

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
055/19	Plan- og miljøutvalet	PS	29.05.2019
017/19	Eldrerådet	PS	18.06.2019
020/19	Levekårsutvalet	PS	18.06.2019
023/19	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	17.06.2019
014/19	Ungdomsrådet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/1855

## 1. gangs handsaming av områdereguleringsplan for Ostereidet - planID 1263-201802

### Vedlegg :

PlankartFøresegnerPlanomtaleIllustrasjonsplanROS-analyseVA-rammeplanSkredfarevurderingFaresonekart skredStøyrapportVurdering etter naturmangfoldlovenIdemylldringskart frå ideverkstad juni 2018

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å legge områdeplan for Ostereidet – med planID 1263-201802 – ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra:

1. Det vert lagt inn eit føresegnområde i grenseområdet mellom o\_BIA og o\_BU for å gi tilstrekkeleg plass til utviding av eksisterande veg og etablering av fortau i samband med bygging av ny idrettshall. Føresegnområdet strekk seg ikkje lenger enn naudsynt og inntil 10 meter parallelt med formålsgrensa mellom o\_BIA og o\_BU inn i o\_BIA.
2. Det vert lagt inn avkøyrsløparar til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.
3. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5.
4. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.

### Plan- og miljøutvalet - 055/19

#### PM - behandling:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg vart lagt fram i møte:

· **Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:**

«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyrevæg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:

«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyrevæg og drivstofflevering.»

· **Føresegn § 7.2 får eit tillegg:**

o\_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.

· **Plankart (jf. punkt 3 i vilkår frå saksframlegget, med tilleggstekst til slutt):**

Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 oh o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.

· **Planomtalen:**

Tabell 1-1 på side 9 i planomtalen vert endra frå:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: <ul style="list-style-type: none"><li>- 36 bustadar i BS1-BS3 og B9</li><li>- 15 bustader i B4-B7</li><li>- 3-5 bustader i B2</li><li>- I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader</li></ul>
--	---

til:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	<p>Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel</p> <p>Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service.</p> <p><b>Bustad totalt ca 140 nye (Del 1 hadde 214)</b></p> <p>B8 med plankrav: 51 bustader</p> <p>Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 36 bustadar i BS1-BS3 og B9</li> <li>- 43 bustader i B4-B7</li> <li>- 3-5 bustader i B2 (BRA gir rom for meir)</li> <li>- I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader</li> </ul>
--	---

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Framlegg frå Plan- og miljøutvalet:**

***Tilleggspunkt til rådmannen sitt framlegg:***

· ***Føresegn***

*Det generelle plankravet i B3 vert endra: «Det tillatast inntil 5 nye bueiningar med inntil 1 sekundærbueining pr. bueining før plankravet slår inn.»*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å legge områdeplan for Ostereidet – med planID 1263-201802 – ut til offentleg ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra:

1. Det vert lagt inn eit føresegnområde i grenseområdet mellom o\_BIA og o\_BU for å gi tilstrekkeleg plass til utviding av eksisterande veg og etablering av fortau i samband med bygging av ny idrettshall. Føresegnområdet strekk seg ikkje lenger enn naudsynt og inntil 10 meter parallelt med formålsgrensa mellom o\_BIA og o\_BU inn i o\_BIA.
1. Det vert lagt inn avkøyrsløper til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.
1. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 og o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.
1. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.

1. Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:

«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:

«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.»

1. Føresegn § 7.2 får eit tillegg:

o\_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.

1. Det generelle plankravet i B3 vert endra i føresegnene: «Det tillatast inntil 5 nye bueiningar med inntil 1 sekundærbueining pr. bueining før plankravet slår inn.»

1. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 og o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.

