

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
095/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2472

Detaljplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263 - 201607

Vedlegg :

SAK 039-19 Detaljplan Stølsmarka - 1GH - planID 1263-201607Innleveringsbrev Kommentarer til vedtak i PMU 160819DP Stølsmarka Planskildring 160819DP Stølsmarka Føresegn160819DP Stølsmarka Plankart 010819DP Stølsmarka Illustrasjonsplan og snitt 300719DP Stølsmarka Støyrapport 251017DP Stølsmarka Trafikkvurdering 041217DP Stølsmarka VA-Rammeplan Kart 041217DP Stølsmarka VA-Rammeplan Rapport 041217

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka, planID 1263-201607, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Plan- og miljøutvalet - 095/19

PM - behandling:

Malin Andvik-Krf stilte spørsmål om habilitet i saka. Plan og miljøutvalet gjorde samrøystes vedtak om at ho er inhabil jf. forvalt.l. § 6.e. M. Andvik deltok difor ikkje i denne saka. Egil Magnar Eidsnes-Krf møtte som vara.

Framlegg frå S. Hauge-Ap:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

På vilkår av:

Det skal sikres gjennomgang fra gbnr 137/446 til Osf1 eller OSF2.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka, planID 1263-201607, ut til høyring og offentleg ettersyn på vilkår av at det skal sikres gjennomgang fra gbnr 137/446 til Osf1 eller OSF2.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Saka skal ved fyrste gongs handsaming til avgjer i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Stølsmarka vert fremja av Ard Arealplan på vegne av tiltakshavar Nordhordland bibelsenter. Planområdet ligg i Alvermarka, er på om lag 16 da og omfattar eigedom gnr 137 bnr 344, 693, 723 mfl. Det vart gjennomført oppstartsmøte 15.6.2016 og oppstart av planarbeidet vart varsla og annonsert 28.9.2016. Innan fristen 12.11.2016 kom det inn 6 innspel til saka.

Framlegget til plan vart fremja for planutvalet i sak 039/19, den 27.3.2019. Saka vart lagt fram for utvalet med framlegg til vedtak som inneheldt fleire vilkår om endring av framlegg til plan før den kunne leggjast ut på høyring. Utvalet valgte å sende heile saka i retur og ba om at framlegget måtte omarbeidast, tydeleggjerast og strammast opp. Fellesframlegget som vart samrøystes vedteke inneheldt 11 punkt.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Stølsmarka, mellom anna:

Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet



- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommunedelplan Knarvik - Alversund

I utgangspunktet gjev «Kommuneplanens arealdel» (KPA) ramme for bruk og utnytting av areal. For dette området gjeld «Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund». Denne gjev ramme for utforming og gjennomføring.



Utsnitt KDP Knarvik – Alversund



Utsnitt revidert KDP Knarvik - Alversund

Arealbruksføremål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad og næring. I framlegg til revidert KDP for Knarvik – Alversund er føremålet for arealbruk justert slik at hovudføremåla er offentleg og privat tenesteyting og busetnad og anlegg. Underføremål til bustenad og anlegg er uteopphaldsareal,

For revidert plan gjeld same ramme for utvikling som i eksisterande. Krav om detaljplan før ein kan gå i gang med tiltak.

Administrasjonen forutset vidare at saka kan reknast som kjent og gjev ikkje ein gjennomgang av heile planmateriale no, men saksframlegg frå 27.3.2019 ligg ved saka. Ein legg vekt på å gjere synleg dei endringane som er gjort i plandokumentet i høve til vedtaket i sak 039/19 og eventuelle tilhøve ein kan peike på som resultat av desse endringane.

Konsulent har saman med tiltakshavar arbeidd seg gjennom dei 11 punkta som vart lista opp av planutvalet. Lindås kommune (plan og bygg) har hatt eitt undervegsmøte med konsulent og tiltakshavar der me gikk gjennom dei tihøva som skulle gjerast greie for eller endrast.

