



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Marte Hagen Eriksrud
	Arkivnr.: 14/1855	Klassering:

Områderegulering Ostereidet - rammer for vidare planarbeid

Rådmannen sitt framlegg til 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.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Om saksframlegget

Denne saka gjeld områdeplan for Ostereidet, rammer for vidare planarbeid og avgrensning av plantema. Administrasjonen sitt forslag er å slå saman planarbeidet for del I og del II på Ostereidet til ein felles planprosess. For å sikre plangrunnlag for ny idrettshall og byggestart av idrettshallen i 2019 (i tråd med investeringsprogrammet), tilrår administrasjonen ei avgrensning av kva plantema som vert tatt opp til vurdering i planarbeidet.

Bakgrunn

Føringar i planstrategien, kommuneplanen sin arealdel og samfunnsdelen

I planstrategien til Lindås kommune 2016-2019 ligg det inne at områdeplan for Ostereidet skal gjennomførast i perioden. Del I, starta opp i 2015, og del II ligg inne med oppstart i 2017.

Gjeldande arealdel av kommuneplanen 2011-2023 vart vedtatt av kommunestyret 22. september 2011. I denne planen er det stilt krav om områderegulering av område T1, T3, B2 og B3, før eventuelle detaljregulering kan vedtakast (sjå vedlegg med utsnitt frå kommuneplanen der områda er vist - merk at omsynssoner er tatt vekk for å gjere det enklare å sjå område T1, T3 m.fl.). I tillegg er det peikt på kva tema som skal inngå i ei slik områderegulering;

- Avklare og detaljere arealbruken innanfor område
- 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
- Gjennomføre barnetrakkregistrering, jamfør føresegn punkt 1.14.
- Rekkefølgjekrav 2.7; «Før utbygging av B2, B3, B4, B6 og B31 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga».
- Rekkefølgjekrav 2.42; «Nye byggjeområde merka T1, T3, T4, T5, T6, T7 og T9 skal vere til offentlege formål. Heimel Pbl § 11-9 nr. 8».
- Rekkefølgjekrav 2.43; «Før utbygging av T1 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga».
- Rekkefølgjekrav 2.44 - Omhandlar risiko for dambrot, men er ikkje lenger aktuell sidan dammen er sikra.
- Retningslinje 7.10 - Omsynsone landbruk.

21. september 2017 vedtok kommunestyret i Lindås kommune kommuneplanen sin samfunnsdel for 2017-2029. Samfunnsdelen gir føringar for alle underordna planar i alle sektorar i kommunen. I samfunnsdelen er Ostereidet, saman med Lindås, dei to nærsentra som kommunen vil satse på å utvikle vidare. Arbeidet med delvis rullering av arealdelen, med utgangspunkt i nyleg vedtatt samfunnsdel, er starta opp.

Prosess

Arbeidet med utarbeiding av Områdeplan for Ostereidet sentrum (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). Ein føresetnad for oppstart av planarbeidet var at sentrumsområde vart sett i samband med Ostereidet sitt skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde lengre aust. 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 omfattar område T1. Føremålet er mellom anna å få fastsatt lokalisering av ny idrettshall.

Administrasjonen har ønskje om å slå saman arbeidet med del I og del II i ein felles områdereguleringsplan. Administrasjonen sin vurdering er at utviklinga av Ostereidet er tent med at dei to områda vert sett i ein samband og tilrår at det vert utarbeida eit planprogram som omfattar både del I og del II, slik at det vert lagt nokre felles rammer for planarbeidet. Høge kostnader på rekkefølgjekrav i del I kan påverke gjennomføringsevnen til planen, og ei samanslåing av planprosessen med del II, vil sikre eit breiare grunnlag for gjennomføring. Ein slik felles prosess vil sikre ein områderegulering av T1, T3, B2 og B3, i tråd med føringane i kommuneplanen.

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. Føresetnaden for å starte planarbeidet var at sentrumsområdet vart sett i samband med Ostereidet sitt skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde lengre aust. I tillegg vart det føresett at det vert lagt særleg vekt på trafiksikre

løysingar. Ein føresetnad for offenteleg/privat samarbeid har vore at områdereguleringsplanen skal utførast så detaljert at utbyggar kan gå rett på søknad om rammeløyve.

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. For 1. etasje er det sett krav om næring-, kontor- og forretningsareal og dei tre øvste til bustad. Tal på bustader er samla sett på om lag 115 einingar. Endeleg tal på bueiningar 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.

Statens vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen varsla motsegn mot planframlegget for Ostereidet sentrum, del I. Bakgrunnen for motsegna er manglande handels- og næringsanalyse som er krav i Regional plan for attraktive sentre, samt utforming av vegsystem og omsynet til trafikktryggleik. Det er gjennomført dialogmøte, og 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.

Vurdering

Sentrale tema i planarbeidet

Utvikling av senterområde med tilhøyrande funksjonar og bustader

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.

Offentlege formål; omsorgsbustader, skule og barnehage

Planforslaget for del I legg til rette for etablering av insitusjon og omsorgsbustader. Det vidare planarbeidet må og gje ei vurdering av situasjonen for skule- og barnehage tilbudet på Ostereidet i lys av forventa befolkningsutvikling. Planarbeidet må sikre at areal som er sett av til offentlege formål gjev ein nødvendig fleksibilitet for eventuelle framtidige behov for utviding. I planomtalen til arealdelen av 2011, punkt 5.2.4 om Offentleg og privat tenesteyting står det at det er sett av areal til utviding av skulane på Ostereidet og at eksisterande barnehage på Ostereidet er tekna inn.