1. Tabell 1-1 på side 9 i planomtalen vert endra frå:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: <ul style="list-style-type: none"><li>- 36 bustadar i BS1-BS3 og B9</li><li>- 15 bustader i B4-B7</li><li>- 3-5 bustader i B2</li><li>- I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader</li></ul>
--	---

til:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service.
	<b>Bustad totalt maks 140 nye (Del 1 hadde 214)</b>
	B8 med plankrav: 51 bustader
	Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 36 bustadar i BS1-BS3 og B9</li> <li>- 43 bustader i B4-B7</li> <li>- 3-5 bustader i B2 (BRA gir rom for meir)</li> <li>- I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader</li> </ul>

### **Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 023/19**

#### **RMNF - behandling:**

Framlegg frå RMNF:

Rådet ber om at framtidig vegløyning blir tilrettelagt med sykkel- og gangveg. Den må også tilrettelegges for universiell utforming.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **RMNF - vedtak:**

##### **Uttale frå RMNF - 17.06.2019:**

Rådet ber om at framtidig vegløyning blir tilrettelagt med sykkel- og gangveg. Den må også tilrettelegges for universiell utforming.

### **Eldrerådet - 017/19**

#### **ER - behandling:**

Orientering ved rådgjevar plan, Kristin Nielsen.

Ingen merknader, samrøystes.

#### **ER - vedtak:**

Eldrerådet har ingen merknader.

## Levekårsutvalet - 020/19

### **LE - behandling:**

Orientering til saka v/Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan

### **Framlegg frå L. Brunborg-Ap:**

Levekårsutvalet ber PMU å vurdera at gang-/sykkelveg på fylkesvegen er ferdig før oppstart på Osterhallen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **LE - vedtak:**

#### **Uttale i Levekårsutvalet - 18.06.2019:**

Levekårsutvalet ber PMU å vurdera at gang-/sykkelveg på fylkesvegen er ferdig før oppstart på Osterhallen.

## Ungdomsrådet - 014/19

### **UR - behandling:**

Felles gjennomgang av saksdokument v/Robert L Hansen

### **UR - vedtak:**

Ungdomsrådet er nøgd med at planen tek godt omsyn til myke trafikantar.

Ungdomsrådet er særlig opptatt av at fortau langs *Lindsdalen* kjem på plass i samband med vidare utvekling av Ostereidet. Vegen er allereie i dag mykje nytta i samband aktivitetar om kvelden og elles.

Ungdomsrådet er nøgd med at ny idrettshall vert plassert i samband med eksisterande idrettsbygg, og at det elles er tatt omsyn til leike-og møteplassar.

Elles ingen merknader.

### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

## **BAKGRUNN**

Hovudformålet med områdeplanen er å legge til rette for god stadsutvikling på Ostereidet

både ved senter- og skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområdet, og å legge grunnlaget for etablering av ein trafikksikker samanbinding for mjuke trafikantar mellom desse to hovudområda.

I senterområdet viser planen strukturering av funksjonane, flytting av kollektivterminal, auka næringsareal, bustader og utbetring av avkøyrsløse frå E39. Ved skule-, idretts- barnehage- og kyrkjeområdet vert det lagt til rette for ny idrettshall og parkeringsplassar i tilknytning til denne, kollektivområdet ved skulane vert forbetra og vegsystemet meir trafikksikkert. I tillegg vert det opna for utviding av barnehagen, og barne- og ungdomsskulen også dersom det vert behov for dette i framtida.

Planmaterialet er utarbeidd av Multiconsult på vegne av Lindås kommune.

### **Planområdet og forholdet til overordna plan**

Planområdet ligg på Ostereidet, langs Osterfjorden, 18 km nordaust for Knarvik. Planområdet grenser til og delvis inn i E39 i nordvest, følger formålsgrrensa for skuleområdet i nord, grenser mot Ostereidet kyrkje lengst aust, omfattar kyrkja sin parkeringsplass og barnehagen, følgjer på sørsida av både den kommunale delen og fylkesvegdelene av Eidavegen, og omfattar delvis utbygde bustadområde vest for Ostereidet senter, områda B2 og B3 som i *Kommuneplanens arealdel 2011-2023* er sett av til bustad sør og sørvest for senteret og Ostertunet med tilhøyrande område T3 frå gjeldande kommuneplan sør for senterområdet.