Tilhøve frå vedtak	Framlegg til løysing	Vurdering / merknad
<i>Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føreseigna endrast</i>	Barnehage vert ikkje flytta til tidlegare BKB3 Plankartet endra og område for barnehage ligg i BHH	I tråd med vedtak, og gjev avklaring i høve til bruk og utnytting av eller i planområdet
<i>Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)</i>	Arealet BKB3 er endra til føremålet BUT/Uteopphaldsareal Skal nyttast til uteareal for skulen Konsulent meiner BUT vert rett føremål med endringa	I tråd med vedtak Del av arealet er definert som uteopphaldsareal for skulen Gjeld i utgangspunktet ikkje for barnehagen
<i>Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)</i>	Krav om rekkjefølgje er satt inn i føresegna § 3	I tråd med vedtak
<i>Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 må skildres i planen, men bør omsøkjast særskilt.</i>	Området BUT er omtalt i planskilninga pkt. 8.5 Førsegna §§ 3 og 5.3 I føresegna er det omtalt kva det kan leggast til rette for	I tråd med vedtak
<i>Det skal ikkje vere parkeringsareal på BKB3</i>	Parkeringsareal leggast til rette for oppmøt BUT I planskilninga er det omtalt kva endringa tydar for tiltaket Parkeringsareal er dels flytta vekk frå skule og barnehage med betre tilrettelegging for mjuke trafikantar Me meiner løysningane i framlegget er betre for området	Det er lagt opp til parkering på del av tidlegare BKB3 Oppfattast og ikkje vere heilt i tråd med vedtak Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Trafikkanalyse ved innføring av planen, trafikkforhold internt i byggefelt og trafikkforhold frå kommunal veg ut/i kryss til Fv.565</i>	Trafikkanalyse er utarbeidd og ligg til grunn for løysingane	Det er utarbeidd ei trafikkvurdering som ligg ved saka
<i>Parkeringsbehov i høve til skulestorleik og type aktivitetar i forsamlingshuset.</i>	Behov for parkering er svart ut under pkt. 8.6. i planskilninga Tatt inn i føresegna § 6.5.1	Planskilninga omtalar tal op parkeringsplassar i høve til tal på ansatte og skuleborn Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Skildring av mulig forsamlingshus,</i>	Omtalt under pkt. 3.2, 8.1 og 11 i	Sjå særleg planskilning kap.11

storleik og bruk	planskildringa	Sjå eiga punkt under vurdering
------------------	----------------	--------------------------------

Tilhøve frå vedtak	Framlegg til løysing	Vurdering / merknad
<i>Skildring av trafikktryggleik i overgang frå skuleområde til nytt uteområde og parkeringtilhøve</i>	Er omtalt under pkt. 8.5 i planskildringa Føreseigna § 6.2.2	Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Skildring av storleik på uteområde i høve til elevtal</i>	Er omtalt under pkt. 8.5 i planskildringa	Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Krava i Forskrift for Miljøretta helsevern for skule og barnehage må vera stetta i planen.</i>	For å kunne få drive skule er det ein føresetnad at skulen følgjer det som står i forskrifta Skulen har vidare fått godkjenning for inntil 196 elevar med uteområde ein har i dag	Skulen har naudsynt tillating etter krav i forskrift om miljøretta helsevern Sjå eiga punkt under vurdering