Planarbeidet må avklare om det er tilstrekkeleg med areal til skulen sitt uteopphaldsareal, kombinert med eventuelt framtidig behov til utviding av skulebygget.

Lokalisering av ny idrettshall

Ei viktig avklaring i områdeplanen del II er å fastsette lokalisering av ny idrettshall i planområdet. Områdeplanen skal avklare plassering og andre nødvendige tilhøve, slik at det ikkje vil vere behov for detaljreguleringsplan før utbygging kan starte opp. Krav til parkering for idrettshallen er mellom anna eit tema som må avklarast i planarbeidet. I tillegg er omsynet til framtidig fleksibilitet for eventuell framtidig utvikling av skuleområdet viktig.

Vegsystem – kobling til E 39 og internt vegsystem på Ostereidet

Planforslaget for del I legg opp til ei omlegging av kryssløysing frå E39 og det interne vegsysteme 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.

Gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule

Gjeldande kommuneplan har rekkefølgekrav 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.

Etablering av turveg/gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule

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.

Vidare planprosess – stegvis utvikling

Ostereidet er eit viktig lokalsenter i kommunen, og planarbeidet skal legge til rette for ei 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 (del II). For å sikre etablering av ny idrettshall på Ostereidet, med byggstart i 2019, er det derimot behov for å avgrense kva plantema som vert tatt opp til vurdering i planarbeidet. Det vert lagt opp til ein parallell prosess med områdereguleringsplanen og idrettshallprosjektet, for å sikre raskast mogleg framdrift.

Her følgjer administrasjonen sin vurdering av aktuelle føringar for det vidare arbeidet med områdeplan for Ostereidet;

- Planforslaget for Ostereidet del I vert slått saman til ein felles prosess med Ostereidet del II. Planområdet kan gjennom prosessen verte redusert dersom det kjem fram utfordringar som vil ta for lang tid å avklare innanfor gjeldande tidsramme.
- Motsegn mot planforslaget for Ostereidet del I må avklarast. Det gjeld både utforming av nytt vegsystem og utarbeiding av ein Nærings- og handelsanalyse for Lindås kommune. Arbeidet med å avklare motsegna er i prosess.
- For å sikre ein mest mogleg effektiv planprosess må planen i størst mogleg grad ta utgangspunkt i den arealbruk som ligg i eksisterande kommuneplan for Lindås (2011-2023). Idrettshallen må lokaliserast innanfor rosa område (offentleg areal) i gjeldande kommuneplan for Lindås.
- Tilrettelegging av gang- og sykkelveg/turveg mellom skuleområdet og senterområde vert tatt opp til vurdering i planarbeidet. Etablering av ei slik kopling mellom senterområdet og skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde vil kunne gje ein god kvalitet for vidare utvikling av Ostereidet som nærsenter. Etablering av ei slik ny kopling er ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan og vil kunne gjere planarbeidet meir tidkrevjande å gjennomføre. Det må vurderast i planprosessen om det er mogleg å realisere koplinga i planarbeidet eller ikkje.

Ostereidet har eit todelt sentrumsområde og utviklinga per i dag legg opp til ei ytterlegare forsterking av denne todelinga. For at Ostereidet skal kunne fungere som eit levedyktig lokalsenter i Lindås kommune bør ein på sikt vurdere om det er grunnlag for ein ny arealbruk som kan samle dei to satelittane til eit felles sentrumsområde. Det vil mellom anna bety ei revurdering av arealbruken mellom sentrumsområde og skule-/barnehage-idrett- og kyrkjeområde. Administrasjonen vil rå til at ei ny vurdering av framtidig utvikling av Ostereidet vert gjennomført i arbeidet med rullering av kommuneplanen. Ei eventuelle endring i arealbruken på Ostereidet vil seinare kunne gje grunnlag for ein eventuell rullering av områdeplanen for Ostereidet, som no er i prosess.

Administrasjonen vurderer at det er behov for å utarbeide eit planprogram for områdeplan på Ostereidet. Planprogrammet vil gjelde for planområdet samla sett, og legge nødvendige føringar for den vidare planprosessen. Eit eventuelt planprogram kan leggjast fram til politisk handsaming i PMU i januar 2018.

Tilråding

Administrasjonen vil rå til at ein legg opp til ein stegvis utvikling av Ostereidet. Behovet per i dag er å få på plass ein områdeplan som sikrar utvikling av senterområde, nødvendig utbetring av infrastruktur, samt lokalisering av ny idrettshall. Arbeidet med del I har tatt lengre tid enn forventa, og ein samanslåing av del I og del II til ein felles planprosess, er dermed ei god løysing. Ytterlegare vurdering av den framtidige utviklinga på Ostereidet bør skje i samband med rullering av kommuneplanen, og vil kunne leggje grunnlag for ein eventuell framtidig rullering, samt eventuell utviding av områdeplanen.

.....

Vedlagte saksdokument:

Plankart_1263_201503+(L)(187392)_Ostereidet del I	198236	04.12.2017
Ostereidet_foreløpig planavgrensing del I og del II	198237	04.12.2017
KPA Lindås kommune_utsnitt Ostereidet	198258	04.12.2017

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost