



Innkalling
av
Ekstraordinært møte i Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 29.05.2019
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 09.00 - 16.00

Eventuelle forfall må meldast til epost: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
053/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
054/19	Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610
055/19	1. gangs handsaming av områderegeringsplan for Ostereidet - planID 1263-201802

23. mai 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/19	Plan- og miljøutvalet	PS	29.05.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/1501

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/19	Plan- og miljøutvalet	PS	29.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	14/5177

Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610

Vedlegg :

Plankart_08.05.2019KVALITETSPROGRAM 08.05.19ROS-rapport_060519merknadskjema_100419KU
NaturmangfoldKU Hydrologi_rev 060519KU Sosial infrastruktur_060519KU Landskap_060519KU
Friluftsliv_060519KU Trafikkvurdering_241018 m_vedleggSkredfarevurdering_060519Samandrag av
spørjeundersøking_060519Vedlegg Rapport for
spørjeundersøkinga_100419Reguleringsbestemmelser_080519_rettet 16.05.19Planskiltring
08.05.19_rettet 16.05

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I samsvar med plan- og bygningslova §12-10, legg plan- og miljøutvalet ut framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 til høyring og offentleg ettersyn, med følgjande endring:

- Føresegn 4.1.1.3 Byggjehøgder, punkt a blir tatt ut av føresegnene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 29. mai 2019. Utvalet får saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Saka skal til endeleg vedtak i kommunestyret.

Bakgrunn

Prosessen med å regulere området Lonena starta formelt i plan- og miljøutvalet 10.12.14, då vedtok utvalet følgjande (Sak 143/14):

- I medhald av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området

Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan. Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutsetter at kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar.

Vedtak om oppstart av områderegulering blei gjort i plan- og miljøutvalet 06.10.16, og då blei planprogrammet lagt ut på høyring. Endeleg planprogram blei vedtatt av plan og miljø 28.06.2017 (sak 72/17). Ved ein feil blei ikkje planprogrammet stadfesta av kommunestyret i 2017, endeleg stadfesting blei gjort i kommunestyret 04.04.19 (sak 21/19).

Planområdet

Planområdet til områdeplan Lonena ligg i nærleiken til Knarvik. Knarvik er definert som regionsenter i Nordhordland og kommunesenter i Lindås og Alver kommune. Planområdet er 383 daa, og omfattar i hovudsak eigedom g./b.nr. 185/284 m. fl. i Knarvik. Her inngår våtmarksområdet Lona, turløypa Brekkeløypa og området mellom dei etablerte bustadområda - Langheiane og Juvikstølen. I sør grensar området til Nordhordlandshallen og idrettspark. I nord grensar planområdet til markagrensa som ligg inne i kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007-2019. Tilkomst til planområdet er frå FV57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller frå E39 via Lonsvegen i aust.

Planområdet har vore sett av til bustad, friområde og landbruk, natur, og friluftsliv (LNF) i kommunedelplan for Knarvik, Isdal og Alver 2000-2012. I gjeldande kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007 – 2019 er store delar av planområdet vist som byggeområde for bustad. Området er ikkje bygd ut med anna enn turvegen Brekkeløypa. Det er eit populært og mykje nytta friluftsområde.

Prosess og medverknad

Områdeplan Lonena er ei offentleg områderegulering, utarbeida i eit offentleg-privat samarbeid mellom Rygir Tomteutvikling AS (Rygir) og Lindås kommune, der Opus Bergen AS (Opus) er plankonsulent. Det er vedtatt eit planprogram som har vore styrande for prosess og medverknad. Kommunen har undervegs i prosessen gitt politiske styringssignal og faglege innspel. Plan- og miljøutvalet har vore politisk styringsgruppe og det er gjennomført mange møter i styringsgruppa for å avklare rammer og prinsipp i planarbeidet. Det er gjennomført ei spørjeundersøking, møter med regionale mynde, møter internt i kommunen. Spørjeundersøkinga vart gjennomført i januar/februar 2018. Møta med regionale mynde har i hovudsak handla om trafikksituasjonen. Det har vore fleire arbeidsmøter med ei intern referansegruppe i kommunen gjennom planarbeidet. Planframlegget bygger også på barnetråkk som er gjennomført av Lindås kommune i løpet av våren og hausten 2018. Når planframlegget blir lagt ut på høyring og offentleg ettersyn vil det bli arrangert folkemøte og opne kontordagar. Etter framdriftsplanen skal områdeplanen til endeleg vedtak i kommunestyret 26. september 2019.