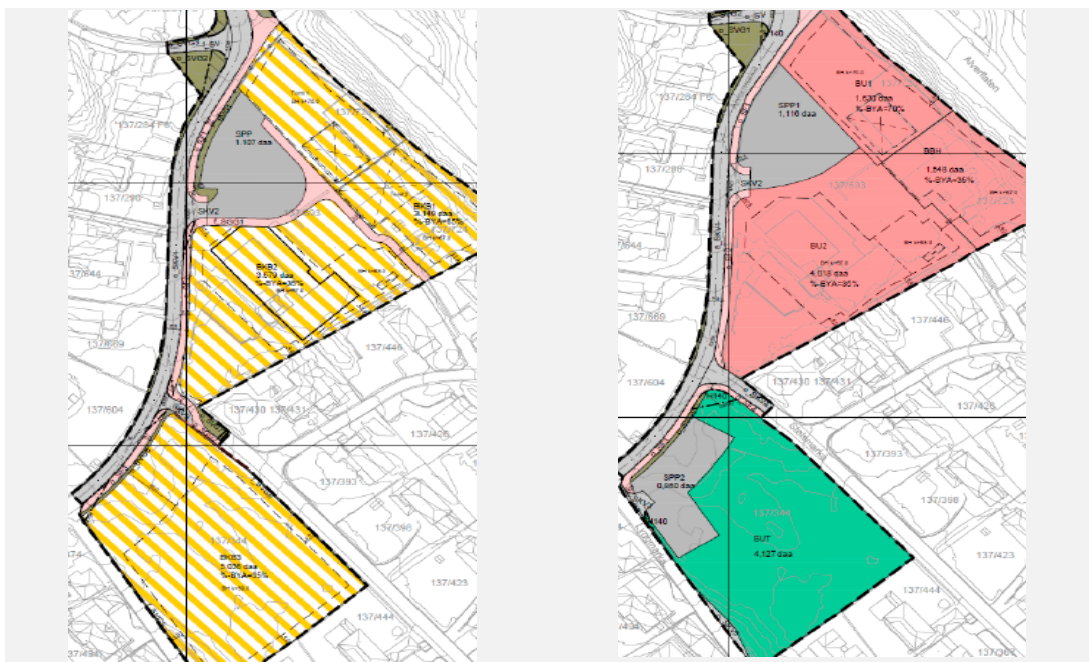
Endringar i planmaterialet

1. Plankart

- Tidlegare føremål rundt skule, barnehage og grøntområdet som var regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (barnehage, undervisning, forsamlingslokale) har fått nytt føremål; undervisning, barnehage og uteopphaldsareal. Desse føremåla er i tråd med dagens bruk og skal unngå å skape usikkerheit om kva som er tenkt innanfor planområdet
- Nordlege del av grøntområdet i sør er regulert til parkering i samsvar med intensjonen i planarbeidet. Innkøyring til dette parkeringsarealet er flytta frå Stølsmarka til Lyngmarka for å unngå konflikt mellom elevar som skal krysse Stølsmarka for å kome til grøntområdet
- Krysset Stølsmarka/ Alvermarka er ikkje regulert stengt, ved at gangveg kryssar vegen, som tidlegare. Tidsavgrensa stenging av krysset i skuletida er sikra i føresegnene
- Tidlegare gangveg, f_SGGT, ved skuleområdet i nord er teke ut, då det allereie er gangareal langs skuleområdet i dag. Dette tidlegare gangarealet er sikra innanfor BU1 og BU2 (areal for undervisning)

Plankart – tidlegare framlegg

Plankart – Endra føremål



2. Føresegna

- e. I § 3.1 er presisert meir kva som bør vere minstekravet for opparbeiding av BUT
- f. I § 5.2.3 er det presisert at fleirbrukshallen innanfor BU1 kan nyttast til forsamlingslokale
- g. I § 6.2.2: lagt til at det må gjerast trafikksikringstiltak innanfor o_SKV4 ifm. stenging av vegen
- h. I § 6.5.1: lagt til eit maksimumskrav for parkering i barnehage, ikkje berre minimumskravet

3. Planskildring

- i. Er skrive meir og forklarande i samandraget, kap. 1, om skulen sine spesielle tilhøve
- j. Kap. 8 er oppdatert ift. det nye plankartet
- k. Pkt. 8.1: er skrive meir utfyllande om planforslaget
- l. Pkt. 8.4: oppdatert ift. nye arealføremål
- m. Pkt. 8.6: årsverk til skulen er auka med 50 istadenfor 40 slik at det er rom for å utvide lærarstaben etter kvart som elevtalet aukar. Grunna mange elevar med spesialbehov, enn i ordinær offentleg skule, er det også trong for ein ekstra stor lærarstab på skulen. Det er også lagt inn eit maksimumskrav for parkering for barnehagen og ikkje berre eit minimumskrav slik som tidlegare
- n. Kap. 11: skrive meir forklarande om prosjektet

