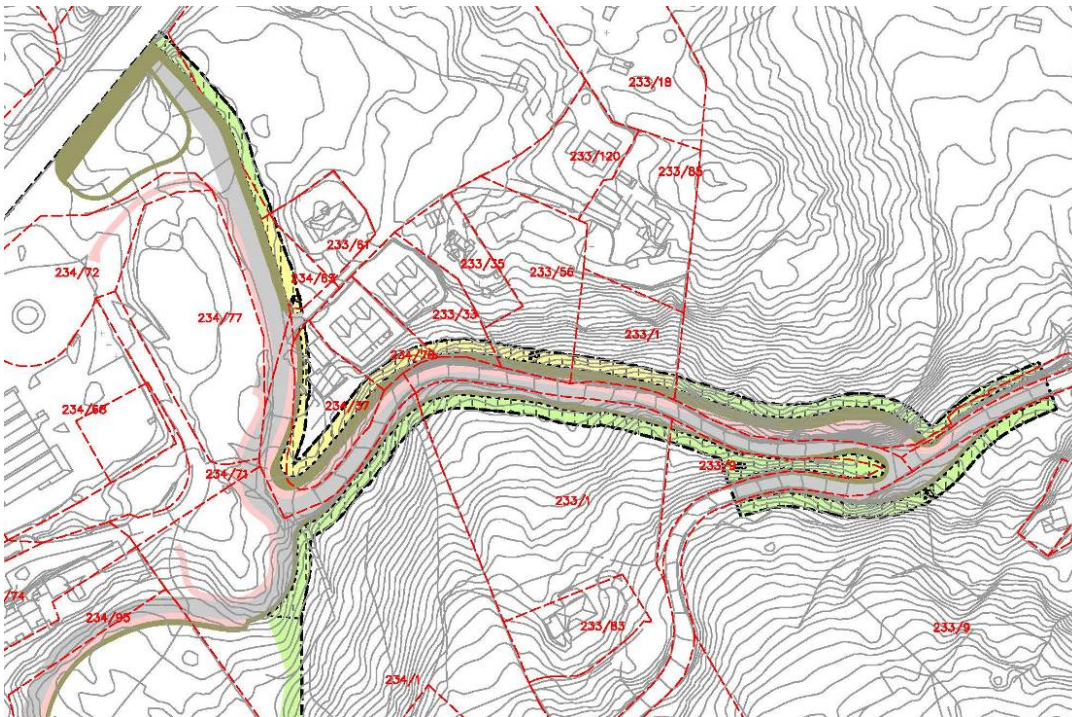
Figur 30 Utsnitt som viser føresegsområde #1, siktaksar(ABO Plan & Arkitektur AS)

Innanfor føresegsområde #2 kan det etablerast parkering under grunnen og bygg. Der parkering vert etablert under uteoppholdsareal og leikeområde skal det dimensjonerast for å tole oppfylling av lausmassar i min. 80cm. høgde.



Figur 31 Utsnitt som viser føresegsområde #2, parkering under bakken og bygg(ABO Plan & Arkitektur AS)

Innanfor føresegsområde #3, anlegg- og riggområde, kan arealet nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg ved bygging av veg og forta med tilhøyrande anleggsarbeid. Ved ferdigstilling skal areala brukt tilbakeførast til gjelande arealbruk, seinast eit år etter at vegtiltaket er fullført.



Figur 32 Utsnitt som viser føresegnsoverråde #3, anlegg og riggområde for utviding av fv. 393 Eidavegen (ABO Plan & Arkitektur AS)

6.4 Leik/uteopphaldsareal

Kravet i kommuneplanens arealdel er: «I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvare MUA = 50 m² per buening og i tillegg eit areal på minst 50 m² per buening for felles leik. For kvar 10. hovudbuening skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr.5». Det er ikkje presisert kva som er kravet for sentrumsområder i føresegnene i kommuneplanens arealdel. I føresegn § 1.5.1 er det presisert kva som er krav for ulike områder i planen. Under er det vist korleis dei ulike byggeområda er oppfylt i høve felles leikeareal pr. eining. Felles leikeareal skal dekkast innanfor regulerte leikeplassar og byggeområde.

Bygge-område	Ca. tal einingar	Krav felles leikeareal pr. bustad.	Tilhøyrande leikeareal for byggeområde	Areal (m ²)	Leikeareal pr. eining (m ²)
BKS*	20	50 m ²	-	-	-
BBB1	13	40 m ²	f_BLK1	850	49
BBB2	27	40 m ²	f_BLK2	2 374	
BBB3	66	40 m ²	f_BLK3	2 943	
BBB4	18	40 m ²	Totalt	6 167	
BS1	66	25 m ²	f_BLK4	666	25
BS2	24	25 m ²	f_BLK5	1 195	
			f_BLK6	455	
			Totalt	2 316	
o_BIN1	25	0			
o_BIN2	25	0			

*Eksisterande bustader

Sentrumsområdet

Innanfor sentrumsområdet er det lagt opp til tre ulike leikeområde, f_BLK4, f_BLK5 og f_BLK6, som ligg tett på dei fleste bustadane i sentrumsområdet. Det er sett av område med gatetun som vert ein av fleire siktsonar i sentrum. Gjennom føresegnsoverråde #1 er det sikra siktsoner og desse områda er gode område for

opphald og aktivitet i sentrum/gateromma. Disse er sikra opparbeidd og tilrettelagt for brukarar av sentrumsområdet gjennom rekkjefølgjekrav og kan inngå som ein del av MUA pr. bustad, i tillegg til fortau og gangveggar. Kravet for minste uteopphaldsareal i sentrum er 25 m² pr. eining og 25 m² pr. eining i felles leikeareal.

Området f_BLK5, med bautaen sentralt plassert, vert liggande som eit naturområde/grønstruktur i tilknytning til sentrum med gangtilkomst frå o_SGT. For besøkjande vil truleg området verte mykje besøkt. Dei to andre leikeområda i sentrumsområdet, f_BLK4 og f_BLK6 vert tilnærma universelt utforma og flate og har svært sentral plassering, er solrike og med flott utsikt. Område f_BLK5 vert skjerma mot støy langs veg for å sikre tilfredsstillande støynivå. Områda i sentrum treng utforming i form av sitjegrupper m.m. slik at dei kan verte ein sosial møteplass mellom ulike brukarar og bebuarar i området.



Figur 33 Illustrasjon som viser leik- og uteopphaldsareal i sentrum (ABO Plan & Arkitektur AS)

Det er sett krav om 7 m² til privat uteopphaldsareal pr. eining som kan løysast med terrasse/balkong eller som privat uteareal på bakkeplan.

Bustadområda

Kravet til bustadområda 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. Område f_BLK1 og f_BLK3 er område som innehar naturlege kvalitetar, der det er mogleg med tilrettelegging som klatretau, klatrenett, sklier osv. f_BLK1 er plassert på ein liten kolle i terrenget som i seg sjølv er ynskjeleg oppretthalde med naturleg terreng. Område f_BLK2 ligg mot sør i planområdet og er eit meir flatare område, som vil vere naturleg å opparbeida tilnærma universelt med universell tilkomst og sandleikekasse og leikeapparat av ulike slag. Forutan regulerte felles leikeareal er det sett krav til minste uteopphaldsareal(MUA) for BBB1-BBB4 at det i tillegg skal opparbeidast nærleikeplass på 100 m², maks 50 meter frå hovudinngangen. Forslag til nærleikeplassar er vist i illustrasjonsplanen, sjå under. Privat uteopphaldsareal er sett krav om 7 m² pr. bustadeining.



Figur 34 Illustrasjon som viser leik og uteopphaldsareal for bustadområda (ABO Plan & Arkitektur AS)

Området BKS er eksisterande område med 20 bustadeiningar med tilhøyrande leikeareal, og er i planen gjeve tilkomst gjennom f_SV frå o_SKV5. Område for institusjon o_BIN1 er eksisterande område. o_BIN2 er planlagt område der det er sett av 20 m² pr. 100 m² BRA for privat uteopphaldsareal og MUA. Det er ikkje sett av krav for felles leikeareal for desse områda.

Ved skuleområdet mot aust er det idrettsanlegg med grasbane, ballbinge og sandvolleyballbane. Det er i planen difor ikkje sett krav om større områdeleikeplass då avstanden til sentrumsområdet er om lag 1 km og rekna som gangavstand for bruk.

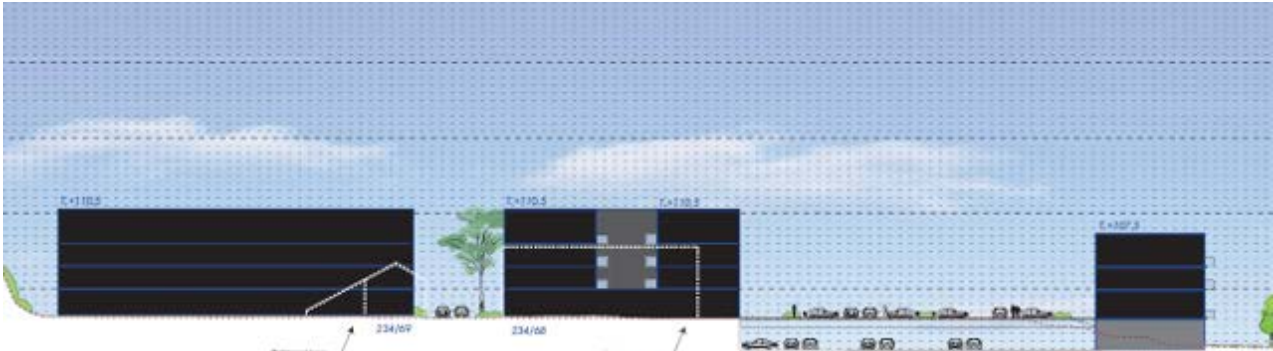
6.5 Parkering/garasje(r)

Planforslaget legg til grunn låg parkeringsdekning i sentrumsområdet i høve krav i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen er at planforslaget legg til rette for nye ferdelsårer for mjuke trafikantar mellom sentrumsområdet og omkringliggjande bustadområder samt området mot aust. For bustader i sentrum er kravet min. 1 og maks 1,5 pr. bustadeining og i bustadområda min. 1,2 til maks 1,5 p-plass pr. bustadeining. Under viser tabell med ulike krav til parkeringsdekning for ulike område i planen.

Følgjande parkeringskrav er lagt til grunn for planen:

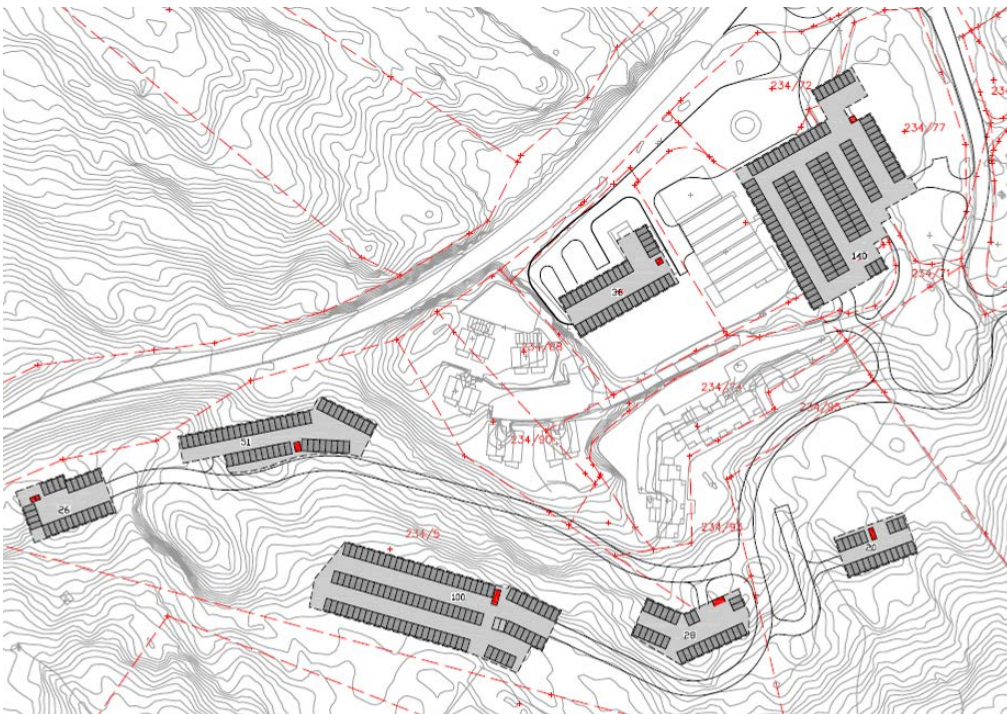
Formål/tiltak	Parkeringsplass pr. eining	
	Bil min.-maks.	Sykkel
Bustader BBB1- BBB2	1,2 - 1,5	2
Bustader BS1-BS2	1-1,5	2
Omsorgsbustader	0,7-1	1
Formål/tiltak	Parkeringsplass pr. 100 m ² BRA	
	Bil	Sykkel
Forretning	2-2,5	2
Kontor	1,2	2
Beverting	0,5	2
Tenesteyting	1,2	2
Hotell/overnatting	1,5	2

Eit mål med planforslaget er å redusere overflateparkering i sentrumsområdet. Planforslaget legg til grunn eit avgrensa tal parkeringsplassar på bakken/overflata 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. Ein del av parkeringa i sentrum kan setjast av som innfartsparkering.