Rammer og føresetnadar i planprogrammet:

Grunnlaget for områdeplanen er gitt i planprogrammet, og føremålet med planarbeidet er følgjande: *Føremålet er å vidareutvikle og tilrettelegge Lonena som frilufts- og rekreasjonsområde samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet.*

Andre føresetnadar i vedtatt planprogram:

- Det skal leggjast til rette for konsentrerte småhus, som til dømes leiligheitskompleks og rekkehus, med felles parkering under bakken. Bustadtypar, bustadstruktur og tal einingar skal vurderast i tre utbyggingsalternativ
- Vidare vil det vere fokus på løysingar for infrastruktur knytt opp mot gode gang- og

sykkelforbindelsar internt i planområdet, samt gode koplingar til omkringliggjande grønstruktur, tilgrensande bustadområder, kollektivtilbod, offentlege føremål som skule, barnehage og idrett, og mot Knarvik sentrum. Snarvegar og eksisterande stiar skal ivaretakast og vidareutviklast, men planforslaget kan medføre at nokre av desse får endra form eller dekke. I tillegg skal det vurderast andre arealformål knytt opp til offentlig formål.

- Områdereguleringa skal legge til rette for aktiv bruk av nærmiljøet Lonena, med Brekkeløypa og populært turområde som eit attraktivt tur- og rekreasjonsområde i Knarvik og for heile regionen. Det blir det viktig å leggje til rette dei fysiske forholda slik at lokale nettverk, institusjonar, lag og foreiningar kan nytte område også i framtida.
- Områdereguleringa skal legge til rette for redusert bruk av bil ved å prioritere gode gang- og sykkel samband både internt i planområdet og vidare mot skular, barnehagar, idrettsanlegg og Knarvik sentrum m.m.
- Eksisterande stiar og snarvegar for gåande og syklande skal kartleggast og prioritarast i planarbeidet
- Eit overordna mål er at planområdet skal utviklast til eit miljøvennleg og energieffektivt bustadområde gjennom eit fokus på blant anna materialbruk, gang- og sykkelveg, terrengtilpasning og effektive energiløysingar

Alternativsvurdering

I planprosessen er det vurdert ulike utbyggingsalternativ i planområdet, og i planprogrammet er lagt opp til utgreiing av tre utbyggingsalternativ i tillegg til 0-alternativet. Alternativa er:

- 800 bueiningar
- 1500 bueiningar
- 400 bueiningar

Eit sentralt mål for arbeidet og prosessen er å kartlegge viktig friluftslivs- og rekreasjonsområder som skal bevarast innanfor planområdet, samt koplingar mot anna grønstruktur. Dette skal skje tidleg i prosessen og det skal skje før ein vurderer kva areal som kan byggjast ut. Desse prinsippa skal vere like for alle utbyggingsalternativa.

Alternativvurderinga skal vurdere følgjande:

1. Korleis ein skal ivareta eksisterande grønstruktur og friluftskvalitetar. I samsvar med kommunedelplanen sine retningslinjer for området skal det sikrast areal til grønne korridorar som tar vare på samanhengen med eksisterande og overordna grønstruktur. Det skal så langt som råd ikkje vere direkte innsyn frå bustad og private opphaldsområder ute til Brekkeløypa/BKK-bakken og omvendt.
2. Kva utnyttingsgrad og bygningsstruktur som er mest høveleg.
3. Kor stor del av planområdet som skal opnast for bustadbygging.
4. Planarbeidet skal vurdere behovet for andre føremål enn bustad, som til dømes offentlege eller private tilbod og servicefunksjonar som skule, barnehage, idrett- og nærmiljøanlegg, daglegvarehandel osv.

