

# Områdeplan for Ostereidet

## Framlegg til planprogram

Planid 1263-201801



15. januar 2018

# Innhold

1	Innleiing og bakgrunn .....	2
1.1	Bakgrunn .....	2
1.2	Føremålet med planarbeidet .....	4
1.4	Planområdet .....	6
1.3	Om planprogrammet.....	6
2.	Rammer og føringar for planarbeidet.....	7
2.1	Nasjonale føringar .....	7
2.2	Regionale føringar .....	7
2.3	Lokale føringar .....	8
3.	Organisering, medverknad og informasjon .....	10
3.1	Organisering .....	10
3.2	Medverknad og informasjon .....	10
4.	Hovudtema i planarbeidet.....	12
4.1	Sentrums- og næringsutvikling .....	12
4.2	Bustadutvikling .....	12
4.3	Skule-, barnehage-,idrett- og kyrkjeområde, med ny idrettshall .....	12
4.4	Veg- og trafikktilhøve.....	13
4.5	Landbruk-natur- og friluftsområde .....	13
4.6	Ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområde .....	13
4.7	Teknisk infrastruktur .....	14
5.	Kunnskapsgrunnlag .....	14
6.	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	14
7.	Utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav .....	14

# 1 Innleiing og bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn

I Lindås kommune sin planstrategi (2016-2019) ligg områdeplan for Ostereidet sentrum (del I), som starta opp i 2015, inne. I tillegg ligg det inne at områdeplan for Ostereidet del 2 (skuleområde m.m.) skal starte opp i 2017.

I arealdelen til kommuneplanen til Lindås kommune 2011-2023 (vedtatt av kommunestyret 22. september 2011) er det stilt krav om at område T1, T3, B2 og B3 på Ostereidet skal inngå i områderegulering før eventuelle detaljregulering kan vedtakast. Arbeidet med utarbeiding av områdeplan for Ostereidet sentrum, planid 1263-201503 (del I), som omfattar område T3, B2 og B3, er starta opp og planframlegget har vore på offentleg ettersyn (23. september til 9. november 2016). Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen har kome med motsegn til planframlegget for Ostereidet sentrum, del I. Det er gjennomført dialogmøte, og arbeidet med å avklare motsegn er i prosess.