Vurdering

Endring av arealbruksføremål

For heile området sett av til «Busetnad og anlegg» er det endra arealbruksføremål frå kombinert til offentleg eller privat tenesteyting overordna sett og tydeleggjort med underføremåla skule og barnehage. Grepet er må seiast å vere meir i tråd med eksisterande og forventa framtidig bruk. Slik sett vert planområdet meir tydeleg og avklart, noko som mellom anna planutvalet gav uttrykk for var ønskeleg. Heile område for bygg er gjort om til offentleg eller privat tenesteyting og det er for så vidt heilt i tråd med dei føringane som vart

lagt til grunn både i oppstartsmøte og i varselet om oppstart av planarbeidet

«Forsamlingshus» - Bruk og funksjon

Lindås kommune har i samtale med tiltakshavar og konsulent bedt om ei særleg klargjering om bruken av nytt bygg i delområde BU1. Det er vidare formidla at det er eller kan vurderast ulikt, det å ha tilfeldig utleige av ulike skulebygg til ulike aktivitetar og det å etablere eller som her føre vidare ein bestemt og regelmessig bruk som vanlegvis ikkje ein finn i offentlege skulebygg.

Det er gjeve følgjande omtale i planskildringa si kapittel 11 knytt til bruk og funksjon av nytt bygg i delområde BU1:

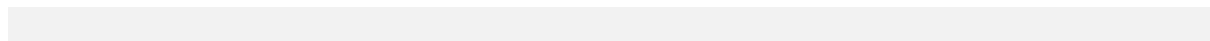
«Planforslaget legg til rette for å omstrukturere eksisterande aktivitet i bygga på Nordhordland Kristne Grunnskole i tillegg til at det vil leggjast til rette for eit nytt bygg nord i området innanfor BU1. Innanfor BU1 vil ein i planforslaget leggje til rette for ein ny fleirbrukshall.

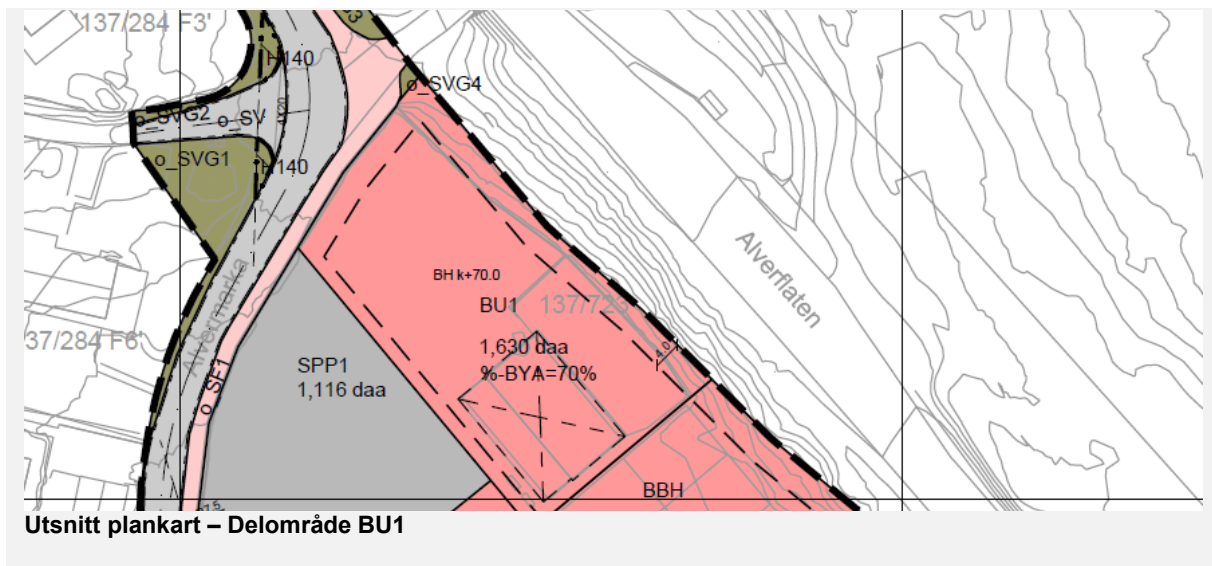
Fleirbrukshallen vil då dekke dei same behova som tidlegare forsamlingslokale innanfor BU2 har gjort og gje skulen ei oppgradering for elevar, lærarar og andre tilsette. Fleirbrukshallen vil gje godkjend gymsal, garderobe og dusjanlegg, plass for storsamlingar i skulen, plass for foreldremøte, skulekjøkken/ kjøkken for valfaget kantine, foajé for bruk til eteplass og mingleplass for elevane.