Politiske styringssignal

Den politiske styringsgruppa (plan- og miljøutvalet) har hatt mange møter undervegs i prosessen for å vurdere og avklare dei ulike utbyggingsalternativa. Styringsgruppa har tatt prinsipielle avgjerder som er sentrale vegval for utvikling av området. Her er nokre av styringssignala som legg grunnlaget for planforslaget:

- Områdeplanen skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav på alle delfelt til byggjeføremål. Det blir ikkje lagt til rette for ei områderegulering som gir muligheit for å gå rett på byggesak.

- Utnyttingsgrad i gjeldande kommunedelplan blir vidareført, 40-80% BRA. Maks 80% BRA.
- Areal til byggjeføremål er avgrensa og redusert frå ca 170 000m² (i kommunedelplan) til ca 81 900m² i områdeplanen. Med 80% BRA tilsvarar dette ca 65.500m² med byggjeføremål.
- Bygg i området skal vere maksimalt på 3 etasjar.
- Området skal i hovudsak ha konsentrerte småhus som rekkehus/tomannsbustadar
- Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området.
- Store delar av planområdet med våtmarksområdet, Brekkeløypa og grøntområda rundt skal leggst inn som eit grønt friområde. Det gir området ein permanent status som eit offentleg friområde, og det gir kommunen muligheit for å kjøpa/løyse inn området.

Planmaterialet

Det er plankonsulent Opus som på vegner av utbyggjar Rygir og Lindås kommune har utarbeida planframlegget, med dei rammer som er lagt i planprogrammet og som er kome undervegs i prosessen. Planframlegget gir eit grunnlag for vidare detaljreguleringar av bustadføremål. Det er også plankrav for det mindre området med kombinerte føremål. Det er opna opp for offentleg- eller privat tenesteyting og kontor, i tillegg til bustad. Planframlegget gjev også eit juridisk grunnlag for tiltak som kan styrke og vidareutvikle dei kvalitetane som er i friluftsområdet Lonena i dag.

Følgjande planmateriale er utarbeidd:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- Risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)
- Kvalitetsprogram
- Konsekvensutgreiing (KU) - Naturmiljø og biologisk mangfald
- KU - Hydrologi
- KU - Sosial infrastruktur
- KU - Landskapsmessige verknadar
- KU - Friluftsliv
- KU - Overordna vegnett
- Samandrag av spørjeundersøkinga, med vedlegg
- Skredfarevurdering

Dokumenta følgjer som vedlegg til saka saman med dei einskilde merknadane og innspela til oppstartsmelding og høyringa av planprogrammet.

Plankartet og føresegnene gjer dei juridiske rammene for vidare detaljregulering av byggjeområda og vidare tiltak i friområdet.

Planskildringa gjer ei skildring av grunnlaget for planframlegget, prosessen med planarbeidet, korleis situasjonen er i planområdet i dag, sjølv planframlegget og dei vurderingane som er gjort med omsyn til konsekvensutgreiingar (KU) og risiko- og sårbarheit, og verknadar av planframlegget.

Kvalitetsprogrammet er retningsgjevande. Det viser kva som er intensjonen med områdeplanen, og korleis vidare utvikling - detaljregulering og tiltak, kan oppfylle dei juridiske krava som er lagt inn i plankart og føresegner. Illustrasjonane i kvalitetsprogrammet er døme som syner mellom anna kvar turdraga kan gå og korleis maksimal utbygging, med 80% BRA

kan sjå ut.

Konklusjonar og avbøtande tiltak frå dei vedlagte KU-ane og rapportane er innarbeida i planmaterialet.

VURDERING

Det er planprogrammet og styringssignal frå den politiske styringsgruppa som har lagt grunnlaget for planframlegget for områdeplan Lonena. I planprosessen har det vore tett dialog mellom den politiske styringsgruppa og plankonsulent, og dette har vore naudsynt for å vurdere og avklare dei ulike utbyggingsalternativa og rammene for planarbeidet. I planprogrammet står det mellom anna at «viktig friluftsliv - og rekreasjonsområder som skal bevarast innanfor planområde, samt koplingar mot anna grønstruktur skal kartleggjast tidleg i prosessen. Dette skal skje før ein vurderer kva areal som kan byggjast ut».

Rådmannen vil i si vurdering legge vekt på nokre av hovudgrepa som er gjort i planen:

Overordna rammer og bustadutvikling:

Planlegging skal oppfylle både nasjonale, regionale og kommunale føringar og mål. Nasjonale føringar fortel at det skal vere fortetting og auka arealutnytting i byar og tettstadar. Områda skal utviklast slik at det fremjar god helse for alle og at det blir lagt til rette for miljøvennlege transportformar som gange, sykkel og kollektivtransport.

I gjeldande kommunedelplan for Knarvik – Alversund (2007 – 2019) ligg planområdet Lonena inne med hovudsakleg bustadområde og friområde. Potensialet for byggje- og bustadføre mål er stort med ca 170.000 m². Gjennom planprosessen for områdeplan Lonena er arealet for bustadføre mål betydeleg avgrensa og er omlag halvert. Frå ca 170.000 m² til 81.900 m². Med 80% BRA tilsvarar det ca 65.500 m² til byggjeføre mål. Gjennom planprosessen har det vore eit tydeleg politisk vegval å avgrense areal til bustadutbygging og sikre meir areal til grønne friområde.

Med nedgangen i prognoser for folketalsutvikling i Knarvik og Nordhordland, kan det vere eit poeng å redusere potensialet for bustadutvikling. Men det er viktig å planlegge langsiktig i slike planar. Dette planområdet ligg i nær tilknytning til regionsenteret Knarvik, og det er naturleg at Lonena også er med på å byggje opp under utviklinga av regionsenteret. I kommuneplanen sin samfunnsdel er det eit mål at regionsenteret skal vere ein attraktiv og levande by, i tillegg er det ein klar strategi om å auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids- og servicetilbod.

Planområdet Lonena ligg 1 – 2 km frå Knarvik sentrum og alle dei tilboda som høyrer med i eit by- og tettstadsentrum. I forhold til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging ligg planområdet godt plassert for å få til konsentrert bustadbygging og auka arealutnytting i nærleiken av eit bysentrum, med god kollektivdekning og sentrale service- og tenestefunksjonar. Dei som bur i området kan gå og sykle til sentrale funksjonar, og det er mulig å legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. Heile planområdet ligg også i nærleik til sentral sosial infrastruktur som til dømes idrettsanlegg, barnehage og skule. Det å sikre dei grønne områda til friluftsføre mål og rekreasjon er eit viktig mål i planarbeidet, og det kjem tydeleg fram i planframlegget. Men ettersom planområdet ligg så tett på regionsenteret Knarvik, meiner rådmannen at områdeplanen burde opna opp for å utnytte meir av det potensielle bustadarealet som ligg i gjeldande kommunedelplan. Dette kan ein gjere samtidig som ein sikrar området sine kvalitetar som friluftsliv- og rekreasjonsområde. Friluftsområda vil vere eit attraktivt element i eit bustadområde så nært eit regionsenter. Rådmannen meiner at områdeplanen bør leggja større vekt på ei utvikling som sikrar samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, og som gir effektive og klimavennlege løysingar mellom bustadutbygging og transportbehov. Lonena, med si tette tilknytning til

Knarvik, er eit godt område for å sikre slik samordning.

Områdeplan med plankrav

I planprogrammet var det opna for å detaljere delar av planområdet, som gir muligheit til å gå rett på byggesak. Undervegs i planprosess blei det tatt eit val av styringsgruppa om å endre dette til ein områdeplan med krav til detaljreguleringsplan (plankrav) for alle delfelt avsett til byggjeføremål. Grunngevinga for dette var å sikre meir heilskapleg utvikling av planområdet og gi planen større fleksibilitet innafor gitte rammer. Rådmannen meiner dette er ei fornuftig endring. Det betyr at områdeplanen kan fungere som ein heilskapleg utviklingsplan for Lonena, som set overordna rammer for ei framtidig detaljregulering. I detaljreguleringa skal ein klargjere ulike detaljar for kvart delfelt, til dømes fordeling av bygg, organisering av bygg, uterom, intern infrastruktur, tal bueiningar, byggjehøgder, endeleg utnytting og korleis legge til rette for samanhengande grønstruktur.

Bygningar, tilpassing landskap og etasjetal:

I planframlegget er det sett av seks delfelt med muligheit for bustadbygging. Planframlegget gir ei maks utnytting på 80% BRA innanfor kvar delfelt. I føresegnene er det lagt rammer for utnyttinga (4.1.1.2), mellom anna at minimum 50% av bueiningane innan kvart delfelt skal vere 90m² eller større. Og at maksimum 25% av bueiningane innan kvart delfelt kan vere mindre enn 50m². I tillegg skal alle bygg ha maks 3 etasjar, og dette gjeld for heile planområdet. Planen legg opp til konsentrerte småhus som i hovudsak skal vere rekkehus, tomannsbustadar og firemannsbustadar. Det blir også opna for leilighetsbygg som kan supplere heilskapen i dei einskilde felta. For å unngå blokk-preg skal leilighetsbygga særskilt vurderast ut frå variasjon i utforming og fasadeutrykk.

Rådmannen meiner at dei fleste av desse rammene vil gi ein god fleksibilitet knytt til ei framtidig detaljregulering. Eit sentralt tema som har vore mykje diskutert i planprosessen er tilpassing av bustadområder til landskap og terreng. For å sikre at bustadområda blir best mulig tilpassa terrenget har styringsgruppa sett eit maks etasjetal på 3 etasjar. Rådmannen meiner at maks etasjetal ikkje er eit riktig grep for å sikre at bustader er tilpassa terrenget. Ein etasje kan teknisk sett variere i høgde frå 2,4 til 4,9 meter. Å regulere maks tal på etasjar i områdeplanen sikrar derfor ikkje landskapstilpassing, men kan avgrense ei riktig utvikling av ein bestemt bustadtype, til dømes eit rekkehus. Krav om maks etasjetal blir ofte vurdert som ei altfor detaljert avgrensing i ein områdeplan. Eit godt verktøy for å tilpasse bygningar til terrenget, er å sette maksimal planerings- og kotehøgder basert på ei landskapsanalyse. Dette vil gje meir detaljerte føringar for plassering av bygg, og vil vere ein sentral del av detaljreguleringa. I føresegnene er dette dekkja av punkt 2.1.2.6: «Landskapsanalyse skal ligge til grunn for fastsetting av byggjehøgde. Ein slik analyse skal spesielt fokusere på fjernverknad frå friområde GF 1-4 og frå fjorden» I tillegg er det lagt inn krav i detaljregulering (Føresegn 3.1 d) om av byggjehøgder skal avklarast i detaljreguleringa. Rådmannen rår derfor til å ta bort kravet til maksimalt byggjehøgder på 3 etasjar i føresegn 4.1.1.3, punkt a (Byggjehøgder).

Andre føremål enn bustad:

Delfelt BAA kan ha kombinerte føremål som opnar opp for bustad, offentleg- og/ eller privat tenesteyting, i tråd med planprogrammet. I tillegg opnar planen for kontorføremål. Avklaring på behov knytt til desse føremåla må bli vurdert i detaljregulering. Det er viktig for rådmannen å presisere at her må ein sjå behovet i samanheng med dei behov og tilbod som ein har i Knarvik sentrum.