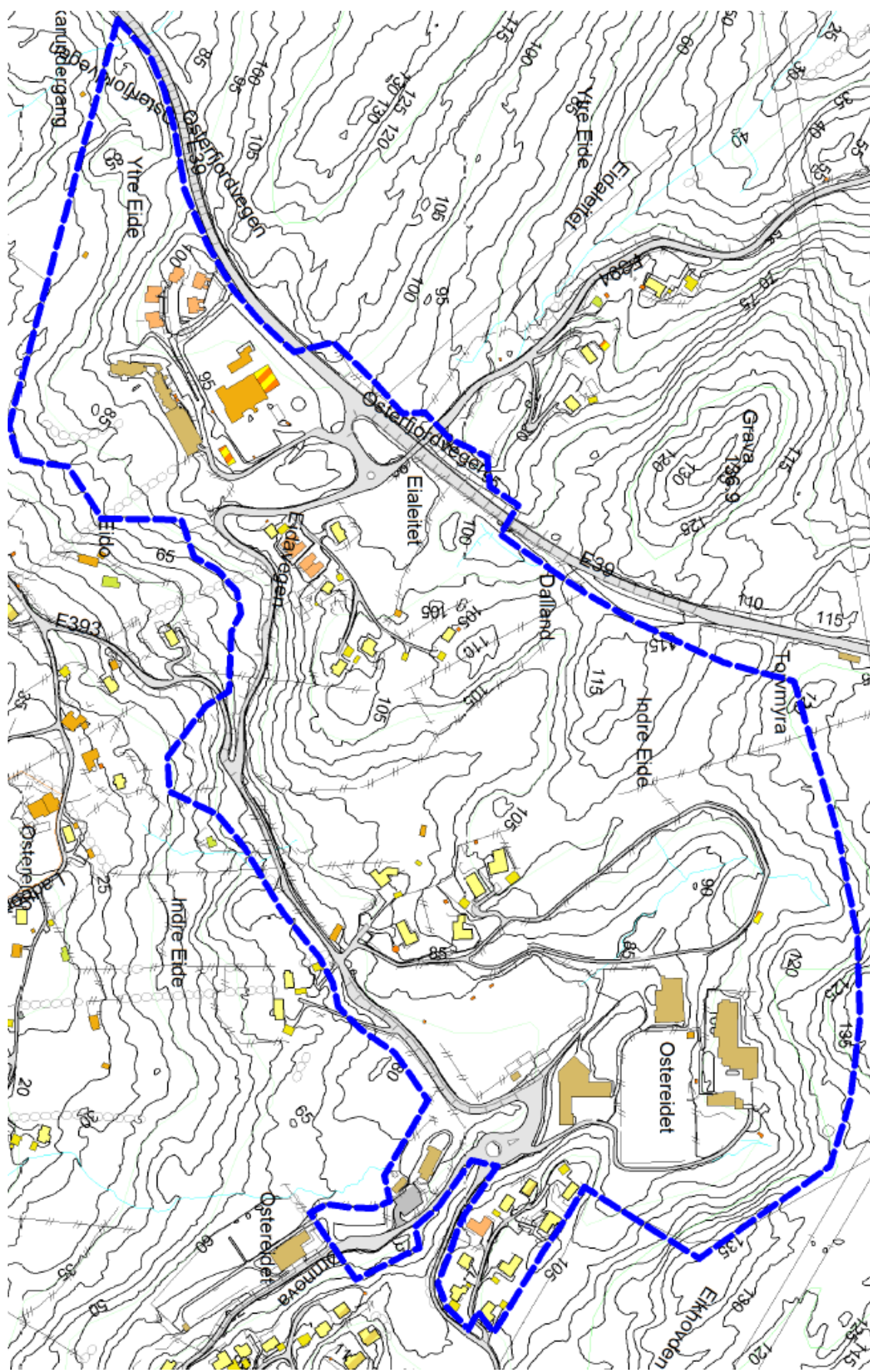
Oppstart av del I var eit privat initiativ og kommunen prioriterte ikkje oppstart av del II på det tidspunktet. Det er no ønskje om å starte opp områderegulering for skule-, barnehage-, idrett-, og kyrkjeområde (del II), som mellom anna omfattar område T1.

Lindås kommune har vurdert det som føremålsteneleg å gjennomføre områdereguleringa av Ostereidet som ein felles planprosess for del I og del II. Ei politisk sak med avklaring av rammer for det vidare planarbeidet vart handsama i Plan- og miljøutvalet 13. desember 2017, med følgjande vedtak;

*Områdeplan for Ostereidet vert gjennomført på følgjande måte;*

- *Del I og del II vert slått saman til ein felles planprosess.*
- *For del II er hovudformålet å få fram plangrunnlag for ny idrettshall og andre plantema vert avgrensa.*

Denne prosessen vil sikre ei områderegulering av T1, T3, B2 og B3, i tråd med føringane i kommuneplanen.



Figur 1 Avgrensing av planområdet





Figur 2 Skråfoto av Ostereidet - merk at bilete viser eit større område enn planavgrensninga

## 1.2 Føremålet med planarbeidet

Ostereidet er eit viktig lokal senter i kommunen, og planarbeidet skal legge til rette for ei positiv utvikling, som kan betre bu- og levetilhøva for både eksisterande og framtidige innbyggjarar. Det er lagt opp til tung utbygging i del I, som det er vurdert som nødvendig å sjå i samanheng med utviklinga i resten av planområdet. Planarbeidet har som målsetting å

tilrettelegge for vidare utvikling av skule-, kyrkje-, barnehage- og idrettsområde, samt sikre ei god kopling mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde. I del II er lokalisering av ny idrettshall ei prioritert oppgåve i planarbeidet.

Det er ønske om å ta vare på hovudstrukturen i planområdet og det vert ikkje lagt opp til å leggje ut nye byggeområder utover det som ligg inne i del I, og som er i tråd med overordna plan, kommuneplan for Lindås 2011-2023.

#### Om planforslaget Ostereidet del I

Områdeplan for Ostereidet sentrum (planid 1263-201503) er eit offentleg/privat samarbeid som omfattar område T3, B2 og B3 i kommuneplanen sin arealdel. I planskildringa står det at ein føresetnad for å starte planarbeidet er at sentrumsområdet vart sett i samanheng med Ostereidet sitt skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde lengre aust. I tillegg vart det føreset at det vert lagt særleg vekt på trafikksikre løysingar. Ein føresetnad for offentleg/privat samarbeid har vore at områderegeringsplanen skal utførast så detaljert at utbyggar kan gå rett på søknad om rammeløve.

Planområdet er på om lag 90 daa og at dette er om lag 45 daa sett av til byggeområde. Planforslaget legg opp til ei utvikling av Ostereidet sentrum med tilrettelegging for kombinerte funksjonar som tenesteyting, forretning, næring, kontor og bustad, reine bustadområder med leiligheitsbygg, område for omsorgsbustader/institusjon og eksisterande bustader. I planprosessen har det vore fokus på å gjere Ostereidet sentrum til eit meir attraktivt sentrum å bu og leve i. Det er i planframlegget teke omsyn til siktlinjer mot Osterfjorden og avsetjing av gode soner for torg og uformelle plassar der folk kan møtast. Tal på bustadeiningar er samla sett på om lag 214 einingar og opnar opp for 5 850 m<sup>2</sup> nytt bruksareal til detaljhandel. Endeleg tal på bueiningar og areal til detaljhandel er ikkje fastsatt og kan variere m.a som følgje av endring i storleiken på bueiningane og om meir areal vert næring i høve til bustader.

Planforslaget legg opp til ei endring i plassering av kollektivterminalen, utforming av vegsystemet i planområdet og parkering. For å betre trafikktryggleiken er det m.a. lagt inn fortau langs alle køyreveggar, samt fleire interne gangveggar mellom bustadfelta og mellom bustadfelta og sentrumsområdet og leikeområde.

Hordaland fylkeskommune vurderar å tilrå motsegn til planforslaget. Fylkesmannen og Statens vegvesen har fremja motsegn. Hordaland fylkeskommunen sitt innspel er heimla i Regional plan for attraktive senter og førsegn 4.1, som omhandlar krav til samtykke frå fylkeskommunen for å godkjenne nytt bruksareal for detaljhandel over 3 000 m<sup>2</sup>. Som grunnlag for vurdering av samtykke må det utarbeidast ein handelsanalyse. Fylkesmannen og Statens vegvesen har fremja motsegn på bakgrunn av utforming av veganlegg og trafikktryggleik. Det er gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen og Statens vegvesen, samt drøftingsmøte med Hordaland fylkeskommune. Arbeidet med å avklare motsegn er i prosess. Utarbeiding av nye løysingar for vegsystemet, inkludert kollektivterminal er satt i gang, og det skal utarbeidast ein handels- og næringsanalyse for Lindås kommune, som grunnlag for det vidare planarbeidet.

I høyringsperioden for planforslaget for del I er det i tillegg andre, både private og offentlege partar, som har sendt inn merknader til planforslaget. Merknadene tar opp eit breitt spekter av tema og peiker mellom anna på problemstillingar som bør vurderast nærare i

planarbeidet. Døme på innspel er balanse mellom bustadareal og areal til arbeidsplassar og andre lokale aktivitetar, drøfting av totalbehovet for nye bustader i kommunen og koplinga opp imot satsinga på Knarvik som regionsenter, behov for å konferere med Hordaland fylkeskommune og Skyss om framtidige løysingar for kollektivtrafikk og bussdepot, utforming av veganlegg, lokalisering av leikeplassar. Planforslaget for del I skal i all hovudsak vidareførast inn i dette planarbeidet, men alle innkomne merknader skal vurderast og eventuelt innarbeidast i det vidare planarbeidet.

### 1.4 Planområdet

Planområdet følgjer i hovudsak sørsida av E 39 og er lokalisert om lag 20 km frå Knarvik. Ved kryss til Ostereidet senter er plangrensa lagt på nordsida av E 39 sidan planen skal sikre ny kryssløysing. Planområdet følgjer elles sørsida av Fv. 393 Eidavegen og kommunal veg vidare mot skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområde. Planområdet er om lag 390 dekar og areal i planområdet er i kommuneplanen sett av til sentrumsområde, bustad, offentleg- og privat tenesteyting og LNF.