Planområdet er på om lag 393 dekar og er i kommuneplanen sett av til sentrumsområde, bustad, offentleg eller privat tenesteyting og LNF. Planframlegget er i hovudsak i tråd med overordna plan, *Kommuneplanens arealdel 2011-2023*, og alle relevante tema har vore konsekvensutgreia gjennom det planarbeidet. Det er vurdert at områdeplanen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter «*Forskrift om konsekvensutredninger*».

Ostereidet er eitt av tre definerte senterområde i Lindås kommune. I Intensjonsavtalen inngått mellom Meland, Radøy og Lindås kommune 08.06.2016 vart det vedteke at senterområdefunksjonen for Ostereidet skal vidareførast.

### **Planprosess**

I 2015 vart det starta eit offentleg/privat samarbeid om områdeplan for Ostereidet senter som omfatta senterområdet og den fylkeskommuneale delen av Eidavegen. Dette planframlegget låg ute til høyring og offentleg ettersyn hausten 2016. Fylkesmannen fremja på vegne av Statens vegvesen motsegn mot dette planarbeidet. Bakgrunnen var utforminga av veganlegget og trafiktryggleik. Hordaland fylkeskommune vurderte å tilrå motsegn grunna manglande handelsanalyse, som igjen skulle lagt grunnlag for vurdering av samtykke frå fylkeskommunen for bruksareal for detaljhandel over 3 000 m<sup>2</sup>. Det vart gjennomført dialogmøte for å avklare motsegn.

I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om at område B2, B3, T1 og T3 inngår i ei områderegulering. B-områda er sett av til bustader og T-områda til offentleg eller privat tenesteyting. Planforslaget for del I omfatta områda B2, B3 og T3, som alle ligg ved senterområdet. Kommunen prioriterte ikkje oppstart av del II på dette tidspunktet. Del II omfattar T1 og inkluderer skule-, barnehage-, idretts- og kyrkjeområdet. 13.12.2017 vart det vedteke at del I og II skulle slåast saman til ein felles planprosess som ville sikre ei felles områderegulering av B2, B3, T1 og T2, i tråd med føringane i kommuneplanens arealdel.

Det vart utarbeidd planprogram for det vidare planarbeidet. Høyring av planprogram og varsel om oppstart for den samla områdeplanen vart kunngjort februar 2018. Planprogrammet vart fastsett april 2018. Her vart det konkludert med at ein i planarbeidet skulle sjå på desse hovudtemaa:

- Sentrums- og næringsutvikling
- Bustadutvikling
- Skule-, barnehage-, idretts- og kyrkjeområde, med ny idrettshall
- Veg- og trafikktilhøve
- Landbruk-, natur- og friluftsområde
- Ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, barnehage-, kyrkje- og idrettsområde
- Teknisk infrastruktur

### **Medverknad**

I arbeidet med del I vart det i november 2016 gjennomført folkemøte med synfaring, og i samband med den utvida planen vart det juni 2018 gjennomført idèverkstad for barn, ungdom, lag, organisasjonar og berørte grunneigarar på Ostereidet. Dette er nærare omtala i kap. 3, 6 og 7 i planomtalen. Det har også vore gjennomført barnetråkkregistrering i prosessen, sjå kap. 6.

Planen har vore i regionalt planforum, og det har òg vore tett dialog og gjennomført fleire møte med Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune, inklusiv Skyss, for å kome fram til ei god løysing for avkøyrsløse frå E39, utbetring av fylkesveg 393 Eidavegen mot skuleområdet, etablering av ny kollektivterminal ved senterområdet og skuleskyssløysing ved skuleområdet.