Fleirbrukshallen vil også kunne nyttast til ulike arrangement og forsamlingslokale utanom skuletida. Det gamle forsamlingslokalet innanfor BU2 vil bli gjort om til klasserom som vil gje betre tilhøve for elevar og lærarar ved at ein kan få kan fleire/ større klasserom og grupperom, samt betre plass til kontor til lærarar og administrasjon.

Ein vil i planforslaget såleis ikkje legge opp til ny eller auka drift/ bruk av området, men gje eksisterande skule betre arbeidstilhøve og tilbod. Bruken/ aktiviteten i skulebygga vert berre gjort om på/ flytta på innanfor tilgjengeleg areal og ein vil få meir areal slik at tilhøva for elevar og tilsette vert betre.

Ein del av dagens parkering er også flytta sør i planområdet til SPP2. Dette vil vere positivt for trafikktryggleiken for borna på skulen og i barnehagen og minimere trafikken ved skule-bygningane. I sør innanfor BUT vert det lagt til rette for eit nytt stort ute- og leikeareal til skulen som vil gje skulen eit betre og større uteområde. Tanken er også at dette området kan nyttast av borna som bur i nærleiken utanom skuletida og vil vere eit positivt tiltak for heile nærområdet.»





Ut frå planskildringa ser ein at bruken av området har endra seg over tid. I fyrste omgang har bygningsmassen vore nytta som forsamlingshus og etter fleire års aktivitet vart det opna skule. Planavdelinga er ikkje kjend med utviklinga av bygningsmassen og godkjenning for bruk til skule. Reguleringa tek heller ikkje stilling til dette, men gjev ramma for framtidig bruk av planområdet.

Arealbruksføremålet er undervisning, men både planskildringa og føreseigna (pkt. 5.2.3) gjev ramme for at bygning på området BU1 kan nyttast til ønskja føremål. Me har vidare i undervegsmøte peika på at det kan vere meir reint tekniske tilhøve knytt til bruken «idrettshall» og «forsamlingshus» som kan vere ulike og må gjennomførast på fullnøyande vis.