Figur 35 Snitt som viser volumskisser frå sentrum med parkering på og under bakken (ABO Plan & Arkitektur AS)

Parkering er føresett løyst innanfor kvart byggeområde. For sentrumsområde BS1 og BS2 vil det vere aktuelt å samordne parkeringa. Det er i plankartet sett føresegningsområde, #2, for dei områda der det er tillate med parkering under bygg og tilhøyrande område, viser til figur 31 over for omtale av føresegningsområde, #2.



Figur 36 Parkeringsløyising (ABO Plan & Arkitektur AS)

6.6 Trafikk

Planforslaget legg til grunn utbetring av eksisterande vegar og etablering av nye. Alle vegar utanom f_SV og f_SKV6 er offentleg veg innanfor planområdet. f_SV er felles for bustadeiningar innanfor området BKS. I tillegg til nye køyreveggar er det planlagd turveggar og andre ferdseisveggar.

Veg og trafikktilhøve

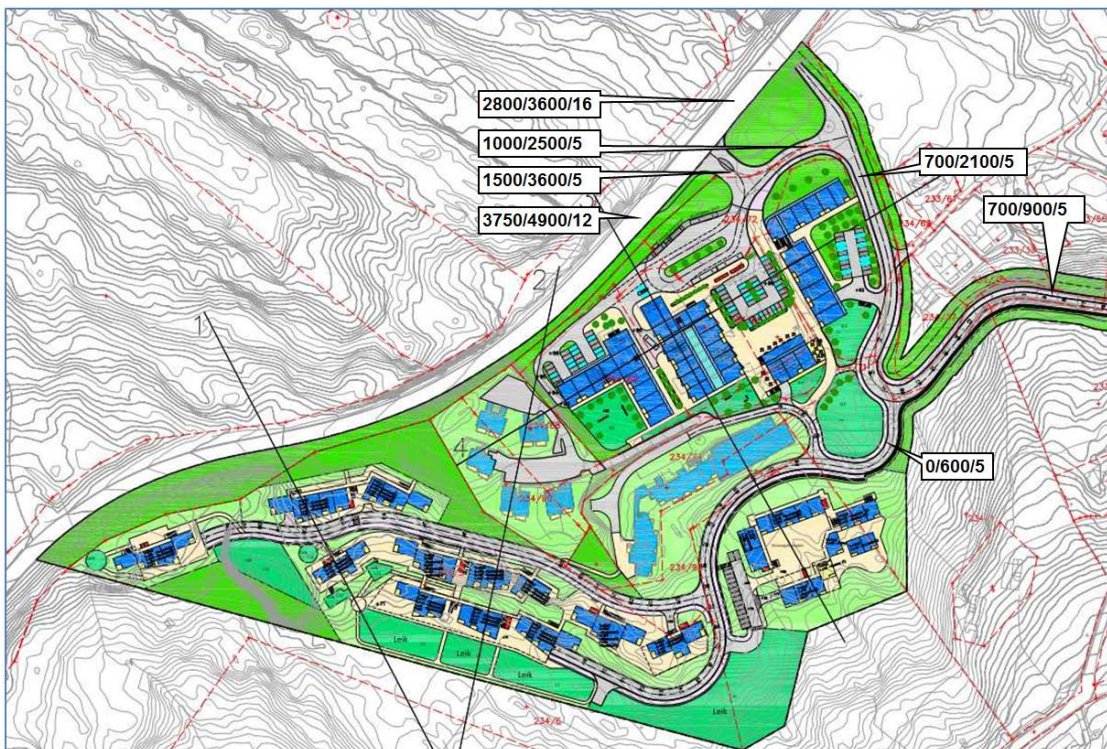
Trafikkmengda på eksisterande vegar og nyskapt trafikk med bakgrunn i planforslaget er vurdert. For eksisterande trafikk er det lagt til grunn ein trafikkvekst på 30 % auke som er den generelle forventa trafikkauken for Hordaland. Auken er lagt til for trafikktaala (ÅDT) registrert i nasjonal vegdatabank for 2015:

Veg/område	ÅDT 2015 (% lange kjøretøy)	Forventa trafikkauke	Trafikk i prognoseår 2036
E39 aust	2 800 (16 %)	30 %	3 600
E39 vest	3 750 (12 %)	30 %	4 900
E39 – sentrumsområde	1 500 (5 %)	30 %	1 950
Sentrumsområde – Fv 393	1 000 (5 %)	30 %	1 300
Fv 393	700 (5 %)	30 %	900

Prognoseåret for framtidig trafikk skapt av planforslaget er sett til 20 år (2036). Det er for den framtidige trafikksituasjonen lagt følgjande føresetnader til grunn for nye tiltak:

Område	Tal bustader	Næringsareal (m ²)	Tal parkeringsplassar	Grunnlag ÅDT
Sentrumsområde	95	5700	80 overflateparkering	4,5 pr. P-plass
			176 under grunnen/bygg	3,5 pr. P-plass
Omsorgsbustader	25		25	2,0 pr. eining
Bustadområde	124		186	3,5 pr. eining

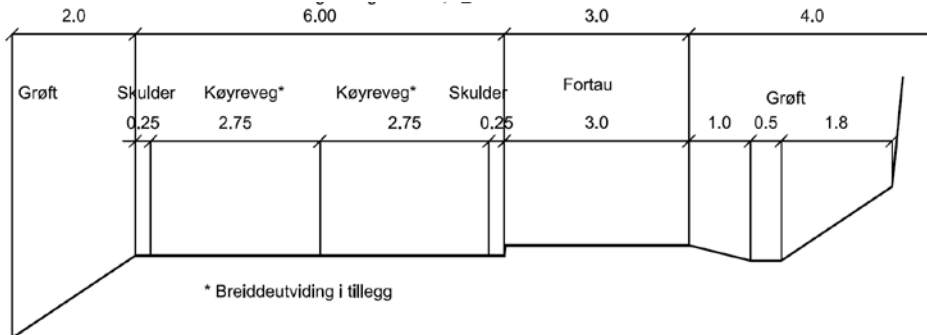
Nyskapt trafikk som følgje av planforslaget er vurdert til 1650 ÅDT som hovudsakleg fordeler seg på Fv. 393 mot E39 og på E39. For prognoseåret 2036 blir følgjande trafikkstal lagt til grunn i planområdet:



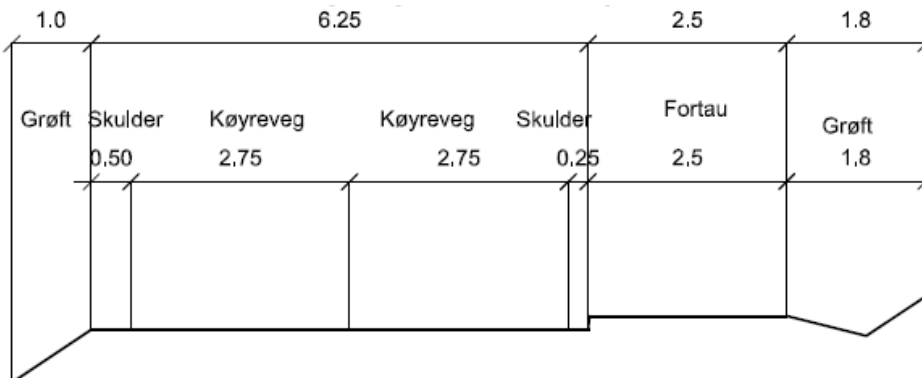
Figur 37 Trafikkstal: ÅDT 2015/ ÅDT 2036/% lange kjøretøy (ABO Plan & Arkitektur AS)

Planlagt vegsystem

Det er i planforslaget foreslege utviding av Fv. 393 Eidavegen med utviding av køyreveg til to felt med fortau, o_SKV2, o_SF1 og o_SF2 samt utvida radius i svingen til r=9 m ved kryss til o_SKV4. Sa1 er vald som dimensjoneringsgrunnlag for o_SKV2, og Sa2 er vald for o_SKV4 og f_SKV6, sjå figurar under.

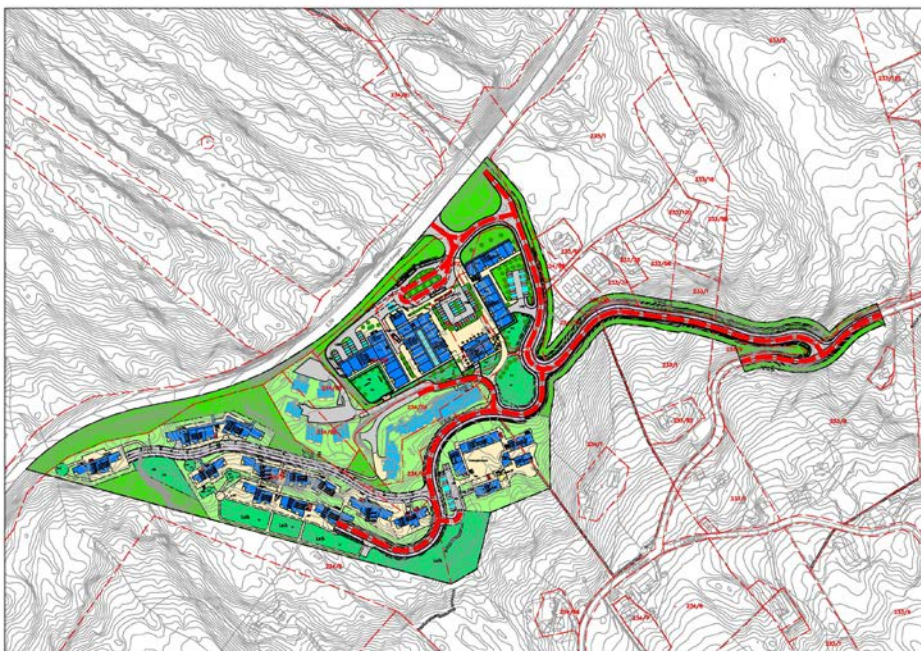


Figur 38 Normalprofil vegutviding fv. 393 Eidavegen (ABO Plan & Arkitektur AS)



Figur 39 Normalprofil ny veg til bustadfeltet o_SKV4 og f_SKV6 (ABO Plan & Arkitektur AS)

Avkjøringa frå E39 er stramma opp. Avkjørsle frå E39 til Ostereidet samt fv. 393 Eidavegen er framleis offentlig og det er i tillegg føreslege at nye vegar, o_SKV4 og o_SKV5 til bustadfeltet og o_BIN1 og o_BIN2 vert i offentlig eige. f_SKV6 er sett av som felles veg for bustadar innanfor områda BBB1 og BBB2. Det er i enden av o_SKV4 lagt til rette for snuhammar dimensjonert for lastebil. I enden av tilkomstveg f_SKV6 er det lagt til rette for snuhammar dimensjonert for liten lastebil.



Figur 40 Oversikt som viser offentlig veg innanfor planområdet (ABO Plan & Arkitektur AS)

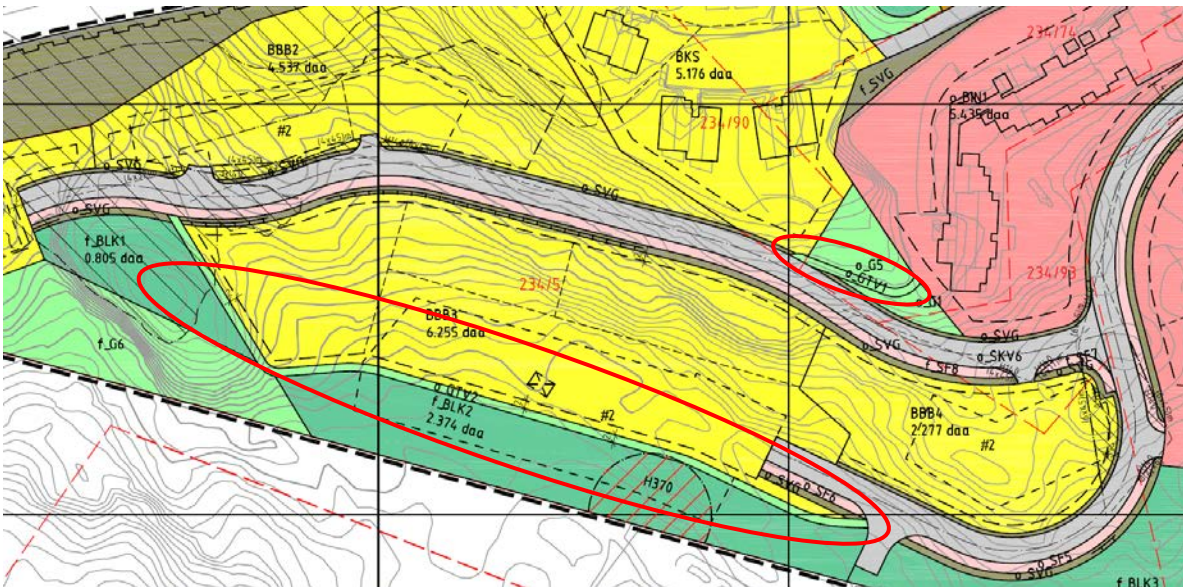
Mjuke trafikantar

I planforslaget vert det mange vegar og mykje gangareal for mjuke trafikantar. Det er lagt inn fortau langs alle køyrevog, samt fleire interne gangvegar mellom bustadfelta og mellom bustadfelta og sentrumsområdet, sjå figur under.



Figur 41 Illustrasjon av ferdsselsårer innanfor planområdet (ABO Plan & Arkitektur AS)

Lengst sør i planområdet i nordlege del av leikeområdet f_BLK2 og austleg del av f_BLK1 er det sett av ein offentlig turveg, o_GTV2 som gjev gode bindingar og tilgjenge mellom dei ulike fortaua i planen og dei ulike leikeområda. For at det skal vere lettare å kome seg til sentrum utan å måtte gå langs vegen med fortau er det i tillegg til turvegen i sør laga ein turveg som går frå f_SKV6 til o_BIN1, o_GTV1.



Figur 42 Utsnitt plankart som viser offentlig turveg sør i planområdet (ABO Plan & Arkitektur AS)

Kollektivtransport/terminal/varelevering

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 rundkøyring. Ei lomme er òg lagt inn mot E39 der større lastebilar og ventande bussar m.m. kan opphalde seg over lengre tid. Det er i tilknytning til rundkøyringa lagt inn eit område for kollektivhaldeplass, o_SKH, og eit område for kollektivanlegg, o_SKA, mot sentrumsområdet. o_SKA skal etablerast med busskur som gjev ly for vind og nedbør og fungere som støyskjerm for uteopphaldsarealet innanfor #1. Disse områda som skal vera ferdig opparbeidd eller sikra gjennomført før det kan gjevast bruksløyve til nye bygg innanfor BS1 og BS2.

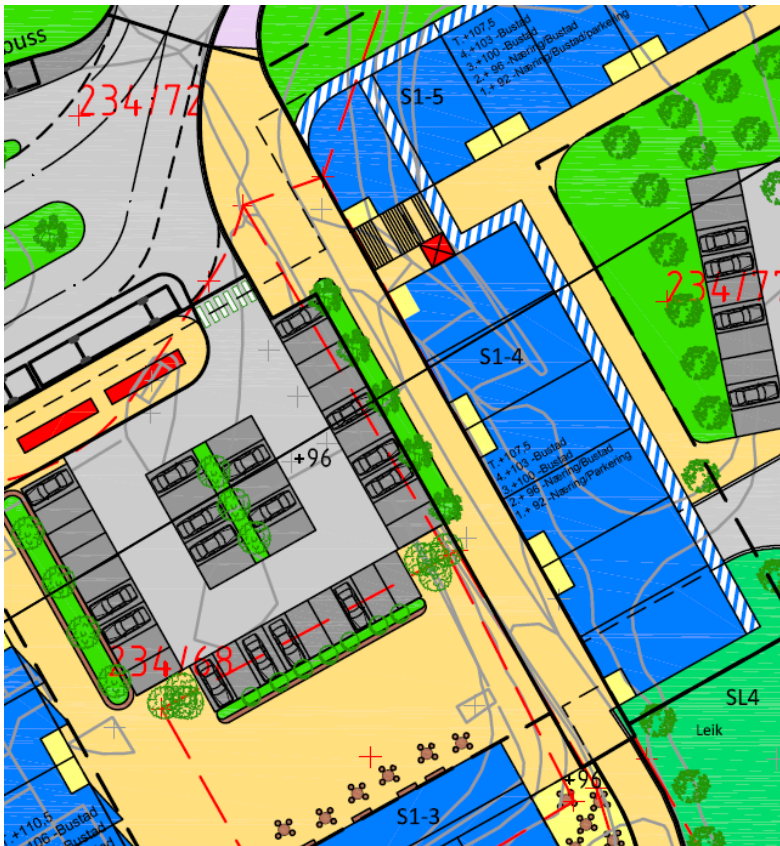


Figur 43 Illustrasjon av kollektivterminal (ABO Plan & Arkitektur AS)

Vareleveringa er planlagt utført gjennom rundkøyringa og inn bak senteret.

Gatetunet

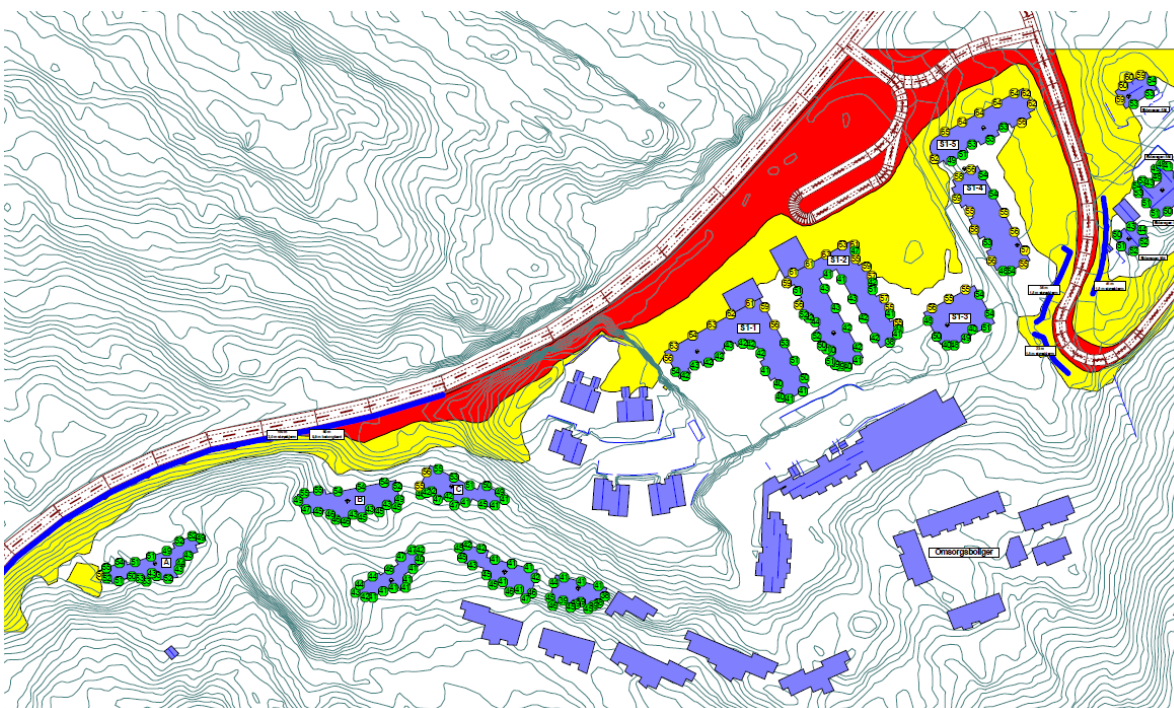
Området o_SGT er sett av som gatetun i planområdet og strekkjer seg frå rundkøyringa ved kollektivområdet til o_SGG i sør. Gatetunet skal møblerast med tilplanting og det er tillate med køyring over gatetunet for varelevering. Gatetunet vert eit bindeledd til offentlege rom innanfor #1 i planen og bind i tillegg saman område BS1 og BS2 samt andre gangveggar/gangareal mellom sentrumsområdet og bustadområda/område for institusjon.



Figur 44 Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser gatenettet i området (ABO Plan & Arkitektur AS)

6.7 Støytiltak

Planområdet er utsett for vegtrafikkstøy fra E39 og fv. 393 Eidavegen. Områda for gul og raud støysone er lagt inn i plankartet som omsynssoner med krav om at bustader og uteopphaldsareal/leikeareal skal ha tilfredsstillende støynivå, jf. støyretningsline T-1442(2012) og slik støyrapport vedlagt planforslaget viser. Avbøtende tiltak som er vist i plankartet innanfor gul støysone er støyskjermar. I tillegg er det nødvendig med støytiltak for å få tilfredsstillende støynivå for bygningar/bustader i sentrumsområdet.



Figur 45 Støynivå med støyskjermer (Støyrapport Sweco AS)

6.8 Avfallshandtering/miljøstasjon

Innanfor planområdet er det ikkje avsett område for renovasjon/avfall på plankartet, men føresegnene set krav om nedgravd løysing for avfallet eller som integrert del av bygningsstrukturen når dei vert prosjektert og skal visast som ein del av utomhusplanen.

6.9 Energi, vatn og avlaup

I føresegnene er det sett krav om at nettstasjonar og elektriske kablar kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av føremål.

I samband med søknad om rammeløyve er det krav om at det skal utarbeidast VA-plan for nye bygg. Planen skal vise vassforsyning, avlaup, overvasshandtering og korleis dette skal utførast i høve eksisterande VA-nett. Nye tiltak innanfor VA-nettet er trykkaukingsstasjon, etablert sumaren 2015.

6.10 Universell utforming

Krav til universell utforming er regulert i andre forskrifter og detaljane når det gjeld utforming for å utføre universell tilgjenge skal skildrast i detaljprosjekteringa. Likevel er det lagt vekt på å finne gode gangtrasear mellom bustadområda og sentrumsområdet, samt internt i områda. Grunna terrengtilhøva er det ikkje mogleg å sikre alle vegar internt i planområdet universell utforming. Sentrumsområde BS1 og B2 ligg godt til rette for å kunne tilfredstille universell utforming. Dette gjeld og det planlagde gatetunet o_SGT. Gangvegen o_SGG følgjer eksisterande tilkomst til omsorgsbustader i området o_BIN1. Høgdeskilnaden medfører at gangvegen ikkje tilfredstiller stigningsforholda for universell utforming. For å sikre tilkomst mellom omsorgsbustader i o_BIN1 og sentrumsområde BS1 og BS2 er det lagt til rette for gjennomgang i parkeringsdekke under grunnen. Tilkomst frå bustadområda BBB1 – BBB4 og planlagt nye omsorgsbustader i o_BIN1 har tilkomst til sentrumsområde via fortau langs o-SKV4. Veggen er planlagt som offentleg veg med maksimal stigning på 8%. Stigninga tilfredstille ikkje kravet til universell utforming pga. terrengtilhøva.

Eidavegen er planlagt med utvida kjørebane og fortau. Planlagt fortau vil fylgje veggøgda og er planlagt med ei maksimal stigning på 9,46%. Stigninga tilfredstiller ikkje kravet til universell utforming med bakgrunn i terrengtilhøva. Tilkomstveg til eksisterande bustadefelt på Kisthaugane er regulert som felles veg med eksisterande stigningstilhøve.

Både i sentrumsområda, område for institusjon og i bustadområda er det lagt opp til bygningar med parkering under bakken og heis opp til bustadeiningane for å sikre universell tilgjenge.

Leikeområde f_BLK2, f_BLK4 og f_BLK6 samt område på gateplan i sentrumsområda er planlagt universelt utforma. f_BLK1, f_BLK3 og f_BLK5 skal ha universelt utforma tilkomst frå nærliggjande fortau/gangveg.

6.11 Risiko og sårbarhet

6.11.1 Metode

Risiko kan definerast som: **Risiko = Frekvens x Konsekvens**

Risiko vert knytt til uønska hendingar. Der det vert vurdert at det føreligg ein viss risiko er det ikkje alltid mulig å fastslå verken konsekvens eller sannsynet for at ei hending opptrer. Det blir derfor gjort ei vurdering av forholda i planområdet der ein nyttar tidlegare registreringar og synfaring i planområdet. Analysen vert først gjennomført som ei grovanalyse, der ein vurderer potensiell overordna risiko i planområdet. Ved funn i registreringa som tilseier at ei risiko- og sårbarheitsanalyse bør gjennomførast vert tema markert med . Dersom det er tema som peikar seg ut (t.d. skredfare, grunnforhold og støy), vert det vurdert om det er behov for meir spesialisert fagkunnskap. Ved bestilling av tekniske rapportar vert desse nytta som underlagsmateriale til gjennomføring av ros- analysen.

Vurdert konsekvens og sannsyn av ei hending vert plassert inn i ei matrise, der vektning av dei tre kartleggingsområda, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt. Vektinga vert gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområda. Dersom registreringa viser at det er nødvendig med

avbøtande tiltak, vert det foreslått risikoreducerande og/eller skadeavgrensande element som kan redusere risikoen slik at denne ligg innanfor eit akseptabelt nivå.

Det er ikkje for alle område som vert vurdert i ros- analysen, mogleg å fastslå verken konsekvens eller sannsyn for at hendinga inntreff. Det kan likevel for desse områda verta påpeikt risiko for å synleggjere at kartleggingsområdet skal visast merksemd i vidare planlegging og utbygging av området. Det vert for dei aller fleste tema som vert vurdert i ros- analysen gitt ein kort kommentar og/eller ei kort beskriving av risikoen. For tema som er mindre aktuelle vert det gitt ein kort kommentar om kvifor temaet ikkje er aktuelt for området. Det vert først gjennomført ei registrering av forholda i planområdet. Dersom det er tema i kartleggingsområdet som utpeikar seg vert desse vidareført til kapittelet om "Aktuell risiko" og hendinga vert ført inn i risikomatrissa med antatt sannsyn og konsekvens.