Ostereidet er eit viktig nærsenter i Lindås kommune som tilbyr ulike tenester og ligg sentralt ved E 39. Senteret er delt i to satelittar; senterområdet ved avkøyring frå E 39, og skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområdet som ligg 1 km lengre aust. Tilbake i tid har tilkomst til Ostereidet i stor grad vore via sjøvegen, men no er tilkomst via E 39. Området er prega av mange småveggar og gangveggar som kopljar senterområdet og sjøen. Sør i området ligg omsorgsenteret Ostertunet.

### 1.3 Om planprogrammet

Kravet om planprogram er heimla i plan- og bygningslovens § 4-1. Planprogrammet er eit verktøy for den tidlege fasen av planarbeidet, og skal presentere føremålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medverknad. I tillegg skal planprogrammet avklare behovet og opplegget for utgreiingar av planen sin verknad for miljø og samfunn. Planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeiding av eit planforslag. Forslaget til planprogram blir sendt på høyring og blir lagt ut til offentleg ettersyn på same tid som varsel om planoppstart.

Områdeplan for Ostereidet utløyser ikkje eit direkte krav til utarbeiding av planprogram, jamfør plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiing. For å sikre ein ryddig prosess for planarbeidet for del I og del II på Ostereidet, har Lindås kommune likevel vurdert det som teneleg å utarbeide eit planprogram for områdeplanen.

#### Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

Lindås kommune sin vurdering er at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, jamfør forskrift om konsekvensutgreiing. Planarbeidet er i all hovudsak i tråd med overordna plan, kommuneplan for Lindås 2011-2023. Etablering av ein eventuelle turveg/gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule gjennom LNF-område vil vere i konflikt med kommuneplanen. I tillegg vil utbetring av fylkesveg 393 kunne berøre LNF-område som ligg inntil vegen. Etablering av ein idrettshall i nærleiken av skulen, på areal som i kommuneplanen er sett av til offentleg og privat tenesteyting, er vurdert til å vere i tråd med overordna plan.

Sjølv om planarbeidet ikkje er vurdert til å utløyse krav om konsekvensutgreiing, skal konsekvensane av planarbeidet vurderast og skildrast i planarbeidet. Vurderingane som blir gjort i planarbeidet skal omtalast i planskildringa.

## 2. Rammer og føringar for planarbeidet

I følgje plan- og bygningslova § 1-1 skal planlegging bidra til å samordne statlege, regionale og kommunale oppgåver. Dette kapitlet inneheld nokre av dei viktigaste føringane for planarbeidet.

### 2.1 Nasjonale føringar

Regjeringa utarbeider Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging kvart 4. år. Dokumentet formidlar den nasjonale politikken, og skal fremja berekraftig utvikling. Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging blei vedtatt ved kongeleg resolusjon 12. juni 2015. Gjeldande nasjonale forventningar er knytt til tre hovudtema:

- 1) Gode og effektive planprosessar
- 2) Berekraftig areal- og samfunnsutvikling
- 3) Attraktive og klimavenlege by- og tettstadsområde

Dei nasjonale forventningane vil vere retningsgivande, men ikkje bestemmande, og skal bidra til at planlegginga blir meir føreseieleg, effektiv og målretta.

Andre nasjonale føringar:

- Nasjonale forventningar
- Plan- og bygningslova
- Folkehelseslova
- Naturmangfaldslova
- Sivilbeskyttelseslova
- Samhandlingsreforma
- Helse- og omsorgstenestelova
- Friluftsløva
- Jordlova
- Kulturminnelova
- Forureiningslova
- Diskriminerings- og tilgjengeløva

Retningsliner:

- Rikspolitiske retningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Statlege planretningsliner for klima og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningsliner for universell utforming
- Regjeringa si miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

### 2.2 Regionale føringar

Fylkeskommunen er regional mynde. Dei har ansvar for å utarbeide regional planstrategi og regionale planar. Den regionale planstrategien skal gjere greie for viktige regionale



utviklingstrekk og utfordringar, vurdere langsiktige utviklingsmoglegheiter og ta stilling til kva spørsmål som skal takast opp gjennom regional planlegging. Regionale planar skal leggast til grunn for kommunal planlegging og verksemd.

