



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
85/2018	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	26.11.2018

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Gjertrud Karevoll	FA - L12, TI - &21	18/1206

PARKEN OG PAVILJONGEN I DALE SENTRUM

Vedlegg:

Avtale 20181002-Paviljongen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1: Potensialet for bustadutvikling vert vurdert og oppsummert ut frå moglegheiter i eksisterande områdeplan for Dale sentrum og i planforslaget til kommuneplan. Dette kan vere eit innspel til diskusjon etter at høyringsfasen for kommuneplanen er avslutta, og arealavklaringar for Dale sentrum skal fastsettest.

Alternativ 2: Prosessen for detaljregulering av parken/paviljongen igangsettast med fullstendig utgreiing, og minimum innehalde tema omtala i saksutgreiinga.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 85/2018

FPØ - Behandling:

Alternativ 2 i rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FPØ - Vedtak:

Prosessen for detaljregulering av parken/paviljongen igangsettast med fullstendig utgreiing, og minimum innehalde tema omtala i saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Samandrag/konklusjon (kort om saka)

Saka gjeld forslag om å omregulere parken i Dale sentrum til bustadføre mål.

Det vert foreslått to utkast til vedtak. Det eine tek utgangspunkt i planutkastet for kommuneplanen (som no er til høyring) og i eksisterande områdeplan for Dale. Denne områdeplanen har framleis moglegheiter for utvikling utan ny reguleringsplan. Det andre tek utgangspunkt i ein detaljregulering for parken, og utgreiingar som må avklarast som grunnlag. Hovedgrunnen til ei slik utgreiing er plankrav i plan- og bygningslova, som er endra på vesentlege punkt sidan gjeldande områdeplan (1984) vart utarbeidd og vedtatt.

I planforslag til ny kommuneplan framhevar ein områdeplan for Dale, knytt til statleg kommunedelplan for Stanghelle-Voss. Intensjonen er å få ei heilskapleg vurdering av areala på Dale. Planforslaget legg også til grunn ei utviding av sentrumsføremålet, med tanke på å stimulere til ny bruk av eksisterande bygningsmasse. Det er også areal regulert til bustadutvikling og forretning/bustad i sentrumsområdet på Dale som er ubygd, og som har gyldig reguleringsplan.

Dersom det skal utarbeidast sak om detaljregulering av parken i Dale sentrum til bustadføremål, er det nødvendig med ei heilskapleg og balansert utgreiing, som minimum bør sjå på tema frå saksutgreiinga.

Bakgrunn for saka

Spørsmål i formannskapet 05.06.2018:

Ordføraren tok opp ei sak om å få omregulert grøntområdet ved paviljongen på Dale til bustadføremål. Formannskapet gjekk samrøystes inn for å be rådmannen om ei omreguleringssak.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova

Paviljongen, gnr. 22, bnr 592, tilhøyrrer Vaksdal kommune. Skøytet er dagbokført 28. september 1987, og overdraginga frå Dale A/S har vilkår (sjå også i vedlegg):

Overdragelsen skjer på følgende vilkår

- Området skal nyttes til friområde/park.*
- Utenom den paviljongen som følger eiendommen skal det ikke bygges noe på den.*
- Området og paviljongen skal holdes i god stand.*
- Eiendommen skal holdes inngjerdet og gjerdeplikten påhviler Vaksdal Kommune.*

Før ei eventuell omregulering vil dette vere nødvendig å løysast frå.

Bakgrunn og fakta

Folketalsutvikling

I Hordaland er det no lågaste folketalsveksten sidan 1997, i følgje Hordaland fylkeskommune sin folketalsutvikling og –prognose.

Tabell:1.1: Tabellen viser folketal og folketalsutvikling i regionane og fylket, per 1.1.2017-2045. Statistikk frå SSB 2017-18. Hordaland fylkeskommune sin folketalsprognose for 2030 og 2045.