Konsekvensinndelinga er utleia av "Veiledning om tekniske krav til byggverk". Frekvensinndelinga er utleia av føresegnene i byggtknisk forskrift. Tabell 1 og 2 viser definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

SANNSYN	VEKT	DEFINISJON	TRYGGLEIKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Særs sannsynleg	6	Skjer oftare enn kvart 20. år	
Mykje sannsynleg	5	Skjer sjeldnare enn kvart 20. år, men oftare enn kvart 100. år	F1
Sannsynleg	4	Skjer sjeldnare enn kvart 100. år, men oftare enn kvart 200 år	S1
Noko sannsynleg	3	Skjer sjeldnare enn kvart 200. år, men oftare enn kvart 1000. år	F2
Lite sannsynleg	2	Skjer sjeldnare enn kvart 1000. år, men oftare enn kvart 5000. år	F3, S2
Usannsynleg	1	Skjer sjeldnare enn kvart 5000. år	S3

Tabell 1

KONSEKVENNS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLEIKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	10 døde eller fleire, og/eller meir enn 20 alvorleg skadde.	Varig og alvorleg miljøskade av stort omfang.	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000. Varig produksjonsstans.	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 døde, og/eller inntil 20 alvorleg skada.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet.	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar inntil 250.000.000. Produksjonsstans > 1år.	F3, S2, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 døde. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetre. (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr. 50.000.000. Produksjonsstans > 3 måned.	F2, S2 (3 personar er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskadar, som medfører sjukemelding og lengre fråver. Vesentlege helseplager og	Miljøskadar av stort omfang og middels alvorlighet, eller: Skadar av lite omfang, men høg alvorlighet.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr 5.000.000. Produksjonsstans > 1 måned.	F1, S1

Liten	2	ubehag. Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan forekomme, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skadar på miljøet, og som utbetrast av naturen sjølv etter relativt kort tid. Miljøskadar av stort omfang og middels alvorlegheit, eller: Skadar av lite omfang, men med høg alvorlegheit,	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 måned.	F1, S1
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen, eller få og ubetydelege miljøskadar og/eller forureining av omgjevnadene.	Små eller ingen skadar på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr 50.000. Produksjonsstans < 1 veke.	F1, S1

Tabell 2

Sannsyn	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
Risikomatrise			K1	K2	K3	K4	K5	K6
Liv og helse			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			Konsekvens					

Tabell 3: Risikomatrise for liv og helse

Sannsyn	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
Risikomatrise			K1	K2	K3	K4	K5	K6
Ytre miljø			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			Konsekvens					

Tabell 4: Risikomatrise for ytre miljø

Sannsyn	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
Risikomatrise			K1	K2	K3	K4	K5	K6
Materielle verdiar			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			Konsekvens					

Tabell 5: Risikomatrise for materielle verdiar

6.11.2 Registrering

Naturbasert sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Sterk vind				Konsekvensane av sterk vind er moderate, då dei sjeldan får konsekvensar for menneskes liv og helse. Sterk vind kan føre til bygningskadar og skogskadar. I vindkart for Norge er årleg middel vind for Ostereidet registrert med 5,5-6,0 m/s. (Kjeller vindteknikk/NVE) Sterkaste vind målt siste år (aug 2014 – aug 2015) ved Fossmark målestasjon 17,6 km frå planområdet er 16,2 m/s
Store nedbørsmengder				I rapporten "Hydrological projections for floods in Norway under a future climate" (Lawrence og Hisdal 2011, NVE rapport 5-2011) går det fram at på Vestlandet vil vassføringa i ein 200-års flom sannsynleg auke med meir enn 20 % dei neste 100 åra. Det er ikkje lågpunkt, vassdrag eller liknande i planområdet som vil medføre flaum ved store nedbørsmengder. Det må i samband med utbygging av området leggjast til rette for overvasshandtering. Det må under opparbeiding takast omsyn til dreneringskanalar, bekkar og avrenningsområde. Overvassløyisinga må opparbeidast slik at det nye anlegget ikkje medfører auka fare for flomskade på lågareliggande bygg og anlegg.
Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området og blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagt område.
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar / bekkar				Det renn ein mindre bekk heilt vest i planområdet. Bekken følgjer ein definert daldrag og er ikkje vurdert å medføre risiko for flaum i planområdet.
Flaum i vassdrag/ innsjøar				Det er ikkje innsjøar eller vassdrag i planområdet eller i tilgrensande område.
Overvasshandtering				Opparbeiding av areal med større grad av impermeable flater vil medføre raskare avrenning av overvatn. Det må i samband med opparbeidinga av veganlegg og byggeområde leggjast til rette for at avrenningssituasjonen ikkje vert endra og at dreneringsløyisinga får konsekvensar for lågareliggande bygg og anlegg.
Springflod / stormflod				Planområdet ligg ikkje til sjø.
Historisk flomnivå				Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred				Det er ikkje registrert kvikkleire i planområdet.
Lausmasseskred				Lausmassane i planområdet består av forvittringsmateriale og bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. Det er i NVE's database skrednett ikkje vist aktsomhetsområde for jordskred.
Is – og snøskred				Store snømengder er sjeldan eit problem i området og snøskred blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planområdet. Det er i NVE's

				database skrednett ikkje vist aktsomhetsområde for snøskred
Steinras, steinsprang				Det er ikkje skråningar i planområdet som er vurdert som utløysingsområde for steinsprang. Det er i NVE's database skrednett ikkje vist aktsomhetsområde for steinsprang.
Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
Byggegrunn www.ngu.no www.nve.no				
Setningar				Lausmassane i planområdet er beståande av forvittringsmateriale og bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. Nye bygg og anlegg vil bli fundamentet på fast fjell. Setningar av byggegrunnen blir ikkje vurdert som ein risiko for planområdet.
Utgildingar				Lausmassane i planområdet er beståande av forvittringsmateriale og bart fjell med stadvis tynt lausmassedekke. Nye bygg og anlegg vil bli fundamentet på fast fjell. Utgilding av byggegrunnen blir ikkje vurdert som ein risiko for planområdet.
Radon				Eksponering av radon kan føre til lungekreft. I følge byggt teknisk forskrift skal bygningar prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjonen skal ikkje overstige 200 Bq/m ³ . Følgjande skal minst vere oppfylt: a) Bygningar berekna for varig opphald skal ha radonsperre mot grunnen. b) Bygningar berekna for varig opphald skal tilretteleggast for eigna tiltak i byggegrunnen som kan aktiverast når radonkonsentrasjonen i inneluft overstig 100 Bq/m ³ . Ved gjennomførte tiltak vil ikkje radoneksponering vere vurdert til å utgjere ein risiko for planforslaget.
Andre uønska hendingar				
Skog- og vegetasjonsbrann				Det er eit parti med skog i planområdet. Dette er hovudsakleg granskog og blandingsskog. Nord for planområdet og E39 er det større samanhengande skogsområde. Det er i planforslaget ikkje planlagt verksemder som medfører auka skogbrannfare. Utbyggingsområde og E39 vil ligge som ein buffer mot samanhengande skogsområde. I perioden 2005-2014 er det ikkje registrert skogbrannar i Lindås kommune.
Jordskjelv				Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er registrert få jordskjelv i Noreg som fører til skade på bygningar og infrastruktur.

Verksemdsbasert sårbarheit

Uønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brannfare	X			Det er i planområdet registrert sårbare bygg. Dette er omsorgsbustader. Planforslaget medfører etablering av nye omsorgsbustader.
Eksplosjonsfare				Det er ikkje planlagt tiltak som kan medføre auka eksplosjonsfare i området.
Energitransport				
Høgspenn	X			Sørvest i planområdet ligg går det høgspennline i luftstrek.
Gass				Det er ikkje infrastruktur for gass i planområdet.
Forureina vatn				
Drikkevasskjelde				Det er ikkje grunnvassbrønner innanfor planområdet. Det er framført offentleg vassforsyning til området.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Det er ikkje vassdrag, fiskevatn eller vassdrag som vil verja påverka av planforslaget.
Nedbørsfelt				Planområdet ligg ikkje i nedslagsfeltet til klausulerte drikkevasskjelder.
Forureining – grunn www.sft.no				
Kjemikalieutslepp				Det er ikkje registrert forureina grunn innanfor planområdet.
Forureining - luft				
Støv/partiklar/røyk				Det er ikkje registrert utslepp av støv, partiklar eller røyk frå verksemdar som kan medføre risiko for planområdet.
Støy				Det er ikkje verksemdar som driv støyande verksemd i nærleiken av planområdet.
Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no				
Fri ferdsel langs sjø				Tiltaket kjem ikkje i konflikt med fri ferdsel langs sjø.
Friluftsliv				Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med friluftslivinteresser, men vil medføre auka tilgjenge for mjuke trafikantar

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg	X			Det er i nasjonal vegdatabank registrert 2 trafikkulykker i planområdet. Ei ulykke med lettare skadd person i 1994 og ei ulykke med alvorleg skadd person i 2004. Registrerte ulykker er i kryss mellom E39 og Fv393 og i kryss mellom Fv393 og Fv394. På E39 langs planområdet og sørover er det registrert 5 trafikkulykker i perioden 1999 – 2014. Utfallet av ulykkene er ei dødsulykke, ei ulykke med alvorleg skadd person og tre ulykker med lettare skadd person.
Forureining www.sft.no www.dsb.no				
Støv/partiklar				Trafikkmengda på E39 er 3660 ÅDT (2014). Med

				bakgrunn i trafikkmengde, topografi og klimatiske tilhøve er forureining frå infrastruktur er ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planområdet.
Støy	X			E39 utgjør den største støykjelda i området. Del av planområdet er omfatta av gul støysone ihht. T- 1442 i kommuneplanens arealdel.
Utslepp/ kjemikaliar				Det er i rapport «Kartlegging av transport av farleg gods i Norge, TØI, 2012» registrert 137 833 tonn/m ³ transportert gods langs E39. Det er i Lindås kommune registrert 3 uhell med farleg gods i perioden 2002-2011. Auka sikkerheit knytt til kjøretøy som transporterer farleg gods og byggegrensar langs veg medfører at risiko for ulykker som råkar planområdet vert vurdert som svært liten.
Ulukker på andre transportårer				
Bane				Det er ikkje infrastruktur for bane i planområdet.
Sjø				Ulykker på sjø er ikkje vurdert å påverke infrastruktur eller planlagt tiltak i planområdet.
Luft				Næraste flyplass er Flesland. Planområdet er ikkje vurdert å vere utsett for luftfartsulykker eller medføre konflikt med lufttrafikken.
Beredskap www.politi.no www.dsb.no www.helsebergen.no				
Brann				Brannvesen er lokalisert i Knarvik ca 19 km frå planområdet. Ostereidet er i ROS-analyse til kommuneplanens arealdel i gul risikosone grunna utrykkingstid for brannvesen. Det bør vurderast å etablere ei framskutt eining på Ostereidet for å redusere risikoen, noko som eventuelt må følgjast opp gjennom brannordninga.
Ambulanse				Ambulanse er lokalisert i Knarvik ca 19 km frå planområdet.
Politi				Politi er lokalisert i Knarvik ca 19 km frå planområdet.

6.11.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

1. Skildring av analyseobjekt			
Brannfare			
2. Kartlegging av moglege hendingar/potensiell fare			
<p>Det er i planområdet registrert sårbare bygg. Dette er omsorgsbustader. Planforslaget medfører etablering av nye omsorgsbustader. Brannvesen er lokalisert i Knarvik ca 19 km frå planområdet. Ostereidet er i ROS-analyse til kommuneplanens arealdel i gul risikosone grunna utrykkingstid for brannvesen. Tiltak for å redusere sannsynet for brann og avgrense konsekvensen ved brann følgjer av forskrift om brannforebygging.</p> <p>Det er i Lindås kommune registrert 0 omkomne personar i tidsrommet 2005 – 2014. Det er i 2014 registrert totalt 23 bygningsbrannar, der 19 er registrert som brann i bustadhus.</p>			
3. Vurdering av sannsyn		4. Vurdering av konsekvens	
Sannsynet for brann vert sett til sannsynleg, med ei hending sjeldnare enn kvart 100 år, men oftare enn kvart 200 år		Konsekvens for liv og helse og materielle verdiar vert sett til – ein viss fare, Inntil 5 alvorlege personskadar, som medfører sjukemelding og lengre fråvær. Vesentlege helseplager og ubehag og alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr 5.000.000. Produksjonsstans > 1 måned.	
5. Berekne risiko			
	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Sannsyn	S4	S4	S4
Konsekvens	K3	K1	K3
Forhold til akseptkriteria			
6. Vurdere risikoreducerande tiltak			
- Det bør vurderast å etablere ei framskutt eining på Ostereidet for å redusere risikoen, noko som eventuelt må følgjast opp gjennom brannordninga.			

1. Skildring av analyseobjekt			
Høgspenn			
2. Kartlegging av moglege hendingar/potensiell fare			
<p>Sørvest i planområdet ligg går det høgspennline i luftstrekk. Statens strålevern har utarbeida eit vegleiande dokument der byggegrenser/utredningsnivå vert lagt til grunn. (Bebyggelse nær høgspennanlegg – Informasjon til kommuner og utbyggere). Dette er grunngeve med at det i forskingsrapportar er vist ein auka samanheng mellom leukemi blant barn ved langtidseksponering av elektriske felt på over 0,4 mikrotesla.</p> <p>Styrken på magnetfelt rundt høgspennliner aukar med straumstyrken og minkar med avstanden. Utgreiingsnivået som Statens strålevern legg til grunn gjeld bustader og andre bygg for varig opphald, men gjeld ikkje for arbeidsplassar.</p> <p>Høgspennlina går frå luftstrekk til jordkabel på areal i planforslaget foreslått som leikeplass. Det er rundt høgspennlina 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.</p>			
3. Vurdering av sannsyn		4. Vurdering av konsekvens	
Sannsynet vert sett til ein viss noko sannsynleg, med ei hending sjeldnare enn kvart 200. år, men oftare enn kvart 1000. år		Konsekvens for liv og helse vert sett til – liten, mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan hende, fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	
5. Berekne risiko			
	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Sannsyn	S3	S3	S3
Konsekvens	K2	K1	K1
Forhold til akseptkriteria			
6. Vurdere risikoreducerande tiltak			
- Erstatte høgspennline i luftstrekk med jordkabel.			

1. Skildring av analyseobjekt			
Trafikkulykker			
2. Kartlegging av moglege hendingar/potensiell fare			
<p>Det er i nasjonal vegdatabank registrert 2 trafikkulykker i planområdet. Ei ulykke med lettare skadd person i 1994 og ei ulykke med alvorleg skadd person i 2004. Registrerte ulykker er i kryss mellom E39 og Fv393 og i kryss mellom Fv393 og Fv 394.</p> <p>På E39 langs planområdet og sørover er det registrert 5 trafikkulykker i perioden 1999 – 2014. Utfallet av ulykkene er ei dødsulykke, ei ulykke med alvorleg skadd person og tre ulykker med lettare skadd person.</p> <p>Planforslaget legg til rette for ei stor auke i nytt næringsareal og mange bustader. Dette medfører ei relativt stor trafikkauke ved fullt utbygd planområde. Det er i planforslaget regulert fortau langs interne vegar og Fv 393 Eidavegen. Det er også lagt til rette for mange ferdselsårer for mjuke trafikantar utanom det offentlege vegnettet. Fv 393 Eidavegen er i planforslaget utvida til 2 kjørefelt, samt at det er gjort tiltak i kryssområda mellom Fv 393 Eidavegen og Fv 394 Stranda.</p> <p>Det er venta at etablering av fortau og utvida kjørebane vil medføre auka trafikktryggleik i planområdet.</p>			
3. Vurdering av sannsyn		4. Vurdering av konsekvens	
Sannsynet for trafikkulykker vert sett til særskilt sannsynleg, med ei hending oftare enn kvart 20. år		Konsekvens for liv og helse og materielle verdiar vert sett til liten, mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan hende, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding og Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa oppover til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 måned.	
5. Berekne risiko			
	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Sannsyn	S6	S6	S6
Konsekvens	K2	K1	K2
Forhold til akseptkriteria			
6. Vurdere risikoreducerande tiltak			
- Etablering av fartsreducerande tiltak			

1. Skildring av analyseobjekt			
Støy			
2. Kartlegging av moglege hendingar/potensiell fare			
<p>Planforslaget medfører auka trafikk og delar av planlagde bustader er utsett for trafikkstøy frå E39. Støyretningsline T-1442 definerer raud og gul støysoner for ulike støykjelder. Grenseverdiane i støyretningslin er ikkje juridisk bindande, men er gitt som anbefalingar ved etablering av nye bustader og bygningar for støyfølsam bruk. Ved bygging av bustader, pleieinstitusjon m.m. er anbefalt grense for støy lik nedre grense for gul sone, dvs. Lden = 55 dB. Dette gjeld utanfor støyomfintlege rom (soverom og stove). Prognosetidspunktet bør leggast 10-20 år fram i tid, for ikkje å undervurdere støyen.</p> <p>Gul sone er et område der støyfølsame bygningar kan oppførast på vilkår av at avbøtande tiltak gjer tilfredstillande støyforhold. 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.</p> <p>Det vert vist til støyutgreiinga for utfyllande informasjon om støysituasjonen i planområdet.</p>			
3. Vurdering av sannsyn		4. Vurdering av konsekvens	
Sannsynet vert sett til ei hending sjeldnare enn kvart 20. år, men oftare enn kvart 100. år		Konsekvens for liv og helse vert sett til – liten, mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan hende, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding.	
5. Berekne risiko			
	Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar
Sannsyn	S5	S5	S5

Konsekvens	K2	K1	K1
Forhold til akseptkriteria			
6. Vurdere risikoreduserande tiltak			
<ul style="list-style-type: none"> - Støyskjerming - Fasadetiltak - Lokal støyskjerming av uteplass 			

7 KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

7.1 Gjeldande planar

Kommuneplanens arealdel seier bl.a. at nye bustadområde skal ha ei attraktiv lokalisering og skal knytast til eksisterande infrastruktur, skule, butikk med meir. Større bustadområde skal lokaliserast langs aksa E39 slik at eksisterande senter vert styrka. Det skal i tillegg leggjast vekt på utbygging som reduserer trongen for transport og gjev grunnlag for sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøve.

Planforslaget er i tråd med føringar gjevne i overordna plan, der området er sett av til bustadområde, offentleg eller privat tenesteyting og sentrumsområde. I tillegg er vegen mellom sentrumsområdet og skule-, barnehage- og idrettsområde lengre aust utbetra med fortau for å sikre trafikksikker veg mellom områda som gjer at trongen for transport ikkje aukar vesentleg, sjølv om området vert utvikla med om lag 200 nye bustadeiningar samla sett. Ved at delar av planområdet er sett av til sentrumsområde må det påreknast ei viss utviding og form for transformasjon dersom ein ynskjer utvikling. Planforslaget tilfører området positive element som kan gje grunnlaget for attraktivitet og utvikling, samtidig som landskapet, som området er ein del, av i stor grad vert bevart.

7.2 Eksisterande reguleringsplanar

Eksisterande reguleringsplan vert oppheva som fylgje av områdeplanen. Området vert omstrukturert med auka fortetting og utnytting i høve gjeldande plan for sentrum. Det er ikkje andre reguleringsplanar som grensar til områdeplanen.

7.3 Landskap, estetikk og fjernverknad

Det er forventa at sentrumsområder generelt skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne. Sidan Ostereidet er del av eit flott og aktivt kulturlandskap er det viktig å sjå på konsekvensar av transformasjon/fortetting av sentrumsområdet og bustadområda i høve til stadens historie, særpreg og landskapstrekk. Viktige moment for å sikre at området skal ha god landskapstilpassing vert bruk av høg arkitektonisk kvalitet i bygningar og uterom samt høgde. I føresegnene er det sett krav om at bygg skal stå fram som ei sjølvstendig eining innanfor kvart byggeområde, men ha god samanbinding med tilgrensande bygg gjennom opparbeida utomhusareal. Tiltaka skal ha arkitektoniske kvalitetar og utforma i samspel med omgjevnadane i karakter og form. Sentrumsområdet er allereie asfaltert og bygd på. For nye bustadområde sør for sentrumsområda er det lagt opp til tre etasjar over bakken som er best eigna type busetnad i bratt terreng. Områda lengst sør og som grensar til landbruksområda er for det meste sett av til leikeområde og landbruksareal.

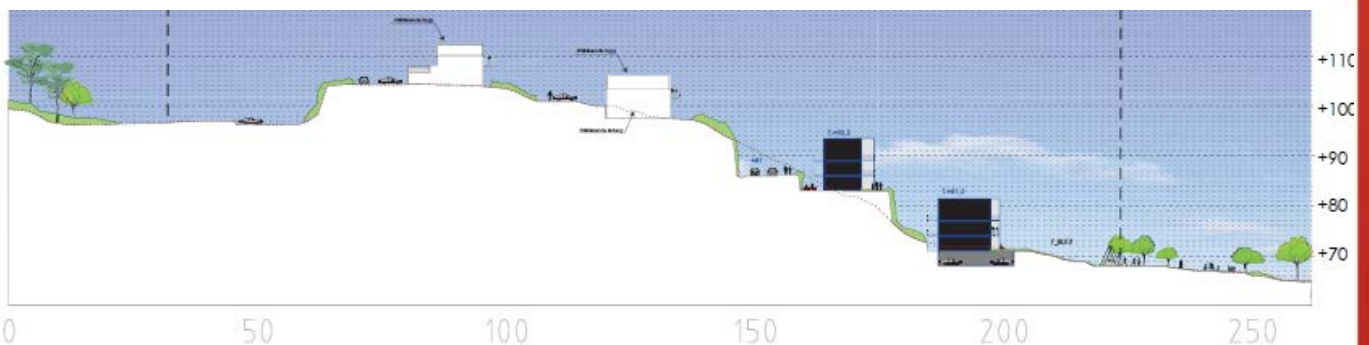
For å ta vare på utsikt til sjø er det for sentrumsområda, gjennom føresegningsområde, sikra siktaksar der det ikkje skal plasserast bygningar/tiltak. Alle leike- og uteopphaldsareal er plassert slik at dei er sikra gode utsiktstilhøve og ligg sørvendt med gode soltilhøve, sjå figur under.



Figur 46 Sol-skygge illustrasjon ved jamndøgn kl. 15 (ABO Plan & Arkitektur AS)

Området er eksponert sett frå sjø og det er lagt vekt på at bygningane, særleg innanfor bustadområda, skal trappast i samsvar med terrenget då terrenget her er mest skrånande. Sentrumsområdet er flatare, men ligg høgare oppe i terrenget. Byggehøgda er sett til om lag maks 15 meter med litt variasjon. For bustadområda er det lagt opp til tre etasjar med parkeringskjellar under nokon av bygga. I figur under viser eit snitt gjennom eksisterande busetnad vest for sentrumsområde og dei nye bustadfelta. Snitt viser at bygningane ikkje vert vesentleg eksponert i terrenget grunna omgjevnadane og terrenget som ligg bak.

Sentrumsområdet vert delt i to nivå og gjev ikkje store endringar i høve terrenget slik det ligg i dag. Voluma vert større og meir utbygd, men området har allereie bygningar i området i form av Ostereidet senter og Ostertunet. Terrenget i området går frå sjø og opp til Eidaåsen og Totlandsfjellet om lag 200 meter opp, så utbygging innanfor området vil ikkje bryte horisonten.



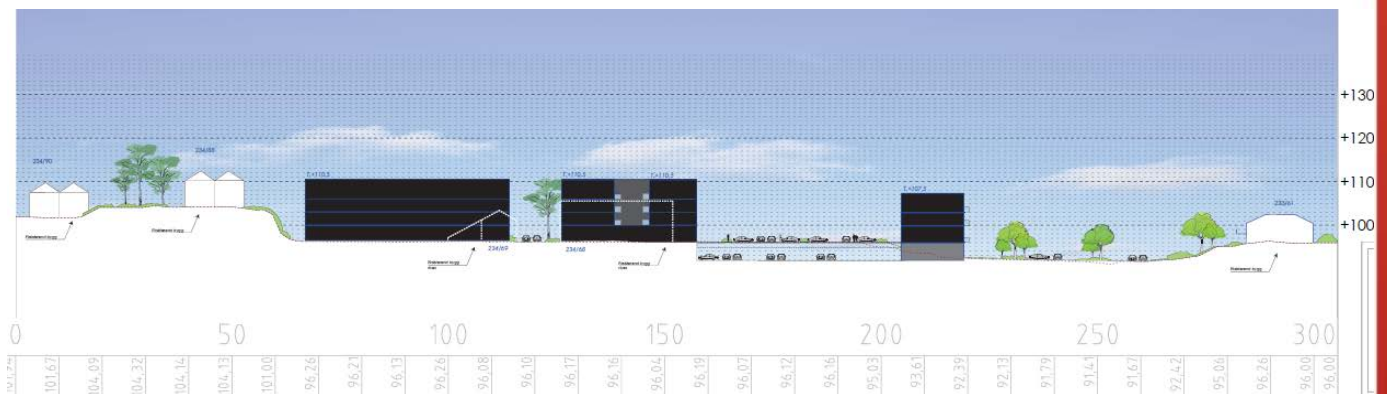
Figur 47 Snitt som viser volum i terrenget (ABO Plan & Arkitektur AS)



Figur 48 Volumskisse som viser bygg i planområdet sett frå søraust (ABO Plan & Arkitektur AS)

7.4 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 vesentlige støyen for eigedomen. Som følgje av vegutbetringa vil del av eigedomane langs tilgrensande veg måtte avståast. Arealet er i hovudsak sett av til annan veggrunn grøntareal, og ligg innanfor anlegg og riggområde som vil først attende til gjeldande arealbruk etter at vegen er ferdig utbetra. Innsyn til og frå nye bygg vil ikkje bli vesentleg grunna avstand til naboar, jf. figur under.



Figur 49 Snitt som viser tilhøve mellom sentrumsområda og eksisterande busetnad/naboar (ABO Plan & Arkitektur AS)

Som sol-skygge illustrasjon under viser at ny busetnad vil lage skygge for eigedomar mot aust ved jamdøgn kl. 18. Det er i dette tidspunktet lite eller ingen sol i området pga. omkringliggjande terreng. Kl. 18 ved sumarsolkverv er det òg litt skygge på naboiegdom mot aust, men ikkje i vesentleg grad og vil ikkje gå inn på terrasse eller uteplass rundt bustaden. Viser til vedlagt sol-skygge studie for andre tidspunkt og datoar.