Regionale planar:

- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (2017)
- Regional transportplan (2017)
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel
- Regional plan for folkehelse 2014 – 2025
- Regional kulturplan 2015 – 2025
- Regional næringsplan
- Regional plan for klima og energi

## 2.3 Lokale føringar

### 2.3.1 Kommuneplan for Lindås 2011-2023

Kommuneplanen er eit overordna og langsiktig styringsdokument. Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 vart vedtatt av kommunestyret 22. september 2011. Arbeidet med delvis rullering av arealdelen er starta opp.

I kommuneplanen er det avdekkja behov for områderegulering av Ostereidet. Bakgrunnen er at det er ein stad med særlege utfordringar knytt til senterutvikling, bustadstruktur og grønstruktur.

Relevante arbeidsmål i kommuneplanen:

- Større bustadområde skal lokalisert langs aksane E 39 og FV 57, slik at dei styrker eksisterande senter (Ostereidet, Lindås og Knarvik/Alversund).
- Det skal leggast opp til ein utbyggingspolitikk som reduserer trongen for transport og gjev grunnlag for sterkare satsing på kollektivtrafikk, sykkel- og gangtilhøva.
- Areal til fysisk aktivitet og gang- og sykkelvegnett må ivaretakast i kommuneplanen.
- Det skal sikrast at rett verksemd vert lokalisert på rett stad gjennom retninglinjer til arealdelen og ved regulering.
- Det vert viktig å sikre at tilstrekkeleg areal i planen vert sett av til offentleg føremål som skule, barnehage, seniorbustader, omsorgsbustader, gravplassar m.m. Resultat av pågåande planarbeid vert implementert i kommuneplanen.
- Det er ynskjeleg at viktige areal for barn og unge vert kartlagt.

Førsegner i kommuneplanen som gjeld Ostereidet:

- Førsegn 1.2 Følgjande byggeområde skal inngå i områderegulering før eventuell detaljregulering kan vedtakast: Ostereidet; område T1, T2, B2 og B3. Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor 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.
- Førsegn 1.14 Ved regulering av områda nemnt under, skal det gjennomførast ei barnetrakkregistering som grunnlag for vurdering av arealbruken. Areal av stor verdi

for borgn og unge skal vernast om og setjast av til fellesareal i reguleringsplanen, eventuelt må det skaffast fullverdig erstatningsareal. Heimel Pbl. § 11-9 NR. 5 og 8.

- Område T1 (Ostereidet skular).
- Føresegn 2.7 Før utbygging av B2, B3, B4, B5, B6 og B31 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga.
- Føresegn 2.42 Nye byggeområde merka T1, T3, T4, T5, T6, T7 og T9 skal vere til offentlege føremål.
- Føresegn 2.43 Før utbygging av T1 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga.
- Føresegn 2.44 Ved utarbeiding av reguleringsplan for område T1 på Ostereidet skal risikoen ved eit eventuelt dambrot vurderast, jf. ROS-analysen. Dersom det er naudsynt for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå, skal dammen fjernast før det utsette området kan takast i bruk.
- Retningslinje – 7.10. Omsynssone landbruk. Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innanfor områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.

### 2.3.2 Samfunnsdelen

Kommuneplanen sin samfunnsdel ble vedtatt hausten 2017. Samfunnsdelen inneheld til saman 19 mål og 98 strategiar for åtte hovudtema:

- Regionsenterutvikling
- Industri og næring
- Attraktive nærmiljø
- Kultur og frivillig arbeid
- Klima og miljø
- Livsmeistring og fellesskap
- Kommunale tenester
- Samfunnstryggleik og beredskap

Det er mål og strategiar innanfor alle dei åtte hovudområda som er relevante for områderegulering på Ostereidet.

Dei mest sentrale strategiane som gjeld Ostereidet er;

- Strategi 31; Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod.
- Strategi 34; Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljøa.
- Strategi 42; Sikre at nærsentra har skule, barnehage og fritids- og servicetilbod.
- Strategi 59; Byggje ut infrastruktur som legg til rette for mjuke trafikantar.