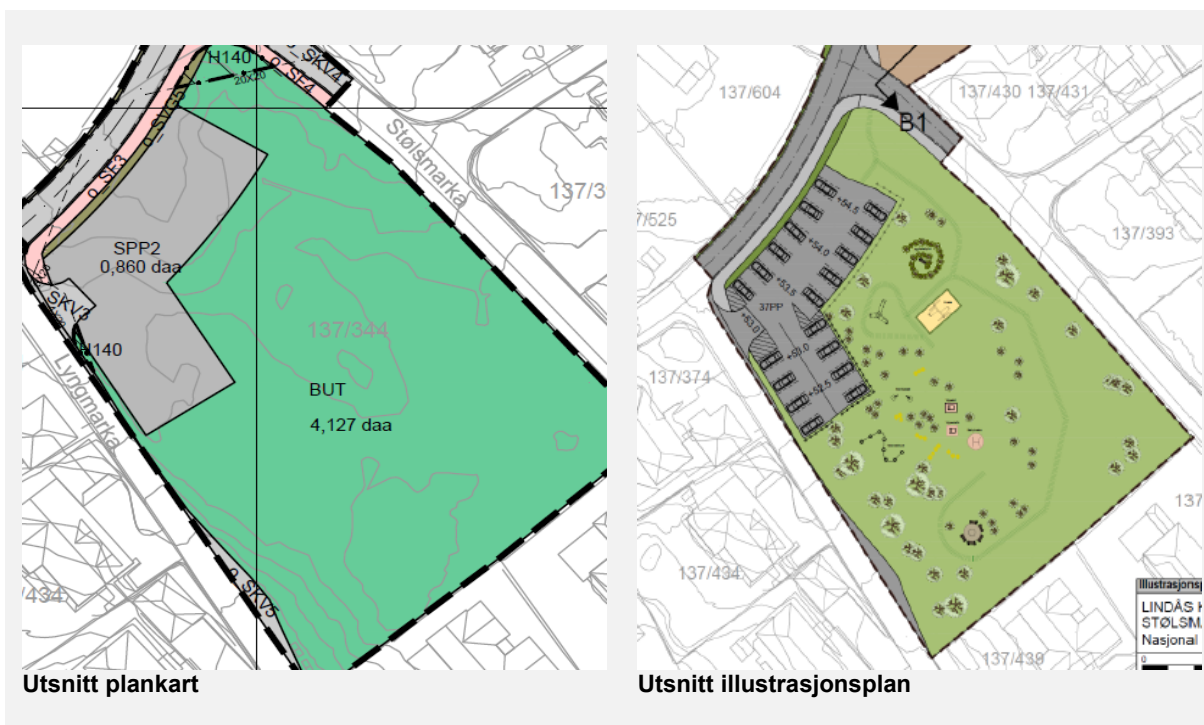
Vidare kan ein ha med seg at på same måte som at det geografiske området for elevane som er knytt til skulen er mykje større enn ein vanleg skulekrins vil og deltakarane på samlingar kome frå eit relativt stort omland. At ein ønksjer å leggje til rette for samlingar i nye og moderne lokaler som ligg i tilknytning til den aktiviteten tiltakshavar elles driv er naturleg. Ein sambruk som betre utnyttar investeringa i nytt bygg gjennom året, men at dette vert å sjå på som sekundær bruk då det er undervisning som er hovudføremålet.

Uteopphaldsareal

Skulen driv i dag på dispensasjon i høve til storleik på uteopphaldsareal. Det førar med seg at skulekvardagen er delt på slik måte at elevane ikkje har felles friminutt. Ved kjøp av eigedom gnr 137 bnr 144 saman med regulering er føremålet både å få eit større uteområde og leggje til rette for eit meir variert innhald og mogleghet for bruk.

I høve til framlegg til plan som planutvalet hadde til handsaming i mars er no planføremålet endra frå kombinert føremål med mogleghet for bygging til i hovudsak område for uteopphald (BUT). Utnytting og bruk av området er omtalt i planskildringa (kap. 8.4 og 8.5) og føreseigna § 5.3.1. Retningsgjevande for utforminga er tilhøyrande illustrasjonsplan der ein mellom anna skal ta i vare eksisterande terreng og vegetasjon.

Ser ein reint på tekniske tilhøve og normtal vil ein etter regulering auke arealet for uteopphald, men vil framleis ikkje vere innan for normen når ein ser på tilhøvet mellom tilgjengeleg areal og ønska tal på elevar. No er normen for storleik og elevtal i endring og endra ramme er moglegvis på plass i løpet av hausten. Eit varsla hovudtrekk i endringa er at kravet til arealstorleik vil gå noko ned medan kravet til innhald, funksjon og kvalitet vert skjerpa.



Parkering – SPP1 og 2

Tilgjengeleg areal innan for planområdet er utan tvil begrensa. I ein balanse mellom tilkomst, utforming og tryggleik har ein levert eit framlegg til plan som dels er i strid med den rammeplanutvalet la i sitt vedtak, men som ein meiner betre legg til rette for den samla endringa og utnyttinga ein ønskjer for planområdet.