Figur 50 Sol-skygge med ny situasjon ved jevndøgn kl 18 (ABO Plan & Arkitektur AS)



Figur 51 Sol-skygge med ny situasjon ved sumarsolkverv kl. 18 (ABO Plan & Arkitektur AS)

Eksisterande bustadfelt innanfor planområdet vert i liten grad rørd når det gjeld utsikt, innsyn, soltilhøve eller støy då dei ligg høgt i terrenget og ser over alle nye bygningar.

7.5 Trafikk- og parkeringstilhøve

Dagens trafikale løysing i området er prega av smale vegar, avgrensa kapasitet og utan tilbod til mjuke trafikantar. Som følgje av fleire bustader og ulike nye tenester innanfor planområdet vil det truleg føre til auka trafikk. Planforslaget legg opp til ei forbetring når det gjeld trafikksikring og vegstandard i planområdet. Avkjøringa frå E39 er òg stramma opp.

Saman med liten avstand til ulike tenester, folk i lokalsamfunnet brukar i kvardagen er det grunn til å tru at bruk av bil ikkje vil auke vesentleg. Området vert i tillegg meir trafikksikkert slik at det ikkje er naudsynt å bruke bil for å kome seg trafikksikkert fram.

Parkeringsdekninga i planforslaget er sett lågare enn føresegnene i kommuneplanens arealdel. Ein del av parkeringsplassane under bakken i sentrumsområdet kan nyttast som innfartsparkering, men med så mange nye bustadeiningar i sentrumsområdet og bustadområdet tett opp til, er det lite truleg at det er stort behov for slike plassar. Ved å bu nære og ha trafikksikker tilkomst til kollektivterminal er det grunn til å tru at det vert auke i bruk av kollektivreiser frå og til Ostereidet. Planforslaget har difor positive konsekvensar når det kjem til trafikktilhøve.

7.6 Kulturminner og kulturlandskap

Dei eksisterande steingardane i området, som skil eigedomane frå kvarandre vil i hovudsak liggje slik dei gjer i dag. Men nokon vil delvis verta endra. Det er særleg innanfor område o_BIN2 at steingarden vert råka av tiltak. Føresegn § 3.12.4 seier at ein ved utbygging skal søkje å ta vare på steingardar og kulturlandskapselement innanfor byggeområdet. I området f_BLK3 ligg og ein del av ein steingard, men denne kan vere ein del av leikeområdet.

7.7 Friluftaktivitet, barn og unges interesser i nærmiljøet

Barn og unges interesser i nærmiljøet

Når det gjeld barn og unge sine interesser, er det viktig å sikre gode oppvekstmiljø og sikre tilstrekkeleg med ”grøne” areal i nye byggeområde.

Jf. kommuneplanens arealdel skal det ved utarbeiding av reguleringsplanar veljast ei lokalisering av areala for barn og unge som sikrar gode kvalitetar, storleik på uteområde og leikeareal i føresegnene. Areal skal plasserast før areal for bustader og vegar.

Bustadområda er plassert slik at dei har kort avstand til leikeområda og andre grøntområde i nærleiken. I tillegg er det lite trafikkfare då det er gode gangtilhøve til sentrumsområde, langs vegar generelt og at Fv 393 er utvida med fortau slik at det er samanhengande fortau frå sentrumsområdet/bustadområda til skule/barnehage/idrettsanlegg.

Sentrumsområdet får fleire inkluderande møteplassar med leikeplassar, gatetun og anna allment tilgjengeleg areal for aktivitet. Konsekvensane av planforslaget for born og unge i nærmiljøet vil vere positive og eit godt grunnlag for eit godt oppvekstmiljø.

7.8 Naturmangfald

Vurdering av planforslaget jf. naturmangfaldslova §§ 7-12

§ 8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering

Området som er sett av som sentrumsområde i planforslaget har ikkje særskild naturmangfald då området er nedbygd. Søk i Miljødirektoratets Naturbase gjev ikkje funn av registrerte utvalde naturtypar, men det er registrert stær som er oppført på norsk raudliste som nær trua art(NT). Stær er òg registrert langs veg ned til Ostereidet kai, men utanfor planområdet. Det er òg registrert svartbak og gråtrost, som er artar av stor forvaltningsinteresse registrert som livskraftig (LC). Funna ligg innanfor området o_G4 i planområdet, og funndato er registrert i 2009 og 2010. Del av skog innanfor området er kartlagt som skog med særskilt høg bonitet, og er i hovudsak granskog. Det er i naturbase ikkje registrert planter oppført på svartelista, men den svartelista arten platanlønn er registrert langs E39 utanfor planområdet. Konsekvensen av tiltaka i planen er vurdert til å ikkje vere vesentleg negativ i høve naturmangfaldet. Fuglar lev ikkje på berre ein stad og området der funna er gjort vert ikkje rørt av nye tiltak. Skogen i området er vurdert til å ikkje ha større naturverdi slik at tiltaka ikkje vil få vesentleg negativ konsekvens.

I samband med varsel om oppstart er det motteke informasjon om at det i den skogkledd trekanten i kryss mellom fv. 393 Eidavegen og den gamle vegen opp frå Ostereidet er registrert ein sjeldan orkidéart, med høg nasjonal vernestatus. Denne er ikkje registrert, men observert og ein kjend kunnskap, men sidan den ikkje er kartlagt er det vanskeleg å seie i kor stor grad utbygginga får fylgjer for den.

Kravet i naturmangfaldlova § 8 om at saka i hovudsak skal baserast på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er oppfylt.

§ 9. (Føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering

Grunna usikker kunnskap når det kjem til opplysning om sjeldan orkidéart 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.

§ 10. (Økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering

Konsekvensen av tiltaka i planområdet er vurdert til ikkje å påverke den samla belastninga som økosystemet er eller vil verte utsett for vesentleg. Jf. registreringane i pkt. 5.6 over vil ikkje planforslaget føre til at tilkomsten til regionalt viktig friluftsområde, Ørnakulten, nord for E39 vert forverra.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering

Planlagde tiltak er vurdert til å ikkje medføre miljøreduksjon som krev særskilde tiltak for å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet. Kostnader som må dekkast av tiltakshavar etter nml § 11 vert difor ikkje gjeldande.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering

Nmfl. § 12 sitt krav til miljøforsvarlige teknikkar og driftsmetode er vurdert til ikkje å vere relevant for reguleringsplanen.

7.9 Landbruk

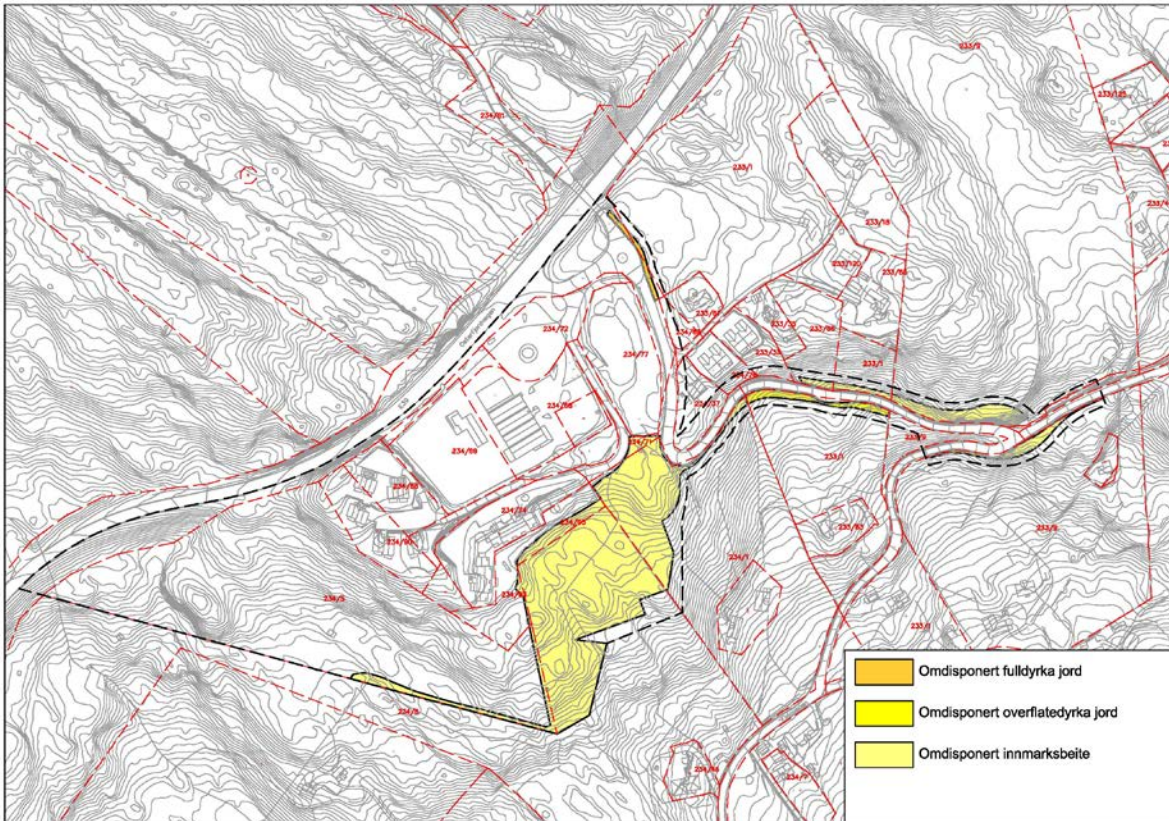
Vurdering av planforslagets konsekvens for landbruksomsyn

I kommuneplanens arealdel er sørlege del av området B2, B3 og T3 innanfor omsynssone kjerneområde landbruk. Kartlegginga vart gjort for å styrke jordbruket sine interesser, basert på areala sin verdi for produksjon og kulturlandskap. Ein del av innspelsområda til kommuneplanens arealdel vart av denne grunn sila ut, men førte og til omdisponering av noko dyrka mark, som til dels Ostereidet. For bl.a. Ostereidet var det andre store samfunnsinteresser som vog tyngre. Dei fleste forslaga til omdisponering er gjort i randsonene til kjerneområda eller der dei dyrka areala ligg inneklemt mellom eksisterande byggjeområde. Det er difor i overordna plan opna opp for at bustadføremålet i planforslaget kan nyttast til bustad sjølv om delar ligg innanfor omsynssona. Kommuneplanens arealdel skal vise generell arealbruk, og grensene er heller ikkje plassert detaljert slik at detaljer for kvar grensa skal gå, må difor setjast i områdeplanen.

Omsynssona for Ostereidet omfattar 810 daa og er omtala som fastmark med aktiv drift i eit flott kulturlandskap. Areal innanfor omsynssona i planforslaget er i stor grad sett av til leikeareal og litt til bustadføremål/institusjonsføremål. Områda i ytterkant av planforslaget er ikkje kontrast til landbruksområde og overgangen vert ikkje så stor. 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.

Planforslaget medfører følgjande omdisponering av landbruksareal registrert i bonitetskart for området. Det er i oversikta tatt med areal som og grensar til vegkant og på frådelte eigedomar. Omdisponert areal er vurdert som alt areal som er regulert til anna formål enn landbruk. Rigg- og anleggsområde, som skal tilbakeførast etter utbygging er ikkje medrekna i omdisponert areal:

Klassifisering	Daa
Fulldyrka jord	0,23
Overflatedyrka jord	0,51
Innmarksbeite	14,47



Figur 52: Oversiktskart som viser omdisponert landbruksjord innanfor planområdet.

7.10 Privat og offentlige servicetilbod

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.

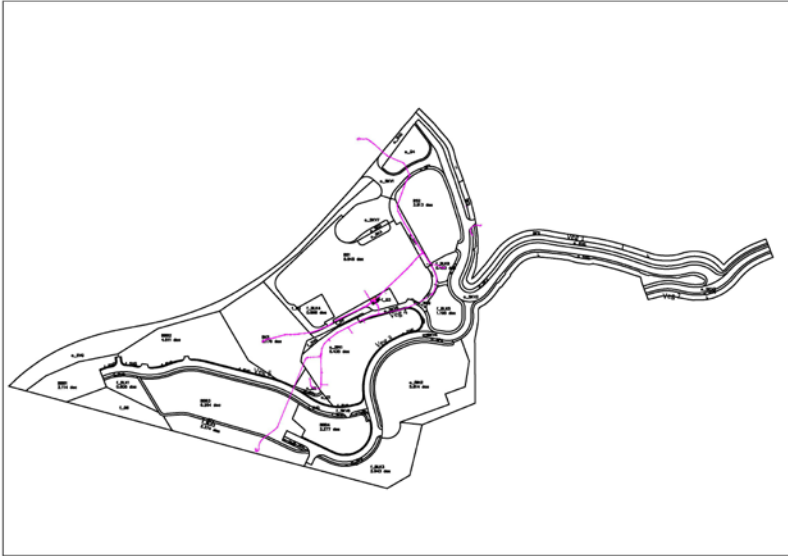
Ostereidet senter har i dag forretning, kafé og fleire private og offentlege tenester. Med planlagt utvikling av Ostereidet sentrum vert konsekvensane for allereie etablerte næringsinteresser i området betra med fleire tenester, forretningar og næringar som ynskjer kontor, og ringverknaden av ei større 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.