### 2.3.3 Kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen

Planprogrammet for kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen vart vedtatt av Lindås kommune og Meland kommune i september 2017. Planarbeidet skal avklare framtidig trasè for E 39. I planprogrammet er det lagt opp til å vurdere to ulike løysingar for framtidig trasé for E 39 ved Ostereidet; alt. A2 med halvt kryss ved Ostereidet og alt. A3 som vil passere nord for Ostereidet og ikkje ha kryssløysing mot Ostereidet senter. Vedtak av kommunedelplanen med fastsetting av framtidig trasé er forventet tidleg i 2020. Dette arbeidet vil ikkje få konsekvensar for områdeplanen i denne fasen. Eventuelle tilpassningar av denne planen må kome som eventuell endring av områdeplanen etter at KDPen er vedtatt.

### 2.3.3 Andre lokale føringar

- Plan for auka busetjing av flyktningar i Lindås kommune 2016-2019
- Bustadsosial handlingsplan for Lindås kommune 2017-2021
- Kommunedelplan for klima og energi 2010-2020
- Kommunedelplan for idrett, aktivitet og friluftsliv 2016-2024
- Kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020
- Kulturminneplan 2011-2021
- Kulturplan 2010-2020
- Kvalitetsplan for oppvekst 2016-2028
- Rettleiaren; Jordmassar - frå problem til ressurs (2016)

## 3. Organisering, medverknad og informasjon

### 3.1 Organisering

Planarbeidet vert styrt av planavdelinga i Lindås kommune. Plan- og miljøutvalet er politisk styringsgruppe for arbeidet. I tillegg vert det sett ned ei eiga administrativ styringsgruppe for å styre planprosessen og ei tverrfagleg lokal arbeidsgruppe med representantar frå frivillig sektor og kommunale tenester.

I samband med offentleg ettersyn, er det planlagt å presentere områdeplanen for regionalt planforum. I tillegg til offentleg ettersyn, vil det vere direkte kontakt med regionale instansar for å avklare problemstillingar undervegs.

Det skal utarbeidast ein milepælsplan med tidspunkt for sentrale avgjerdse med administrativ og politisk styringsgruppe, samt prosess for arbeidet i arbeidsgruppene.

Det skal hentast inn ekstern fagleg kompetanse under utarbeiding av planen.

### 3.2 Medverknad og informasjon

Av plan- og bygningsloven går det fram at det er eit lovpålagt krav om at det skal leggjast til rette for medverknad i planprosessar, jf. § 5-1:

*Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.*

*Kommunen har et særleg ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annan måte.*

Informasjon om planprosessen og planprogrammet skal gjerast tilgjengeleg på nettsidene og facebook-sida til Lindås kommune. Det skal utarbeidast ein eigen plan for medverknad i planarbeidet som skal godkjennast av den politiske styringsgruppa.

I planprosessen vert det invitert til eigne møter med ulike grunneigar- og interessegrupper innafor planområdet, td. næringslivet og eigarar av landbrukseigedommar. Det skal gjennomførast barnetråkk-registrering. Det vil også vere aktuelt med «opne kontordagar».

### Framdriftsplan

Tid	Planoppgåve
<b>2017</b>	
Oktober	Prosjektstart
Desember	Politisk vedtak i plan- og miljøutvalet: Rammar for vidare planarbeid – politisk vedtak om samanslåing av planarbeidet for del I og del II
<b>2018</b>	
Januar	Politisk vedtak i plan – og miljøutvalet: Planprogram vert lagt ut til offenleg høyring
Februar - mars	Planprogram på offentleg høyring, kunngjering oppstart av planarbeid
April	Politisk vedtak i plan- og miljøutvalet: Planprogram vert vedteke
April - mai	Medverknadsprosess
April - Oktober	Analysar, kartleggingar og utgreiingar Utarbeiding av planforslag
Oktober/November	Regionalt planforum
November	1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet
November-Desember	1. gangs offentleg ettersyn
Januar	Handsaming merknadar
Februar	2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet
Mars	Vedtak i kommunestyret
<b>2019</b>	
Januar	Kunngjering vedteken plan



## 4. Hovudtema i planarbeidet

Her følgjer ein gjennomgang av hovudtema i planarbeidet og aktuelle utgreiingsbehov. Merk at aktuelle utgreiingsbehov ikkje er uttømmmande.