Kjelde: SSB Statistikkbanken; statistikk.vest.no

	2017	2018	2030	2045	Endring			
					2017-18		2018-30	2030-45
					Tal	%	%	%
Sunnhordland	64 851	64 906	66 972	66 848	55	0,1	0,3	-0,0
Etne	4 135	4 083	4 257	4 390	-52	-1,3	0,3	0,2
Sveio	5 656	5 721	6 108	6 360	65	1,1	0,5	0,3
Bømlo	11 806	11 902	11 871	11 208	96	0,8	-0,0	-0,4
Stord	18 821	18 780	19 108	18 464	-41	-0,2	0,1	-0,2
Fitjar	3 189	3 194	3 769	4 438	5	0,2	1,4	1,1
Tysnes	2 847	2 857	3 243	3 734	10	0,4	1,1	0,9
Kvinherad	13 241	13 180	12 864	11 837	-61	-0,5	-0,2	-0,6
Austevoll	5 156	5 189	5 752	6 417	33	0,6	0,9	0,7
Hardanger	22 918	22 728	21 007	18 107	-190	-0,8	-0,7	-1,0
Jondal	1 108	1 096	1 100	1 054	-12	-1,1	0,0	-0,3
Odda	7 025	6 835	5 772	4 213	-190	-2,7	-1,4	-2,1
Ullensvang	3 377	3 363	2 978	2 316	-14	-0,4	-1,0	-1,7
Eidfjord	921	931	922	873	10	1,1	-0,1	-0,4
Ulvik	1 131	1 117	1 250	1 469	-14	-1,2	0,9	1,1
Granvin	933	931	945	899	-2	-0,2	0,1	-0,3
Kvam	8 423	8 455	8 040	7 283	32	0,4	-0,4	-0,7
Voss	14 514	14 577	14 961	14 982	63	0,4	0,2	0,0

Bjørnefjorden	26 535	26 956	32 795	39 811	421	1,6	1,6	1,3
Fusa	3 895	3 920	4 235	4 572	25	0,6	0,6	0,5
Samnanger	2 488	2 463	2 453	2 314	-25	-1,0	-0,0	-0,4
Os	20 152	20 573	26 107	32 925	421	2,1	2,0	1,6
Bergen	278 556	279 792	295 219	305 941	1 236	0,4	0,4	0,2
Vest	65 996	66 758	77 781	89 981	762	1,2	1,3	1,0
Askey	28 821	29 071	33 803	39 211	250	0,9	1,3	1,0
Sund	7 058	7 085	7 574	7 894	27	0,4	0,6	0,3
Fjell	25 204	25 725	31 208	37 468	521	2,1	1,6	1,2
Øygarden	4 913	4 877	5 196	5 408	-36	-0,7	0,5	0,3
Osterfjorden	12 532	12 632	13 373	13 850	100	0,8	0,5	0,2
Vaksdal	4 123	4 127	3 997	3 727	4	0,1	-0,3	-0,5
Modalen	383	380	393	411	-3	-0,8	0,3	0,3
Osterøy	8 026	8 125	8 983	9 712	99	1,2	0,8	0,5
Nordhordland	34 061	34 190	37 819	41 213	129	0,4	0,8	0,6
Meland	8 021	8 079	9 519	11 107	58	0,7	1,4	1,0
Radøy	5 128	5 129	5 275	5 175	1	0,0	0,2	-0,1
Lindås	15 731	15 789	17 768	19 753	58	0,4	1,0	0,7
Austrheim	2 884	2 902	2 978	2 914	18	0,6	0,2	-0,1
Fedje	587	561	537	499	-26	-4,4	-0,4	-0,5
Masfjorden	1 710	1 730	1 742	1 765	20	1,2	0,1	0,1
Hordaland	519 963	522 539	559 927	590 733	2 576	0,5	0,6	0,4

Figur 1; Hordaland fylkeskommune sin prognose for folketalsutvikling

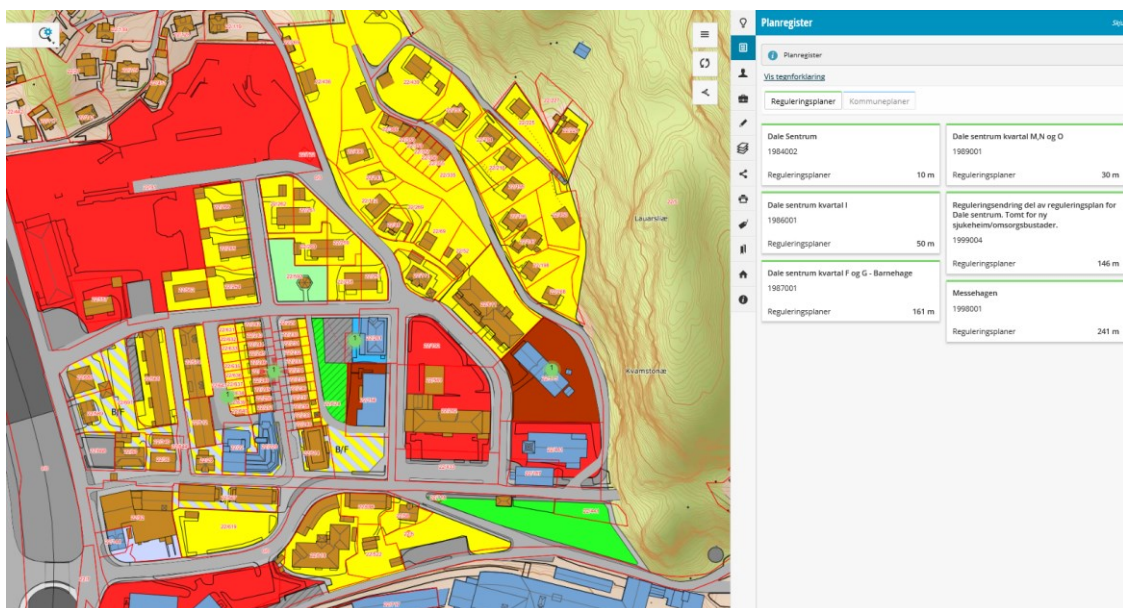
Denne prognosen viser at Vaksdal kommune får nedgang i folketalet fram mot 2030. Men strategiane som kommunen har lagt i kommuneplanarbeidet uttrykkjer at Dale som kommunesenter kan oppleve folketasauke og ha behov for fleire bustader. I strategiane er det tatt høgde for fornying av E16 og dobbeltspor for jernbane, noko som kan gjere Dale langt meir attraktiv som stasjonsby. I kommuneplanen sin samfunnsdel står det også at kommunesenteret Dale skal vere eit satsingsområde, og med helse, trivsel og gode møteplassar som tettstdskvalitetar. I samband med ny DBU er det også rive to bustader med til saman 5 leilegheiter. Det kan difor vere grunn til å vurdere nye areal for bustader i Dale sentrum.

Planstatus;

I dag er arealet del av reguleringsplan frå 1984 og regulert til friområde (park). I høve til dagens planlov høyrer dette til arealføremål *grønstruktur*.

I arealplankartet over Dale sentrum vist i figur 2, er gule areal for bustadareal, og skraverte gul/grå til bustad/forretning. Det er fleire ledige areal til bustadbygging i gjeldande reguleringsplanar.

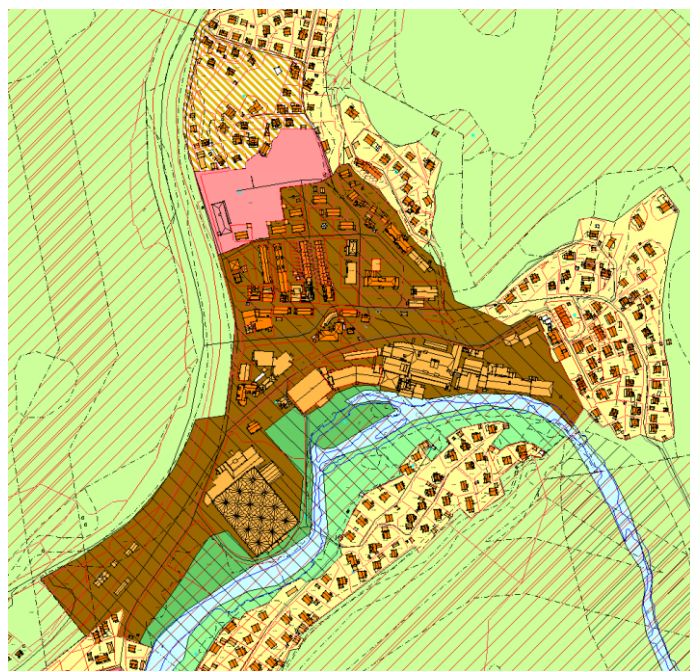
I reguleringsplanar er det mange krav og omsyn som vert ivare tatt. Fordeling av areal mellom ulike føremål, utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og tilpassing til eksisterande miljø er nokre aktuelle. Dersom ein ynskjer å endra eit arealføremål med ei detaljregulering, slik det er snakk om her, må heile planen vurderast, også sett i samanheng med tilgrensande planar. I Dale sentrum er det seks ulike reguleringsplanar, der sentrumsplanen frå 1984 er utgangspunkt, og dei andre er detaljreguleringsplanar for ulike kvartal (1986-1999), Daletunet (1999) og Messehagen (1998), jamfør figur 2.



Figur 2; Reguleringsplanar i Dale sentrum

Etter den tid har Plan- og bygningslova med tilhøyrande føreskrifter endra seg, og det vil vere naturleg og nødvendig å utgreie korleis Dale sentrum er tilpassa ei moderne planlov. Dette vil venteleg verte etterspurt frå Fylkesmannen og fylkeskommunen sine planavdelingar.

I forslag til ny kommuneplan (KPA) er framtidig arealføremål sett til sentrumsføremål (brun farge i figur 3). Den ligg også i ei omsynssone avsett til heilskapleg planlegging med ny områdeplan for Dale. Dagens arealføremål (park) er i tråd med arealføremål for sentrumsområde, og vil derfor fortsatt ha formell status og arealføremål *park* i framlegg til ny KPA. I framlegg til KPA er intensjonen at dette skal inngå i ei heilskapleg vurdering i områderegulering for Dale, med ny E16/Vossebane som premiss. Dette planarbeidet vil sjå på arealdisponering for mange ulike føremål som inngår i begrepet *sentrumsføremål*, inkludert bygningsmasse som i dag er lite eller ikkje i bruk.



Figur 3; Arealføremål i ny KPA er sentrumsføremål (brun)

Det er eit mål i kommuneplanen at Dale skal utviklast med fortetting i sentrumsområde, og at ny områdeplan skal utarbeidast. Kommunen har signalisert behovet for statleg kommunedelplan for Stanghelle-Voss, og kommuneplanen legg opp til områdeplan knytt til dette.

Bustadutvikling, grønstruktur og områder for ulike bustadkonsept

Dale vart tidleg forma med bystruktur, og ei kompakt sentrumskjernen har forholdsvis høge bygningar. I ein strategi med fortetting er det ønskeleg å vurdere areal innanfor denne strukturen. Innanfor denne kjerna (sjå figur 4) vil det vere mogleg å tilpasse arealeffektive bustader med framtidsretta kvalitetar utan at kontrasten til eksisterande bygningar bryt med eksisterande miljø.



Figur 4; Indre kerne med byggehøgder «bystruktur»

Når ny områderegulering for Dale vert laga er det også naturleg å vurdere utvida behov for forretningslokaler. Det er lite ledig forretningsareal på gateplan i sentrum i dagens situasjon. Det er to areal i sentrum som for eksempel kan ha forretningslokale på gateplan og bustader i høgden. Det er mogleg å finne arealeffektive løysingar med framtidsretta bukonsept, arkitektur og klimasmart tilpassing.