7.11 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc)

Planforslaget fører til utviding av eksisterande veg med fortau langs Fv 393 Eidavegen og konsekvensen av dette er positivt med følgjer, som meir trafikksikker for mjuke trafikantar, som òg truleg vil redusere tal køyrande mellom tenestene og områda.

Hovudleidning for vassforsyning må truleg leggest om som følgje av planforslaget.

Planforslaget medfører at delar av høgspenninga i luftstrekking må leggest som jordkabel, samt at delar av jordkabelen må leggest i annan trase i byggeområde BBB3.



Figur 53: Illustrasjon som viser eksisterande høgspenkablar i planforslaget.

7.12 Klima og energi

Ostereidet ligg i ei sørvendt helling og er lokalisert på ein gunstig måte for klimaet då det er svært solrikt og vil trenge mindre form for oppvarming/energiforbruk. I dag er det store krav til bygningane når det gjeld isolering og varmekjelde og forsterkar mindre behov for energi til oppvarming og liknande.

7.13 Folkehelse

For å kunne vera fysisk aktiv er det nødvendig at ein har tilgang til grønstruktur og friluftsområde. Trygge gang- og sykkelveggar mellom heim, barnehage, skule, idrettsanlegg og kulturaktivitetar er òg viktige i ein slik samanheng. 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.

Støy er med avbøtande tiltak på tilfredsstillande støynivå og vil difor ikkje ha negativ konsekvens utover vanleg for folkehelsa. Vegtrafikkstøy er i dag hovudkjelda til støy i planområdet. Denne kjem i hovudsak frå E39 og langs fv. 393 Eidavegen. Bygningar i sentrumsområde vert brukt som støyskjerm for leik- og uteopphaldsareal, områda f_BLK6 og f_BLK5 må ha støyskjerm for å få tilfredsstillande støynivå. Støyskjerm må også opp langs o_SKV2 ved gnr./bnr. 234/37 og langs E39 mot vest for å få tilfredsstillande støynivå i bustadområda mot sør. Andre tiltak for å få tilfredsstillande støynivå er bl.a. gjennomgåande leilegheiter i sentrumsområdet med ei stille side.

7.14 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Tilkomstveg o_SKV4 er reguler til offentleg veg og kan overtakast av Lindås kommune.

8 OPPSUMMERING AV MERKNADER OG UTTALER

Oppstart av planarbeidet vart varsla pr. brev til berørte naboar og offentlege instansar 23.3.2015, med avisannonse i Nordhordaland 24.3.2015. Det kom inn 8 private merknader og 5 offentlege uttalar. Under er merknadene og uttalene oppsummert:

PRIVATE MERKNADER:

Øystein og Anny Karin Wiig 10.4.2015, gnr/bnr 234/37

1. Etterlyser tal på m² av eigedomen som går med til utviding av Eidavegen.
2. Vatn og kloakk kryssar under Eidavegen til fleire husstandar, og må takast omsyn til i det vidare arbeidet.
3. Ynskjer at utviding av vegen mest mogleg kjem nedanfor Eidavegen mot eigedom 234/1, 233/1 og 233/9.

Kommentar:

1. *Av eigedomen vert følgjande areal omdisponert ifm. utbetring av Eidavegen: Kjøreveg 6 m², fortau 144 m², annan veggrunn grøntareal 314 m². Totalt 464 m² av eigedomen størrelse på 1 475 m². I tillegg er 408 m² sett av til midlertidig anlegg- og riggområde.*
2. *Teken til orientering. Det er i reguleringsføresegnene stilt krav om byggeplan for Fv 393 Eidavegen. Vatn og avlaup vil vere del av byggeplanen og evt. grunnavståingsprosessen.*
3. *På grunn av sterkt skrånande terreng på sørsida av eksisterande veg er fortau regulert på nordsida.*

Kirsten Skauge og Gerd Smørdal 23.4.2015 gnr/bnr 234/15 (og 17)

1. Ber om å få kome med på varslingslista ved offentlig ettersyn av områdeplanen.

Kommentar:

1. Teken til orientering.

Rune Eide 26.4.2015 og 30.4.2015, gnr/bnr 233/50 og 88

1. Meiner at han skulle ha fått tilsendt nabovarsel og nødvendig informasjon. Ber om at varsel og anna nødvendig info sendast snarast.
2. Eigedomane hans kjem nært opp til område sett av til vegutbetring, og vil forsikre seg om at det vert teke omsyn til behov for tilkomst til eigedomen hans, som i dag skjer via port langs vegen. Parkering føregår i stikkveg frå vegkrysset som skal utbetrast. Stikkvegen går på oppsida av vegen mot eigedom 233/9. Ber om at det vert sett på løysing for avkjørsle på nedsida i framtida.

Kommentar:

1. *Informasjon som vart sendt ut ved varsel om oppstart er ettersendt.*
2. *Del av gangtilkomst frå vegkrysset vert råka ved utviding av vegkrysset. Dette gjeld ca 10 meter av stien som ligg vest for rekkverket langs den kommunale delen av Eidavegen. Resten av stien ligg i areal regulert til annan veggrunn grøntareal. Oppstillingsplassen ligg utanfor planområdet og vil ikkje bli råka ved utbetring av krysset.*

Margareth Brekke 27.4.2015

1. Peikar på at frist for innspel til planarbeidet er svært kort, berre 9 dagar, og ber om utvida frist til 7.5.2015, samt skriftleg bekreftelse på dette. Kjem med innspel på vegne av Inger og Hjalmar Brekke.

Kommentar:

1. *Utsett frist vart gjeve til 7.5.2015. Oppstartsfristen var på 37 dagar, men det var 9 dagar frå informasjonsmøte til frist for merknader.*

Gudmund Eide, Herleif Dalland, Erling T. Eide 30.4.2015

1. Førebels planverk og skissering er svært omfattande og vil medføra djuptgripande og varige endringar både i nærområdet og i ein større sirkel. Dei som bur her må i størst mogleg grad takast omsyn til når det gjeld synspunkt og råd, og verkar til at dette er ei hastesak med kort uttalefrist og rask framdrift.
2. Vegparsellen mellom Leitet og Lindstallen treng snarleg oppgradering.
3. Positivt at ein vil finna areal for framtidige omsorgsfunksjonar.
4. Framtidige bustadområde er òg positivt både for dei som skal bli buande, men òg dersom lokal produksjonsverksemd seier tilflytting.
5. Ostereidet frå sjø og land er ei vakker bygd, med ei lang, rik og interessant soge (Kisthaugane eksempel på førkristen gravstad til dømes). Dei største endringane er kome dei siste 50 åra då transporten har gått frå sjø til land, nytt arbeids- og samfunnsliv og stor gjennomgangstrafikk, som har vore positivt. Senterbygningane har ikkje vore til sjenanse for dei som bur nærast grunna låge bygningar.
6. Ein god del innmark er gått til infrastruktur grunna utviklinga, og landbruket i området er gått attende med unntak av sauehald. Internasjonale og nasjonale signal går inn for auka vern av landbruksareal. Minner om at bygging av E39 på 1980-talet først var planlagd gjennom innmark, men etter sterke lokale landskapsinteresser vart vegen bygd der han ligg i dag for å frigjere utmarksområder nord for E39 til utbygging osv. Meiner dette må takst opp igjen i denne saka, og at områdeplanen må utsetjast i påvente av ei grundig utgreiing om framtidig bruk av tilliggjande utmark nord for E39.
7. I den skogkledde trekanten der vegen opp får Ostereidet går i møte med vegen ned frå Leitet veks ein sjeldan orkidèart, med høg nasjonal vernestatus.
8. Bør vurdere praktiske måtar å krysse E-39 på for tilkomst til utmarka ovanfor:
 - gjennom tunnel under vegen i ytste del av planområdet
 - bru i midtdelen av området.
 - erstatta noverande avkjørsle frå E39 med rundkjøring som gjev tilgang til utmarksområdet på nordvestsida av krysset.
9. Noverande plassering av omsorgsbustader vert flytta vestover til næraste delen av det området som no er avsett til bustader. Dette for å ikkje å leggje beslag på gras- og nærbeiteområde, samtidig som ein sikrar eit uforstyrtra utsyn frå eksisterande aldersbustader og slepp å øydeleggje store deler av steingarden frå Leitet og ned til gamlevegen.
10. Bustadområdet i sørvest kan nyttast til bustader og terrenget gjer at det kan oppførast 2-3 etasjar.
11. Bustader og omsorgsbustader krev ny vegframføring, og ei rettare og høgare lagd innmunning mot hovudveg kan realiserast anten ved å leggje vegen opp bak minnessteinen, eller eventuelt flytte minnesteinen til annan eigna lokalitet.
12. Bygningane på toppen av Leitet bør førast opp med same høgdeprofil som i dag. Ser liten grunn til at bygningane skal få same uttrykk som i tettbygde bystrøk.
13. Vert dei føreliggjande planane vedteke og gjennomførde vil gardbrukarar missa motet og slutte å investere i framtid som gardbrukarar. Finst det ei løysing nord for E39 vil det gje ro og framtidstru.

Kommentar:

1. Planforslaget inneber ei større utbygging av sentrumsområdet og tilhøyrande bustadområde. Dette er ei utvikling som det i kommuneplanens arealdel er lagt grunnlag for. Ostereidet er som eit av to sentrumsområde i Lindås kommune utpeikt som lokalsenter. Varsel om oppstart og informasjonsmøte er fyrste kontakt mot naboar og grunneigarar. Fristar fylgjer plan- og bygningslova.
2. Utbetring av veg og etablering av fortau er del av planarbeidet. Det er i reguleringsføresegnene stilt rekkefølgekrav om etablering av fortau.
3. Teken til orientering. Det er i planframlegget lagt til rette for ca 25 nye omsorgsbustader.
4. Teken til orientering. I sentrumsområdet og tilgrensande bustadområde er det lagt til rette for eit stort tal nye bustader. Det er i føresegnene stilt krav om ulik størrelse og variasjon i bustadtilbodet.
5. Målet med planarbeidet er å utvikle sentrumsområdet, skapa rom for nye aktørar, bustader, samt og legge til rette for gode opphaldsplassar. Høgda på nye bygg i sentrumsområdet er planlagt til 4 etasjar med ei maksimal byggehøg ca 2-5 meter høgare enn dagens bygningar.

6. *Teken til orientering. Plassering av sentrumsområdet og bustadområdet er avklara i kommuneplanens arealdel.*
7. *Planforslaget medfører avgrensa inngrep i arealet, da vegen hovudsakleg vert utvida mot nord. Det er i føresegnene stilt krav om undersøking av området før utbetring av vegen.*
8. *Planforslaget inkluderer ikkje E39 eller kryssing av vegen. Eksisterande kryssingspunkt på Fv 394 Stranda ligg i kulvert under E39.*
9. *Planforslaget følgjer avgrensinga sett i kommuneplanens arealdel. Steingarden er vist i illustrasjonsplanen og det er i reguleringsføresegnene stilt krav om at steingarden og kulturlandskapselement skal takast vare på.*
10. *For bustadområdet i sørvest er det planlagt bustader i skråninga på inntil tre etasjar.*
11. *Ny tilkomstveg til omsorgsbustader og bustadområde mot sørvest er lagt på sørsida av bautasteinen for å tilpasse den planlagde vegen til terrenghøgder.*
12. *Planforslaget legg til rette for ei tettare utbygging. Planlegging av bustader er lagt slik at ein skal sikre utsikt og skjule byggegropa med huskroppen.*
13. *Arealbruken i området er fastsett i kommuneplanens arealdel. Det er i planarbeidet ikkje teke stilling til utbygging nord for E39.*

Elin Askvik/Tommy Øvreide, 30.4.2015, 3.5.2015 og 7.5.2015, gnr/bnr 233/33

1. 30.4.2015: Om lag 25 % av egedomen deira er lagt innanfor planavgrensinga. Planavgrensinga og inngrep på privat egedom vert ikkje anerkjend.
2. Reknar med at avgrensinga vil verta justert til å gå ved egedomen etter denne merknad, då det ikkje er gjort noko avtale om kjøp av egedom.
3. 3.5.2015: Ber om å få sende inn kommentar til prosjektet i løpet av veka etter at fristen er gått ut.
4. 7.5.2015: Støtter delvis gnr/bnr 233/61, 234/63 sine innspel. Positiv til at det skjer utvikling av sentrumsområdet på Ostereidet, med utvida servicetilbod. Men ynskjer likevel lite trafikkert og fredeleg nabolag, og at opne grøntområde (kulturlandskap/jordbruk/dyrka mark) har verknad for bumiljø og trivsel. Har inntrykk av at mange meiner at Knarvik er tilgjengeleg dersom ein ynskjer utvida servicetilbod, vegnett, forretningsområde og tettbygd nabolag, og meiner at foreslåtte idèar ikkje er tilpassa Ostereidet.
5. Meiner endring av området vil endre verdien av egedomen negativt pga.,
 - tal nye bustader vil gje overkapasitet og er ikkje i tråd med etterspørsel.
 - stor trafikkauke, støy, veg og parkeringshus tett på.
 - planlagt parkeringshus vil følast påtrengande, både visuelt, i høve økt støy, redusert utsikt og soltilhøve.
 - om egedomen vert innsnevra med veg/fortau mot sør vil buffer mellom veg og hus verte borte, samt at parkeringshus/fortettingsområde i vest vil føre til at dei vert bygd inne.
6. Må endre planane på gnr 234/ bnr 77, sjå til at byggehøgde vert vesentleg lågare enn planlagd og ikkje overstig eksisterande bygningar i sentrumsområdet. I tillegg sjå til at området vert delvis grønt, og ikkje tettbygd med massive konstruksjonar, men heller frittstående bygningar. Parkeringshus bør flyttast til 234/89.
7. Innlemme området nord for E39 allereie no, då Ostereidet sentrum vil verte fullbygd relativt hurtig.
8. Vurdere om ny tilkomstveg til skule/idrettsområde kan gå aust for aktuelt område, i tilknytning til E39. Dette vil skjerme jordbruksområder og eksisterande bustader for inngrep, og vere meir framtidsetta.
9. Tilpasse byggestil og tettheit til området, slik at det framleis vil vere prega av naturlege grøntområde som landbruk, lite støy, men samtidig få utvida service-tilbod.

Kommentar:

1. *Planforslaget medfører at 59 m² av egedomen er sett av til annan veggrunn grøntareal, Dette er sidearealet til vegen, der det kan etablerast grøft, rekkverk, skjering, murar m.m. I tillegg er 125 m² sett av til melombels rigg- og anleggsområde som skal nyttast i samband med opparbeiding av vegen. Dette er areal som blir tilbakeført etter ferdigstilling.*
2. *Statens vegvesen vil gjennomføre evt. grunnerverv med bakgrunn i vedteken reguleringsplan.*
3. *Utsett frist vart gjeve til 7.5.2015.*

4. *Ostereidet er sett av som ein av tre senterområde i kommuneplanens arealdel, der det er ynskje om fortetting og utvikling. Målet med planarbeidet er å utvikle sentrumsområdet, skapa rom for nye aktørar, bustader, samt og legge til rette for gode opphaldsplassar.*
5. *Planframlegget for sentrumsområdet er omarbeida i forhold til skisser vist på informasjonsmøtet. For konsekvensar for trafikk og støy vert det vist til planomtalen og gjennomført støyrapport. Det er sikra opne områder og i reguleringsføresegnene stilt krav om opparbeiding av utomhusareal. For soltilhøve vert det vist til sol- og skuggeanalysen i planomtalen. Det er ein relativ høgdeskilnad på planlagd veg og bustad på 233/33. Planforslaget er ikkje venta å medføre ein vesentleg auke i trafikk sør for eigedomen.*
6. *Planlagde bygningar kan oppførast i 4 etasjar med ei byggehøg som ligg ca 2-5 meter over eksisterande bygg. Bygningsstrukturen er justert og trekt lenger frå eksisterande bustader i aust.*
7. *Avklaring av arealbruken er fastsett i kommuneplanens arealdel. Utbygging nord for E39 er ikkje del av vurderingane i planforslaget.*
8. *Etablering av fortau og utviding av veg mot skuleområdet følgjer Fv 393 Eidavegen. For å sikre effektive ferdssårer for mjuke trafikantar og ei god sambinding mellom skuleområdet, sentrumsområdet og planlagd bustadområde er Fv 393 Eidavegen planlagd opprusta.*
9. *Planforslaget legg til rette for ei meir konsentrert utbygging og langt høgare utnytting enn eksisterande einestader.*

Ostereidet Bygdelaag, 6.5.2015

1. Bygdelaaget er nøgd med at kommunen i samarbeid med lokale utviklarar og grunneigarar har starta opp reguleringsplanarbeid, då dei ynskjer utvikling av tettstaden sin.
2. Bustadane må ikkje verte for ruvande i terrenget, der dei får maks 3 etasjar. Parkering under bakken treng ikkje reknast som ein etasje.
I sentrumsområdet kan ein heller opne opp for 4 etasjar, noko som gjer at dette vil signalisere at dette er sentrum. Bustadeiningane bør koma i dei to øvste etasjane, i område som ikkje er støyutsett og med gode soltilhøve.
3. Viktig at det vert regulert fortau ned mot Eide, og ivareteke som rekkjefølgjekrav i planen.
4. Avkjørsle frå E39 må utbetrast og verte tryggare. Det må setjast av nok p-plassar med tanke på at gjennomgangstrafikken er stor langs E39.
5. Bustadmassen bør differensierast meir, med både små einingar og større hus for familiar. Ynskjer at noko areal vert sett av til småhusbusetnad. Ynskjer at talet på bustadeiningar vert redusert til maks 110, og fordelinga av storleiken på bustadane må sikrast i føresegnene.
6. Gode møteplassar og areal til kafé i senterområdet må vektleggjast stort.

Kommentar:

1. *Teken til orientering. Planframlegget følgjer opp intensjonen i kommuneplanens arealdel for utvikling av sentrumsområdet på Ostereidet.*
2. *Planlagde byggehøgder er 4 etasjar innanfor sentrumsområdet og 3 etasjar i bustadområdet. I sentrumsområdet er ca 35% av parkeringsdekninga planlagd som overflateparkering, resten er lagt under bakken med innkjøring frå Eidavegen. I bustadområdet er det lagt til rette for 3 etasjar og all parkering er lagt under bakken. For sol og skuggeanalyse vert det vist til vedlagt analyse.*
3. *Planforslaget regulerer fortau langs Eidavegen. Dette er i reguleringsføresegnene stilt som rekkjefølgjekrav før midlertidig brukstillating/ferdigattest for nye bustader.*
4. *Avkjøringa frå E39 er stramma opp og det er lagt til rette for høgresvingsfelt. Planframlegget legg til rette for ca 80 overflateparkeringsplassar i sentrumsområde.*
5. *Det er i reguleringsføresegnene stilt krav om variasjon i størrelse på bustader. «Det skal vere variasjon i bustadeiningane innanfor kvart byggeområde. Minimum 25% av bustadene skal vere over 80 m² BRA. Det skal ikkje vere bustadeiningar mindre enn 35 m² BRA.»*
6. *Det er foreslått plassering av kafé i tilknytning til det planlagde torgarealet sentralt i området. Føresegnene stiller krav til opparbeiding av utomhusareal.*

Inger og Hjalmar Brekke, 30.4.2015, gnr/bnr 233/61 og 234/63, Kari Knutslien, gnr/bnr 234/76

1. Positiv til utbetring av Eidavegen, moderat utbygging av bustader i området, samt utviding av Ostereidet senter med service- og tenestetilbod.

2. Lurer på om Ostereidet ikkje skal bli attraktivt for eksisterande busetnad og eigedomar som grensar opp mot senteret òg.
3. Meiner føreslege busetnad bryt med eksisterande busetnad og er i sterk kontrast til kulturlandskapet rundt. Eksisterande busetnad vil få høghus langt over 10 m tett inntil bustadane mot aust. I tillegg kjem ei sterk trafikkeauke med 200 bustader og annan trafikk til/frå senteret.
4. Utbygginga vil føre til ei betydeleg forverring av bustadstandarden og verdien av eigedomane mot aust.
5. Høge bustadblokker på eigedom 234/77 vil verke som ein «vegg» mot vest, sett frå aust. Bygga vil ta utsikt og sol frå hagane/uteplassane.
6. Kotehøgda for hovudetasje /terrasse på eigedom 233/61 ligg på +95. Det ser ut til at gateplan for senteret ligg noko høgare.
7. Etterlyser eit vertikalt snitt som viser konsekvensar planforslaget har for tap av utsikt og sol for eigedom 233/61.
8. Krev at planen vert endra slik at det vert 1 etasje over parkeringskjellar på eigedom 234/77.
9. Det må takast omsyn til at vatn/avløp går under fv. 393 Eidavegen gjennom 234/77, 234/71 og 234/1, 234/6.
10. Auka ulempe med trafikkstøy som følgje av auka trafikk til 200 bustader.

Kommentar:

1. *Teken til orientering. Planforslaget legg til rette for eit utvida sentrumsområde der det er rom for etablering av fleire tenester og servicefunksjonar.*
2. *Det er teke omsyn til eksisterande bustader. Kommuneplanens arealdel har utpeikt Ostereidet som eit av tre sentrumsområdet. Ei fortetting og auka utnytting er i tråd med kommuneplanens intensjon.*
3. *Planforslaget er omarbeida i forhold til skissa som vart vist på informasjonsmøtet. For vurderte konsekvensar for trafikk og eksisterande bustader vert det vist til planomtalen.*
4. *Sjå kommentar til pkt. 3.*
5. *Sjå kommentar til pkt. 3.*
6. *Gateplan i sentrumsområdet ligg på kote +96.*
7. *For snitt som viser høgdefordelinga i sentrumsområdet og eksisterande bustader vert det vist til planomtalen.*
8. *Sjå kommentar til pkt. 3*
9. *Det er i reguleringsføresegnene stilt krav om byggeplan for Fv 393 Eidavegen. Vatn og avløp vil vere del av byggeplanen og evt. grunnavståingsprosessen.*
10. *For vurdering av støy for bustaden vert det vist til støyrapporten kap 6.2*

OFFENTLEGE UTTALER:

Fylkesmannen i Hordaland 27.3.2015

1. Legg til grunn at området er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.
2. Alle planar skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4. Særleg gjeld det å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve.
3. Dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.
4. ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10). Analysen må vidare, som presisert i plan- og bygningslova, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

Kommentar:

1. *Planforslaget følgjer arealdisponeringa sett i kommuneplanens arealdel.*

2. For vurdering av folkehelseperspektivet og barn og unges interesser vert det vist til planomtalen
3. Vurdering av endra arealbruk og vurdering av planforslaget opp mot naturmangfaldslova er beskrive i planomtalen.
4. Gjennomført ros- analyse nyttar akseptkriteria i tråd med TEK10.

NIGR 13.4.2015

1. Viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestadar for avfall. Ved fellesløyser må behaldarar som gjev volum pr. hushald veljast.
2. Tilkomsveg til hentestad skal ha tilstrekkeleg bredde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk. Hentestad bør vere plant, og renovasjonsbil bør kunne snu på staden. Leikeplass bør ikkje liggja i nærleiken av hentestaden.

Kommentar:

1. Det er i reguleringsføresegnene stilt krav om at det innanfor byggeområda skal etablerast renovasjonsløyser som nedgrave løyser eller som integrert del av bygget.
2. Teke til orientering.

Statens vegvesen 24.4.2015

1. Det er ved regulering av eit mindre bustadområde vest for Ostereidet senter gjeve løyve til å plassere ein bustad i ein avstand på minimum 20 meter til senterlinja på E39. Det er seinare uarbeidd ein rammeplan for handsaming av søknader om dispensasjon frå byggjegranser og avkøyningar til reiks- og fylkesvegar der E39 er definert med krav om 50 meter byggjegrænse, og difor er det vurdert at det vil kunne leggjast til grunn ei byggjegrænse på min. 30 meter til senterlinja, dersom støvforskrifta T-1442/2012 vert oppfylt.
2. Det må leggjast vekt på å innarbeide gode og trafikksikre løyser for mjuke trafikantar. Kollektivterminalen ved Ostereidet senter bør utviklast i høve dei nye funksjonane til områdeplanen.
3. Teknisk utforming av trafikkløyser innanfor planområdet må leggje til grunn handbok N100 frå Vegdirektoratet.

Kommentar:

1. Langs E39 er det etablert ei byggjegrænse på 30 meter. Det er utarbeidd støyfagleg utgreiing som viser at støvforskrifta T-1442 kan oppfyllast.
2. Planforslaget legg til grunn etablering av fortau langs vegar i planområdet. Det er også lagt til rette for ferdelsårer for mjuke trafikantar mellom sentrumsområdet og planlagde bustadområde.
3. N100 er utgangspunktet for etablering av trafikale løyser, vegar og fortau innanfor planområdet. Det er likevel gjort mange tilpassingar med bakgrunn i topografi og eksisterande tilhøve innanfor planområdet.

NVE 27.4.2015

1. Har ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar:

1. Teke til orientering.

FAU/SU Ostereidet ungdomskule, 30.4.2015

1. Tilkomsveg til skulen må sikrast ved bygging av gangveg ved sidan av vegen og at vegen vert opprusta til tofelts veg grunna busstransport og lokaltrafikk frå Ostereidet senter til skulane. Ber om at strekninga Dyrhovden-skulen vert vurdert i høve meir skjerma tilkomst.
2. Glad for initiativet som ligg i planen og gler seg til dei vert realisert.
3. Betydeleg utbygging kan føre til behov for opprusting av skuleanlegga, og ein ber om at det vert teke høgd for dette i det vidare arbeidet med vidare utgreiing.

Kommentar:

1. *Det er langs Fv 393 Eidavegen regulert fortau som bind saman sentrumsområdet, eksisterande bustader og planlagde bustadområde med skuleområdet.*
2. *Teken til orientering*
3. *Teken til orientering*

9 VEDLEGG

- Reguleringsplankart	04.07.2016
- Reguleringsføresegner	04.07.2016
- Illustrasjonsplan	30.06.2016
- Lengdeprofil og geometri	30.06.2016
- Ostereidet sentrum – vegtrafikkstøy	10.05.2016
- Sol-skyggeanalyse	10.03.2016
- Snitt 1-4	20.02.2016
- Volum/perspektiv	10.03.2016
- Tverrprofiler o_SKV2	30.06.2016
- Tverrprofiler o_SKV3	30.06.2016
- Tverrprofiler o_SKV4	30.06.2016