### 4.1 Sentrums- og næringsutvikling

Ostereidet er eit viktig nærsentra i Lindås kommune, og er eit prioritert område for utvikling, fortetting og vekst i gjeldande kommuneplan. Planforslaget for del I legg opp til ei vidareutvikling og utviding av eksisterande senterområde. Sentrumsområde er utvikla med meir areal til ulike tenesteytingar, næring-, kontor- og forretningsareal, bustader, kafè, ny og utvida kollektivhaldeplass m.m. Nærings- og handelsanalysen som skal utarbeidast skal bidra til å avklare omfanget av utbygginga på Ostereidet. Nærings- og handelsanalysen vil òg ligge til grunn for arbeidet med rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Aktuelle utgreiingsbehov;

- Nærings- og handelsanalyse for Lindås kommune

### 4.2 Bustadutvikling

Det vert ikkje lagt opp til ny bustadutvikling utover det som ligg inn i del I. Omfang av bustadutvikling som planen skal opne for skal vurderast i lys av utgreiingar som er omtalt under kap. 5 Kunnskapsgrunnlag.

- Vurdere omfanget av ny bustadutvikling i senterområde opp i mot satsinga på Knarvik som regionsenter, samt prognoser for befolkningsutvikling og utviklinga i bustadmarknaden.

### 4.3 Skule-, barnehage-, idrett- og kyrkjeområde, med ny idrettshall

Planarbeidet må sikre at areal som er sett av til offentlege funksjonar og tenestetilbod gjev ein nødvendig fleksibilitet for eventuelle framtidige behov for utviding. I planarbeidet må ein vurdere skule- og barnehagetilbodet på Ostereidet i lys av forventa befolkningsutvikling. Med bakgrunn i at barneskulen har eit stigande elevtal og kjem tett opp mot vurdert kapasitetsgrense i 2029/30, kan det bli behov for ei utviding av denne skulen. Per i dag har skuleanlegga på Ostereidet eit romsleg uteareal. Utearealet inkluderer baneanlegget som ligg mellom skulane. Tilstreккеleg areal til ei eventuell framtidig utviding av Ostereidet barneskulane må sikrast i det vidare planarbeidet. Utearealet til elevane skal vere disponibelt i skuletida, og dette stiller krav til både nærleik og opparbeiding av arealet.

Ei viktig avklaring i planarbeidet er å fastsette lokalisering av ny idrettshall. For å sikre at realisering av idrettshallen kan skje utan behov for detaljregulering, skal planen innehalde maksimal byggehøgde og byggegrensar for idrettshallen. Krav til parkering for idrettshallen er eit tema som mellom anna må avklarast i planarbeidet. I utgangspunktet er lokalisering av idrettshallen tenkt i skule-, barnehage-, idretts-, og kyrkjeområde, primært innanfor areal som i kommuneplanen er sett av til eksisterande eller framtidig areal for privat og offentleg tenesteyting. Endeleg lokalisering av idrettshallen kan kome til å delvis gå inn på tilgrensande areal. Idrettshallen skal vere eit positivt bidrag til den framtidige utviklinga av området, og bygge opp under den eksisterande aktiviteten i området.

Planarbeidet må sikre nødvendig areal til eventuelle framtidig utviding av skulen, behov for uteopphaldsareal, og lokalisering av ny idrettshall. Omsynet til parkering må og vurderast.

Aktuelle utgreiingar;

- Vurdere aktuelle alternativ for framtidig utviding av skulen.
- Vurdere aktuelle alternativ for lokalisering av ny idrettshall

#### 4.4 Veg- og trafikktilhøve

Planforslaget for del I legg opp til ei omlegging av kryssløysing frå E39 og det interne vegsystemet i senterområde. Etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen ned til kryss med kommunal veg skal sikrast. Arbeidet med å avklare motsegn frå Statens vegvesen på utforming av vegsystemet, med m.a. kollektivterminal og trafikktryggleik er i gang, og vert sentralt for det vidare planarbeidet. Ei sentral utfordring for planarbeidet er å sikre finansiering av nytt vegsystem. Ein må få fram anslag for kostnader med nytt vegsystem og gjennom rekkefølgeføresegner sikre ei kostnadsfordeling.

Gjeldande kommuneplan har rekkefølgekrev til at gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule skal fullførast langs heile strekninga før utbygging av T1. Finansiering av utbetringa må avklarast parallelt med planarbeidet.

Aktuelle utgreiingsbehov;

- Kartlegge tilhøva for mjuke trafikantar i planområdet.

#### 4.5 Landbruk-natur- og friluftsområde

Mykje av jordbruksarealet på Ostereidet er bratt og kupert, men likevel velstelt. Dette landskapet er ein viktig del av identiteten til innbyggjarane i bygda. Storparten av dei 500 dekar med jordbruksareal (for heile Ostereidet, ikkje avgrensa til planområdet) vert nytta til beite. Det er i dag 3 aktive og relativt unge bønder i bygda. Det er desse som driv alt jordbruksarealet på dei 11 gardsbruka i bygda. Ein av dei har nyleg bygd ny driftsbygning for sau og storfe. Det er sauehald som er hovedproduksjonen. I 2017 var det samla dyretalet hjå desse brukarane 240 vinterfôra sauer, om lag 450 lam, nokre storfe og hestar. Planarbeidet må ta omsyn til verdien til jordbruksarealet i planområdet, og konsekvensane for jordbruksarealet, av ein eventuell ny kopling mellom senterområde og skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområde, må karleggast og vurderast (sjå kap. 4.6).

#### 4.6 Ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområde

Etablering av turveg/gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde. Koplinga er tenkt å gå i terrenget nord for etablert fylkes- og kommunalveg, som er einaste kopling mellom dei to områda i dag. Tilhøve til omsynssone landbruk må avklarast for å få fram konsekvensane av etablering av ein slik ny kopling, og i kva grad det vil ha negative konsekvensar for eventuell landbruksdrift.

Etablering av turveg/gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde. Koplinga er tenkt å gå i terrenget nord for etablert fylkes- og kommunalveg, som er einaste kopling mellom dei to områda i dag. Tilhøve til omsynssone landbruk må avklarast for å avklare konsekvensane av etablering av ein slik ny kopling, og i kva grad det vil ha negative konsekvensar for eventuell landbruksdrift.

I planarbeidet skal ein vurdere om det er mogleg å etablere gang- og sykkelveg/tursti mellom Ostereidet sentrum og skule-, barnehage-, kyrskje- og idrettshallområde. Etablering av ein slik ny kopling vil kunne gje ei ny kvalitet innanfor planområdet.

Aktuelle utgreiingsbehov:

- Vurdere standard og trasé for turveg/gang- og sykkelveg mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde

#### 4.7 Teknisk infrastruktur

Det er etablert reinseanlegg ved sjø. Framtidig utbygging i planområdet vil få krav til å kople seg på reinseanlegget. Det skal utarbeidast VA-rammeplan for planområdet. Vurdering av eventuelt behov for nye trafostasjonar vil vere ein del av planarbeidet. Kapasitet og løysing for sløkkjevann ved utbygging må sikrast. I tillegg skal brannberedskapen på Ostereidet skildrast og vurderast opp i mot planlagd utbygging.

### 5. Kunnskapsgrunnlag

I planarbeidet er det viktig å få ein felles og faktabasert skildring og forståing av dagens situasjon, og forventa utvikling i framtida. Eksisterande og ny kunnskap skal vere grunnlag for planutforminga. Utover dei utgreiingane som er definert under kvart plantema og under konsekvensutgreiing, vil det vere naudsynt å ha oppdatert kunnskap om mellom anna følgjande tema (oversikten er ikkje uttømmande):

- Demografi; befolkningsvekst og befolkningssamansetning
- Busettingsmønster; antall og type hus i ein omkrins rundt Ostereidet (skulekrinsen).
- Arealbruk
  - Eksisterande arealbruk fordelt på funksjon
  - Tettleik
- Bustadmarknaden

### 6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS- analyse skal utarbeidast høve vedtekne akseptkriterie og metode etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap(DSB). ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

### 7. Utbyggingsavtaler og rekkefølgjekrav

Kommunestyret i Lindås kommune vedtok den 15.09.2016 retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Lindås kommune. Med utgangspunkt i dei gjeldande retningslinene for bruk av utbyggingsavtaler skal ein i arbeidet med områdeplanen utformere rekkefølgjekrav og legge grunnlaget for eventuelle utbyggingsavtaler, for å sikre etablering av nødvendig felles infrastruktur. I plan- og bygningsloven § 17-1 er utbyggingsavtaler definert slik:

*Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.*