I planskildringa kap. 8.6 og 8.7. er det gjort greie for dagens situasjon i høve til parkering og korleis ein ser føre seg at situasjonen kan vere etter gjennomføring av reguleringsplanen. Hovudårsaken til at ein har delt opp arealet for parkering er at det betrar tilhøve kring skulebygningne og tilkomsten til barnehagen i planområdet. Parkeringsplassen SPP1 ligg i direkte tilknytning til skuleplassen, medan SPP2 er lagt til eigedom gnr 137 bnr 144 med rom for hhv. 30 og 37 parkeringsplassar.

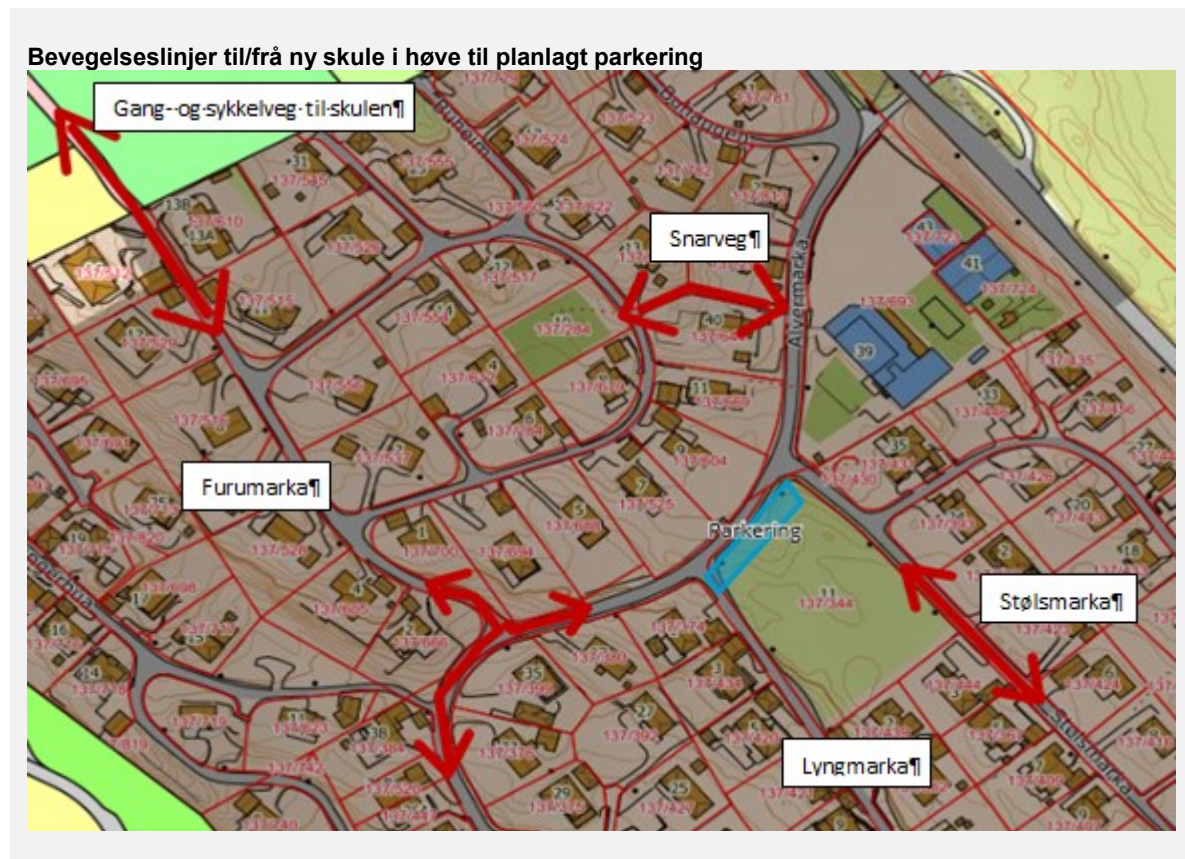
Ut frå dei areal som er tilgjengeleg og den opprekninga som er gjort i planskildringa har ein vanskar med å sjå korleis skulen og barnehagen skal kunne ha parkeringsdekning på eiga grunn utan å ta i bruk noko areal på eigedom gnr 137 bnr 144.