Friområde/ friluftsliv:

Eit viktig mål for planprosessen har vore å vidareutvikle Lonena som eit attraktivt friluftsliv- og rekreasjonsområde. Det skal vere aktiv bruk av nærmiljøet og Lonena skal halde fram som

eit tilgjengeleg rekreasjonsområde for ulike brukargrupper som i dag. Reguleringa skal sikre og vidareutvikle etablerte stiar og gangveggar. Det skal vere fokus på løysingar knytt opp mot gode gang- og sykkelruter internt i planområdet, samt gode koplingar til grønstruktur omkring. Det skal vere samanhengande grønstruktur mellom bustadområda, og mellom bustader og markagrensa. Eit sentralt prinsipp i planlegginga er at ein så langt som råd skal hindre direkte innsyn frå Brekkeløypa til bustadområder, og frå bustadområder til Brekkeløypa.

Fokus på dei grønne kvalitetane og verdiane har vore særst sentral i planprosessen, og dette kjem tydeleg fram i planframlegget. Areal for bustadbygging er omlag halvert og det arealet som var bustadføremål i kommunedelplanen er regulert som grønstruktur og offentleg friområde i områdeplanen. Innafor føremålet friområde kan ein tillate tiltak som fremjar friluftsliv. Regulering til føremål friområde gir også kommunen moglegheit for å løysa inn området og etablere eit offentleg friområde. For å sikre minst mogleg innsyn mellom bustadområda og Brekkeløypa/BKK-bakken, er det lagt inn ein buffer mot friområdet på minimum 30 meter. Innanfor byggeområda skal det planleggjast og byggjast slik at dei grønne strukturane i dei ulike delfelta kan bli sett på som eit samanhengande nettverk. Grøntområde i areal avsett til bustadføremål skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar/barnetråkk og etablerte samlingspunkt i området.

Rådmannen meiner at planframlegget svarer godt på dei mål som er sett for å vidareutvikle Lonena som eit friluftsliv- og rekreasjonsområde. Areal til friområde er auka betydeleg og det er sett klare krav til at byggeområda skal tilpassast terrenget og planleggjast med høg grad av grønne kvalitetar. Områdeplanen set rammer for at grønne kvalitetar og eksisterande nettverk av stiar og veggar skal bevarast i utforming av bustadområda. Det blir lagt opp til grønne korridorar som tar vare på samanhengen med eksisterande og overordna grønstruktur. Kvalitetsprogrammet viser dømer på korleis ein kan utvikle slike områder. Denne utviklinga vil gjere at dei som bur i området enkelt kan nytte seg av dei turområda som er i nærleiken. I tillegg er det sett krav om at det skal vere ein avstand mellom bustadområder og turløypa Brekkeløypa, slik at det er eit tydeleg skilje mellom desse føremåla.

Trafikksituasjon:

Tilkomst til planområdet er frå FV57 Lindåsvegen via Juvikstølen i vest, eller frå E39 via Lonsvegen i aust. Det er utfordring med kapasitet i begge desse kryssa, særleg frå FV57 Lindåsvegen og Juvikstølen. Før detaljreguleringsplan kan vedtakast, må krysset Juvikstølen og FV 57 vere ferdig regulert. I tillegg må lyskryss vere ferdig opparbeida ved FV57 Lindåsvegen – Juvikstølen før det blir gitt igangsettingsløyve for bustader i planområdet. Krava om forbetring av krysset ved Juvikstølen og FV 57 er i tråd med gjeldande kommunedelplan og konsekvensutgreiing (KU) for overordna vegnett. Det er også krav om ny trafikkvurdering ved detaljregulering av delfelta.

Tilråding

Rådmannen tilrår at planframlegget vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, med dei endringane som er med i rådmannen sitt framlegg til vedtak.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
055/19	Plan- og miljøutvalet	PS	29.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/1855

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

Vedlegg:

PlankartFøresegnerPlanomtaleIllustrasjonsplanROS-analyseVA-rammeplanSkredfarevurderingFaresonekart skredStøyrappportVurdering etter naturmangfoldlovenIdemyltringskart 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 avkøyrsløp 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.