Eit nærmiljø med kvalitet inneber også tilgang til «grøne lunger», og i reguleringsplanar for sentrumsområde er «grønnstruktur» eige arealføremål, som skal sikre innbyggjarane tilgong til dette. I figur 3 (KPA) er det lagt inn grønne strukturar langs Daleelva. Det vil vere ønskeleg med mest mogleg «grøne» korridorar frå desse til parken/paviljongen og andre møteplassar i sentrum. Tilsvarande også retning Skyttarplassen og Dalseiddalen.

Ein eigen plan for grønstruktur vil sikre fokus på dette i dei mest vanlege gangmønstra innanfor kjerneområdet, mellom dei ulike grønne areala, og frå kjernen til friluftsområde omkring.

Storleiken til parken

Alarealet har storleik om lag 850 m². Med krav til uteoppholdsareal, parkering og tilpassing til eksisterande miljø er det truleg snakk om størrelsesorden fire bueiningar. I skrivande stund er det snakk om at del av arealet kan vere nødvendig til ny pumpestasjon. Då er tilgjengeleg areal 630 m².



Figur 5; Tilgjengeleg areal er om lag 850 m², eller 630 m² dersom ny pumpestasjon må lokaliserast her.

Vurdering

Samla er det vurdert noko knappheit på uteareal i Dale sentrum.

Skuletomta er svært knapp på uteareal. Ny kollektivterminal vil også ha konsekvensar for tilgjengeleg uteareal, og kommunen forventar at *Miljøretta helsevern* vil ha merknader til dette, og må finne løysingar. Å redusere grøntareal nær skulen kan vere negativt for dette. Det kan også vere andre alternative løysingar til dette, og ei alternativvurdering kan utgreiast ved behov.

Det er generelt lite funksjonelt grøntareal i Dale sentrum. Ved ei heilskapleg planlegging for fortetting og ei satsing på trivselskvalitetar vil det vere naturleg å ta utgangspunkt i ein plan for grønnstruktur, for deretter å sjå på viktige funksjonar og utviklingstrekk og moglege framtidsretta løysingar. Det kan vere eit alternativ å ta i bruk areal med få/ingen trivselskvalitetar. Asfalterte parkeringsplassar er døme på lite innbydande og «harde» område i eit sentrum. Dersom ein ynskjer levande og attraktive sentrum må dette vere diskusjonsgrunnlag. Parkeringskjellarar og moderne bukonsept kan få plass innanfor kjerneområdet i Dale sentrum. Born og unge har eit særskild vern ved bustadbygging, med kvalitetskrav for uteopphald.

Paviljongen inngår i parken, og kan ha kulturhistorisk verdi, bruksverdi og affeksjonsverdi for innbyggjarane på Dale. I kommunalt register er det registrert søknad frå Dale musikkforening ved Olav B. Kvamme datert 20.04.1950. Saka hasta, då dei planla å vere ferdig til 17. mai same år. Løyve er gjeve 08.05.1950, så kanskje stod paviljongen ferdig til 17. mai 1950.

Det vil vere nødvendig med ein diskusjon kor paviljongen eventuelt kan flyttast, slik at den også i framtida kan ha ei god plassering, og slik at den vert brukt. Uavhengig av om parken vert omregulert eller ikkje, kan det vere ein aktuell diskusjon om parken i sentrum kan ha eit meir tidsattraktivt innhald, som stimulerar til aktivitet i eit attraktivt møtepunkt. Eller om Paviljongen kan inngå i ein redesign av parken, for å stimulere til meir aktivitet og bruk.