Vurderinga her vil vere nær kritisk terskel i høve til gjennomføring av planen. Det er enten ikkje plass i det heile til all parkeringa ved ei utviding av eksisterande parkeringsplass eller utemiljøet kring skulebygningane vil ha svært begrensa kvalitet. Talet på parkeringsplassar er ikkje knytt til moglegheiten med bruken til forsamlingshus, men å utnytte rammen som ligg i godkjenninga for talet på elevar.

Når ein legg det maksimale talet på elevar til grunn vil ein som utgangspunkte leggje til grunn at framlegget til plan er ei foretrukken løysing. En må i denne samanheng peike på at reguleringa med påfølgjande ombygging eller endring av bruksmønster innan for planområdet vil krveje ei ny godkjenning mellom anna i høve til miljøretta helsevern. Ein vil tru det er sannsynleg, men ikkje automatikk i at det maksimale talet for elevar vert det same. Ein må forutsetje at høyringa i det minste kan gje ein peikepinn på dette.

Trafikktryggleik - Mjuke trafikantar til den nye skulen i Alversund

Lindås kommune har nett satt spaden i jorda for oppstart og bygging av ny skule i Alversund. Denne ligg ikkje langt unna dette planområdet. Utan tvil vil opninga av skulen føre med seg ein endring av bevegelsesmønster i området. Hovudtyngda som vil passere i eller gjennom dette planområdet er mjuke trafikantar. Det vil vel vere både gåande og syklende og i høve til alder er det naturleg overvekt av born på morgon og tidleg ettermiddag.



Trafikktrygging og framlegg til løysing

Den kommunale vegen «Alvermarka» går frå fylkeveg 565 og langt ned i bustadområdet. På vegen passerer den planområdet som ligg på ei flate der planlagt parkering ligg med vegane Stølsmarka og Lyngmarka på kvar si side. Vidare ned bakke og passerer vegen Furumarka som vil vere tilkomsten mot den nye skulen. Det er og ein snarveg frå Alvermarka til Buheim om lag på høgde med avkøyrsla til skulen.

Det er ofte vanskeleg å spå noko om eller skildre korleis borna vil bevege seg langs skulevegen, men ut frå plankart og slik ein oppfattar vegstrukturen (innkludert snarvegar) i Alvermarka er det mest sannsynleg at hovudtyngda kjem langs Støls- og Lyngmarka.

Vidare er tilkomsten til parkeringa (SPP2) flytta frå Stølsmarka til Lyngmarka då ein ønskjer at ferdsla mellom uteopphaldsområdet og skulegården vert mest mogleg skjerma. Det førar naturleg nok med seg fleire trafikkbevegelser inn og ut av vegen Lyngmarka. Sjølv innkøyringa (SKV3) er trekt litt attende frå krysset slik at køyretøy kjem heilt inn/ut av parkeringa før dei vert ein del av trafikksituasjonen i krysset mellom vegane Lyngmarka og Alvermarka.

Ein registrerar vidare at vegen Alvermarka kjem i ein litt bratt bakke opp mot krysset med Lyngmarka. Sjølv om vegen framleis stig forbi krysset kan ein meine at krysset ligg på ein «topp» og slik sett kan opplevast uoversiktleg. Etter ei synfaring fekk ein ikkje ei kjensle av å vere utrygg, men det var og dagslys og ikkje snø eller regn.

Det kan moglegvis vere eit naturleg val og gjere synleg «oppmerksomhets-soner» slik ein har gjort ved Knarvik ungdomskule der kryssområde er heva og malt blå. Vegavdelinga uttaler atd et er eit prøveprosjekt. Viss ein konkluderar med at tiltak gjev positive erfaringar kan det takast vidare til andre stadar i kommunen.

Ulike faktorar for å velje mellom plasseringa av tilkomst, men ut frå den kunnskapen som ligg til grunn vil ein leggje mest vekt på at tikomsten kjem vekk frå fredsla mellom uteopphaldsarealet og skulen.

.....