.....

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 avkøyrsløp 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, offentlig 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 offentlig/privat samarbeid om områdeplan for Ostereidet senter som omfatta senterområdet og den fylkeskommuneale delen av Eidavegen. Dette planframlegget låg ute til høyring og offentlig ettersyn hausten 2016. Fylkesmannen fremja på vegne av Statens vegvesen motsegn mot dette planarbeidet. Bakgrunnen var utforminga av veganlegget og trafikksikkerheit. 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 m². 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 offentlig 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 skuleskyssløyse 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 moglegheitsstudie 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 føreslått 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 ønske 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 ønskeleg. 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 avkøyrslé inn mot barnehagen, kyrkja og innanforliggande 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 offentlig ettersyn, skal det leggjast 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 arbeidd for å bevare siktliner 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 bustadområdet 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 m² handelsareal ved senterområdet, inkludert eksisterande handelsareal som er i underkant av 1 000 m². 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 einebustader 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 m² nytt handelsareal. I det nye planframlegget er det totale handelsarealet redusert til 2250 m², 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 syklande 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

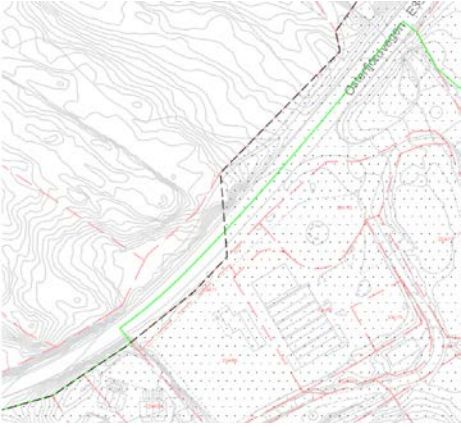
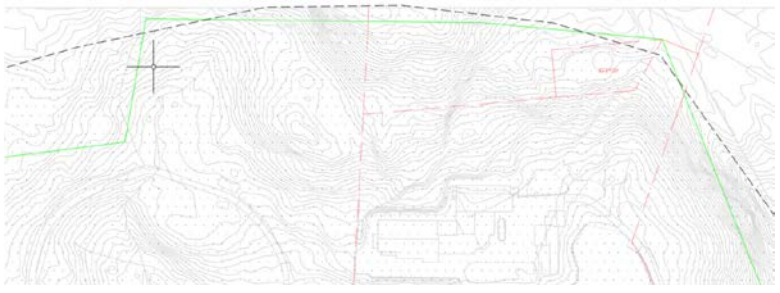
elevar i dag, med forventa elevtalsauke opp til 130 elevar fram mot 2030. Skulen har kapasitet til 150-160 elevar. Ifølgje prognosane er det i næraste framtid ikkje behov for å utvide verken barne- eller ungdomsskulen, men planen opnar likevel for eventuell framtidig utviding.

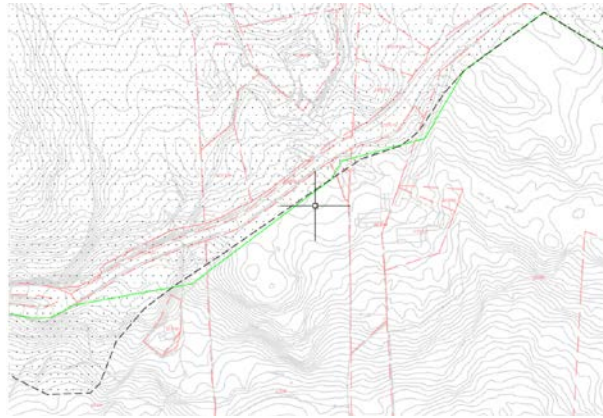
VA-rammeplan

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 <i>offentleg</i> eller <i>privat</i> 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 anleggs gjennomføring.



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 offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10.

.....