Verdien av arealet kan settast i takst. Avtale med Dale fabrikk er opplyst til å vere 50/50 fordeling av salssummen. Kostnader ved detaljreguleringsplan kan leggjast til kjøpar, men det bør på førehand utgreiast om arealet kan detaljregulerast til bustad og om Vaksdal kommune ynskjer å utgreie dette nærare. Det kan vere naturleg å vurdere parken i arbeid med ny områdeplan for Dale og/eller i ein temaplan for «grønnstruktur» for Dale.



Figur 6; Asplan Viak si skisse for Dale sentrum, i rapporten Bergensbaneregionen 2040

I Asplan Viak sitt moglegstudie *Bergensbaneregionen 2040* utarbeidd i 2015 har dei skissert eit bustadkonsept med forretningslokale på gateplan mellom Heradshuset og Høgbygget. Dette er i tråd med gyldig reguleringsplan.

I vidare planarbeid for å sikre parkarealet kan endrast til bustadareal er det fleire tema som må/bør utgreiast;

- Folketalsutvikling og bustadutvikling. Kva type bustader trengs, og kor skal dei ulike bustadtypane lokaliserast?
- Vurdere utnyttingsgrad og fordeling av areal mellom ulike arealføremål i eksisterande reguleringsplan. Det kan vere andre krav no enn då planen vart laga. Parken kan vere nødvendig som krav til uteoppholdsareal for blokker, skular og barnehage i nærleiken.
- Kva moglegheiter for vidare utbygging er det i eksisterande reguleringsplan, eventuelt innanfor andre reguleringsplanar i Dale sentrum? Innanfor kjerneområdet i sentrum med bystruktur og høge bygningar er det fleire aktuelle areal regulert til bustad og bustad/forretning. Kan dei dekke behova? Kva skal til for å bygge på desse?
- Utearealet til Dale barne- og ungdomsskule (DBU) er under press. Planlegging av ny kollektivterminal må med i reknestykket, då dette vil redusere uteområdet. Det er uavklart om etablering av kollektivterminal langs Dalseidvegen vil utløyse krav om areal til erstatning.
- Det er uavklart kvar ny pumpestasjon i samband med ny DBU kan lokaliserast. Del av parken kan bli nødvendig til dette.
- Utnyttingsgrad i ein detaljregulering for det aktuelle arealet må synleggjerast. Arealet er ca 850 m², og med krav til parkering, uteoppholdsareal og tilpassing til eksisterande bygningsmiljø – *kor mange bueiningar kan det verte snakk om?* Dersom det også må lokaliserast ny pumpestasjon her, vert arealet truleg redusert til ca 630 m². Er parken meir verd for kommunen som uteoppholdsareal enn som bustadareal fordi fleire bustadeiningar kan rekne parken som uteoppholdsareal innanfor lovkrava?
- Overvasshandtering vil også vere viktig tema, då det truleg er bekk under området.
- Barn og unge sine interesser. Eige utgreiingstema i reguleringsplansaker.
- Sidan mai 1950 har det vore ein paviljong i parken. Paviljongen sin historiske verdi og affeksjonsverdi bør undersøkast, samt dagens bruk. Alternativ plassering for Paviljongen bør undersøkast.
- Kartlegge dagens bruk. Som grunnlag for å stimulere til auka aktivitet og attraktive møteplassar bør det utarbeidast ein *grønnstrukturplan* for Dale, med samanheng frå sentrumsområdet til Holhovden/Dalseiddalen, Skyttarplassen, Eikhaugen og Hestavollen (Daleelva). Kor viktig vil parken vere i ein slik samanheng? Kan eventuelt parken

moderniserast?

- Takst/anslag for arealet. Kva kan salsverdien vere?
- Kostnad for reguleringsplan
- I fleire av dei nemde punkta har Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune sektoransvar, og det bør gjennomførast avklaringsmøter før eventuell oppstart av planarbeid.

I saka vert det lagt fram to alternativa framlegg til vedtak. Samla ressursar til planarbeid leiar til at rådmannen vil tilrå alternativ 1. Då vert intensjonen om auka bustadsatsing i Dale sentrum tatt i vare gjennom eksiterande planarbeid.