Det har også vore dialog mellom dei to hovudgrunneigarane ved senterområdet, som starta opp del I av planarbeidet.

Kommunen har arbeidd parallelt med utvikling av ny idrettshall for å sikre tilstrekkelege rammer i områdeplanen for å sikre gjennomføring. I denne samanhengen har det m.a. vore utarbeidd ein mogleighetsstudie som bakgrunn for val av plassering av ny idrettshall.

Hordaland fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringar i planområdet i august 2018. Det vart ikkje påvist funn av automatisk freda kulturminne.

### **Planforslag**

Eit mål for det offenleg/private samarbeidet i del I av områdeplanen var at detaljeringsgraden i planen skulle vere så god at utbyggjar kunne gå rett frå områdeplan til byggesøknad utan å måtte gå om reguleringsplan. Dette prinsippet har også lagt til grunn for den utvida områdeplanen for areala som var inkludert i del I av planarbeidet, samt for ny idrettshall.

Område T3 – sett av til arealføremålet offentleg eller privat tenesteyting – omfattar Ostertunet omsorgsbustader og i tillegg eit ikkje utbygd område søraust for dette. Arealet er redusert samanlikna med kommuneplanen, då kommunen i framtida legg opp til at menneske skal kunne bu heime så lenge som mogleg m.a. ved hjelp av velferdsteknologi. Den ikkje utbygde delen av område T3 er i områdeplanen endra frå offentleg eller privat tenesteyting til bustader, med krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan.

Område f\_GF2 er i kommuneplanen sett av til bustadområde. I områdeplanen er dette foreslått endra til friområde for å etablere ein avstand mellom skule- og bustadområde.

Område o\_SV5 med tilhøyrande grønt veganlegg går gjennom område satt av til LNF og minimalt inn i område satt av til offentleg og privat tenesteyting (barnehage) i kommuneplanen. Vegen er foreslått lagt om for å best ivareta trafikktryggleik for gåande, syklende og køyrande ved kollektivhaldeplassen ved skulen, samstundes som det skal vere mogleg å tilfredstille kravet til 5 samtidige bussar. o\_SV5 vil ha trafikk til- og frå barnehage, kyrkje og bustadområdet i enden av dagens veg. Det eksisterande LNF-arealet som er



føreslått endra består av eit smalt, bratt areal som ikkje er drifta som landbruksareal og som heller ikkje ber preg av tidlegare å ha vore drifta.

Områdeplanen har definert vegsystemet og arealbruken, og skal sikre areal for gjennomføring av vegtiltaka.

Det har i planarbeidet vore sett på ei mogleg, ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområde. Det har vore utforma fire alternativ som grunnlag for vurdering. Under idéverkstaden på Ostereidet juni 2018 kom det fram at det ikkje var eit sterkt ønskje om sti gjennom dette området. Ein sti her vil ha avgrensa eller ingen tidsbesparande funksjon, samanlikna med å gå langs Eidavegen. Ingen av stialternativa er lagt inn i planen, men i føresegnene er det opna for etablering av sti gjennom område L1 dersom ønskjeleg. Meir informasjon og trasé for dei fire sti-alternativa er å finne under kapittel 7.9 i planomtalen.

Følgande plandokument er utarbeidd:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan for senterområdet
- ROS-analyse
- Skredfarevurdering med tilhøyrande faresonekart for skred
- Støyrapport
- Vurdering etter naturmangfoldloven
- VA-rammeplan
- Idémyldringskart frå idéverkstad juni 2018
- Tekniske vegteikningar (vert lagt ved planmaterialet når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, jf. vilkår for vedtaket)

### **Idrettshall**

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

Plan- og miljøutvalet vedtok 16.10.2018 å plassere ny idrettshall i kollen rett sør for eksisterande idrettshall. Formannskapet opna 14.02.2019 for at Eigedomsavdelinga kunne sjå på alternativ plassering, framleis i tilknytning til eksisterande idrettshall. Hallstorleiken var på dette tidspunktet ikkje endeleg fastsett. 28.03.2019 innstilte Formannskapet til å gå vidare med ny idrettshall i handballstorleik i kollen rett sør for eksisterande hall, og 04.04.2019 vedtok Kommunestyret innstillinga. Hallstorleiken vil påverke det naudsynte talet på parkeringsplassar i tilknytning til ny hall og delvis på utbetringa av vegen, inkludert etablering av fortau, fram til eksisterande hall. Det er sett som eit vilkår for vedtaket at det vert lagt eit føresegnområde delvis inn i område for idrettsanlegg, o\_BIA, parallelt med den eksisterande vegen frå søraust til eksisterande idrettshall, for å få tilstrekkeleg og samstundes ikkje meir enn naudsynt areal for utbetring av veg med fortau. Prosjektet med den nye idrettshallen har pr. i dag ikkje kome langt nok til å fastsetje endelege detaljar i plankartet, og for å unngå å ta meir enn naudsynt areal frå o\_BIA, vert prosjektering av utbetring av den eksisterande vegen med fortau også lagt til byggesaken, slik at desse vert planlagt til same tid og får optimal plassering.

### **Innkomne merknader til planoppstart**

Det kom totalt inn 12 innspel til oppstart og høyring av planprogram frå offentlege mynde og private (innbyggjarar, lag og organisasjonar). I tillegg har saka fore til uttale hos råd og utval i

kommunen. Innspela er oppsummert og kommentert i kap. 12 i planomtalen.

## VURDERING

### Kollektivtrafikk

Kollektivterminalen ved senterområdet har fått ny plassering og er stramma opp. Bussane sitt køyremønster er tydelegare og det er definert egne gangliner for gåande. Det er plass til fire bussar i kollektivterminalen på same tid. (Sjå kapittel 7.5 i planomtalen for vurdering av alternativa som låg til grunn for val av kollektivterminalplassering og –utforming. Sjå også vedlagt illustrasjonsplan.)

Kollektivhaldeplassen rett sør for ungdomsskulen gir plass til fem samtidige busser. (Skisse i punktet under, «Trafikktryggleik», viser oppstilling for dei fem samtidige bussane.)

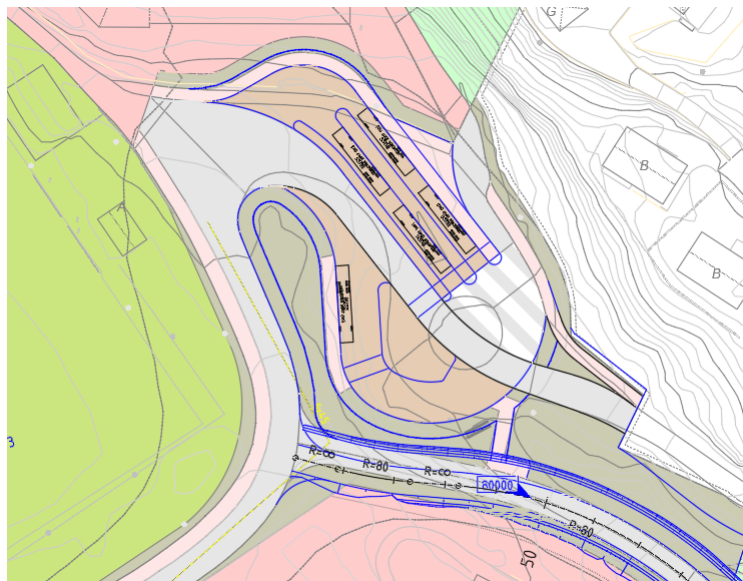
### Trafikktryggleik

Avkøyrsla frå E39 til Ostereidet vert meir trafikksikker ved at det vert opna for eit 100 meter langt høgresvingefelt for nordgåande trafikk.

Den fylkeskommunale delen av vegen frå senterområdet til skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområdet utbetrast og det vert etablert samanhengande tilbod for mjuke trafikantar langs heile strekninga. Langs den kommunale delen av Eidavegen opp til skule- og idrettsområdet er det i dag eit samanhengande tilbod for gåande og syklende som vert vidareført.

Det er også lagt opp vegsystem med fortau til nytt bustadområde sør og sørvest for senteret.

Det vert etablert ny avkøyrsla inn mot barnehagen, kyrkja og innanforliggende bustader, slik at denne vegen ikkje munnar ut i kollektivområdet. Dette gjer kollektivområdet meir oversiktleg både for mjuke og harde trafikantar. Det er lagt som eit vilkår for vedtaket at før planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn, skal det leggest inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7 (snarveg mellom kollektivstoppet ved ungdomsskulen og barnehagen), langs heile sørsida og yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs heile yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5. Plankartet skal oppdaterast i tråd med skissa under, der samanhengande fortau på strekninga som er skildra over er markert med blå liner:



### **Leike- og møteplassar**

Det er sett av gode og solrike soner for torg, møteplassar og leikeplass i senterområdet, skjerma for vind, støy og trafikk. Gangaksar mellom dei ulike føremåla gjev oversikt og god kontakt. Det er arbeid for å bevare siktlinjer som knyt nordsida av senterområdet saman med den flotte utsikta mot Osterøy på sørsida av «senterplatået». Bygningane i BS1-3 har inntrekte etasjar over 1. etasje m.a. for ikkje å verte ruvande i landskapet og for å gi mest mogleg sol til dei ulike uteareala.

Innerst og lengst vest i nytt bustadområde sør og sørvest for senterområdet er det lagt ein stor, felles leikeplass og friområde. Delar av leikeplassen er sett av til naturleikeplass og går vidare inn i et friområde. Leike- og friområdet ligg solrikt, skjerma frå trafikk og er meint å innby til fri lek for alle aldersgrupper.

### **Kapasitet og utvidingsmoglegheit barnehage og skulane**

Barnehagen kan utvidast. Utnyttingsgraden for o\_BBH er sett til 30% BRA.

Ostereidet barneskule og Ostereidet ungdomsskule kan utvidast dersom eventuell, framtidig folketalsvekst viser at det vert behov for dette. Utnyttingsgraden for heile o\_BU er sett til 30% BRA.

### **Universell tilgjenge**

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

Fortau langs den kommunale delen av Eidavegen har stigningsnivå innanfor kravet for universell utforming, men nytt fortau frå krysset der den kommunale delen av Eidavegen går over i fv. 393 Eidavegen, er stigningsforholdet tidvis for bratt – i underkant av 11%, mot kravet på 6,7% stigning – til at det er mogleg å etablere eit fortau som alle menneske kan bruke på lik line.

Det er stilt krav om at felles og offentlege uteopphaldsareal skal ha universell tilgjenge.

### **Handelsareal**

Det vert opna for 2 250 m<sup>2</sup> handelsareal ved senterområdet, inkludert eksisterande handelsareal som er i underkant av 1 000 m<sup>2</sup>. Næringsarealet er i hovudsak lagt på gateplan og etasjane over er inntrekte og opna for kontor og bustad. Utnyttingsgraden for senterområdet, BS1, BS2 og BS3, varierer mellom 150 og 220% BRA. Det er våren 2019 utarbeidd ein handelsanalyse for nye Alver kommune. Handelsarealet som er lagt inn i områdeplanen er henta frå analysen.

### **Nye bustader**

Planen legg opp til etablering av potensielt inntil 57-61 nye bueiningar innanfor planområdet, utanom føremål B8 der det er krav om utarbeiding av reguleringsplan før ein kan gå vidare. Utnyttingsgraden for bustadområda B1-B9 varierer mellom 45 og 60% BRA. Det er lagt opp til varierte typar nye bustader, frå leilegheiter i 2. og 3. etasje i senterområdet, til einbustader og to-/fleirmannsbustader i dei andre bustadområda.

### **Forholdet til motsegn i del I av områdeplanen**

Motsegna som vart fremja om vegutforming og trafikktryggleik er løyst i samarbeid med Statens vegvesen.

Samla handelsareal er betydeleg redusert samanlikna med planframlegget for del I, som det

vart fremja motsegn mot. I det førre planframlegget vart det lagt inn potensiale for opp mot 5 850 m<sup>2</sup> nytt handelsareal. I det nye planframlegget er det totale handelsarealet redusert til 2250 m<sup>2</sup>, inkludert eksisterande handelsareal, og i tråd med ny handelsanalyse.

I del I av planarbeidet vart det m.a. påpeikt at antal nye bueiningar var større enn framtidig behov. I det nye planforslaget som samlar Ostereidet, er antal nye bueiningar redusert frå om lag 214 til 1/3 av dette dersom ein inkluderer B8 ved eit grovt, ikkje kvalitetssikra overslag.

### **Naturressursar, inkludert landbruk**

Planforslaget vil ikkje ha vesentleg verknad for jord- og skogbruk. Det er stilt krav om tilbakeføring av mellombels rigg- og anleggsområde til opphavleg tilstand etter at anleggsperioden er avslutta.

### **Skredfare**

Det er utarbeidd ei skredfarevurdering for området. Funna er innarbeidd i plankart og føresegnar.

### **Folkehelse**

Planforslaget sikrar grunnlag for betre folkehelse for alle aldersgrupper gjennom god tilgang på og attraktive møteplassar som torg, leikeplassar, skulane og idrettsanlegg. Grøntområda på Ostereidet har god tilkomst, og eit samanhengande tilbod for gåande og syklende mellom senter-/bustadområdet i vest og skule-, idretts-, barnehage-, kyrkje- og bustadområdet i aust vil vere ein fordel for alle som har tilknytning til Ostereidet og opnar for at særleg barn og unge kan bevege seg fritt og trygt mellom vest og aust.

### **Støy**

For ny bebyggelse er det lagt inn krav i føresegnene om at det i samband med byggesøknad skal gjennomførast eigne støyvurderingar.

### **Barnehage- og skulekapasitet**

Vurdering av barnehagekapasiteten for Ostereidet FUS barnehage viser at det er behov 30 nye plassar for store barn for å oppretthalde dagens dekning. Planen opnar for utviding av barnehagen.

Ostereidet barneskule har i dag 120 elevar og folketalsprognosane syner at det er venta elevtalsauke opp mot 150-160 elevar fram mot 2030. Skulen har kapasitet til 150-170 elevar, og det er førebels ikkje behov for å utvide barneskulen. Ostereidet ungdomsskule har 86 elevar i dag, med forventa elevtalsauke opp til 130 elevar fram mot 2030. Skulen har kapasitet til 150-160 elevar. Ifølgje prognosane er det i næraste framtid ikkje behov for å utvide verken barne- eller ungdomsskulen, men planen opnar likevel for eventuell framtidig utviding.

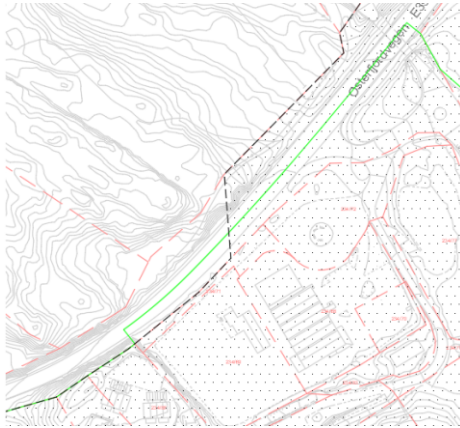
### **VA-rammeplan**

Den vedlagte VA-rammeplanen er under arbeid og førebels ikkje ferdigstilt. Arbeid m.a. med registrering av eksisterande rørleidningar og kamerainspeksjon er i prosess. VA-rammeplanen skal godkjennast før områdereguleringsplanen vert vedteke, i tråd med krav frå Lindås kommune sin VA-norm.

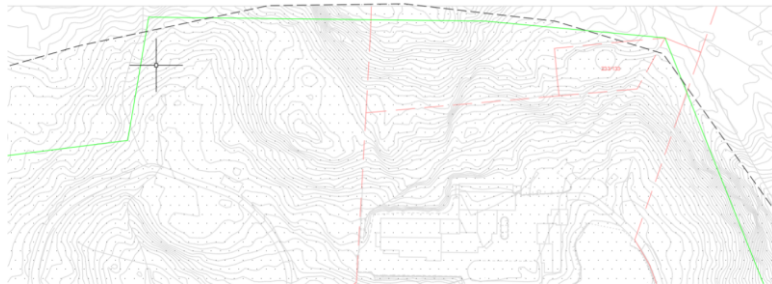
### **Plangrense**

Etter at det var meldt oppstart på planen, har plangrensa vore endra slik at den nokre plassar går minimalt utover den varsla grensa. Andre plassar er den redusert. Kommunen har vurdert at endringane, der dei går utover grensa, ikkje utløyser krav om ny varsling av plangrense. Dei utvida områda går ikkje inn på nye gards- og bruksnumre, og går heller ikkje inn i andre arealformål. Under finn de ei oversikt over kvar planen går utover varsla grense,

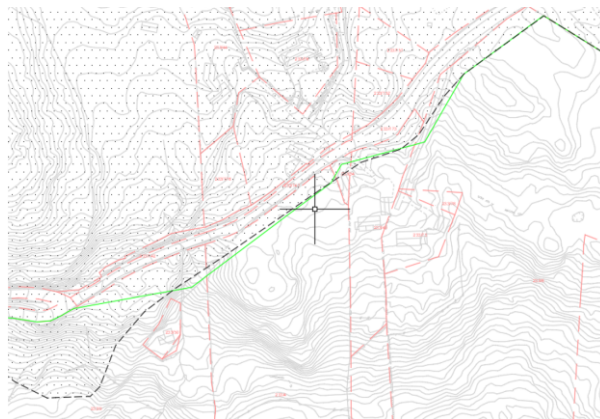
og det går samstundes fram reduksjon av grensa. Svart, stipla line viser varsla plangrense, grøn line viser ny plangrense. Komplette oversikt over endring av plangrense, inkludert reduksjon, er å finne under kapittel 6.1.1 i planomtalen.



I dette kartutsnittet er plangrensa delvis justert lenger ut i E39. Grunneigar er Statens vegvesen og vegføremålet vert oppretthalde. Endringa er gjort for å få tilstrekkeleg plass til etablering av eit 100 meter langt høgresvingefelt.



Kartutsnittet viser areal som delvis går utover varsla plangrense mot nord bak Ostereidet barneskule. Grunneigarane er dei same både før og etter endring. Den nye plangrensa følgjer føremålsgrensa for *offentleg eller privat tenesteyting*.



Kartutsnittet viser den kommunale delen av Eidavegen og viser i tillegg til reduksjon minimal utviding mot sør for å sikre tilstrekkeleg plass til eventuell anleggsgjennomføring.

### Oppsummering og tilråding

Planforslaget legg eit godt grunnlag for å utvikle Ostereidet sentrums-, nye bustad-, skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområde til eit meir berekraftig lokalsenter. Tilrettelegging for etablering av samanhengande gang- og sykkelforbindelse mellom dei to hovudområda på Ostereidet er eit bærande element i denne utviklinga.

Administrasjonen rår til at planforslaget er klart for å leggest ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10.

.....