



## Innkalling

av

### Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

**Møtedato:** 17.06.2019  
**Møtestad:** Rådhuset, formannskapssalen  
**Møtetid:** 13.00 - 15.30

Eventuelle forfall må meldast til følgjande epost: [nora.gjerde@lindas.kommune.no](mailto:nora.gjerde@lindas.kommune.no) eller tlf. 958 51 171  
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

### Sakliste

| Saknr  | Tittel   |
|--------|--|
| 019/19 | Godkjenning av innkalling og sakliste  |
| 020/19 | Godkjenning av møteprotokoll - 13.05.2019                                      |
| 021/19 | Ny Alversund skule - auka ramme til infrastruktur                              |
| 022/19 | Ny kommunal barnehage på Lindås - Forprosjekt                                  |
| 023/19 | 1. gangs handsaming av områderuleringsplan for Ostereidet - planID 1263-201802 |
| 024/19 | Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610             |
| 025/19 | Eventuelt  |

11. juni 2019

Vetlemøy Wergeland  
møteleiar

Nora Gjerde  
møtesekretær

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                                      | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
| 019/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde   | 19/1604    |

## Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                                      | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
| 020/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde   | 19/1604    |

## Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 13.05.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:



# Møteprotokoll for Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

**Møtedato:** 13.05.2019  
**Møtestad:** Rådhuset, formannskapssalen  
**Møtetid:** 13.00 - 14.00

| Frammøtte medlemmer              | Parti | Rolle                |
|----------------------------------|-------|----------------------|
| Øystein Reidar Moldeklev         | FRP   | Nestleiar            |
| Bente Orlen Westervik            |       | Medlem               |
| Solveig Johnsen                  |       | Medlem               |
| Reidar Knutsen<br>Andreas Dyngen | Uavh  | Medlem<br>Varamedlem |

| Forfall meldt frå medlem: | Parti | Rolle      |
|---------------------------|-------|------------|
| Vetlemøy Wergeland        | KRF   | Utvalseiar |

**Følgjande frå administrasjonen møtte:**

Leni Dale-kommunalsjef helse og omsorg, Pia A. Syversen-rådgjevar Stab helse/omsorg,  
Terese Folgerø-kommuneoverlege, Nora Gjerde-sekretær.

## Sakliste

| Saknr  | Tittel   |
|--------|--|
| 013/19 | Godkjenning av innkalling og sakliste                              |
| 014/19 | Godkjenning av møteprotokoll                                       |
| 015/19 | Feriereiser for personar med store bistandsbehov                   |
| 016/19 | NOU 2018: 16 Det viktigste først- høyringsuttale                   |
| 017/19 | Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune - høyring |
| 018/19 | Eventuelt  |

### **013/19: Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste vert godkjent

### **13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

Ingen merknader, samrøystes.

#### **RMNF - 013/19 VEDTAK:**

Innkalling og saksliste vert godkjent

---

### **014/19: Godkjenning av møteprotokoll**

Møteprotokollen vert godkjent

### **13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

Møteprotokoll frå møte - 25.03.2019 vart godkjent, samrøystes

#### **RMNF - 014/19 VEDTAK:**

Møteprotokoll frå møte - 25.03.2019 er godkjent.

---

### **015/19: Feriereiser for personar med store bistandsbehov**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Saka vert teke til orientering.

### **08.05.2019 UNGDOMSRÅDET**

Ungdomsrådet takkar for orienteringa.

Ungdomsrådet meiner at Lindås kommune bør innføra tilsvarande retningslinjer som Bergen har.

**UR - 010/19 UTTALE:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Saka vert teke til orientering.

**13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

Merknad til saka frå NFU Lindås og Masfjorden lokallag frå Jan Arild Lindaas vart tilsendt rådet 09.05.2019.

Orientering til saka v/Leni Dale-kommunalsjef helse og omsorg

**Innstilling til Formannskapet:**

Det er uklart for oss kva rådmannen legg fram til vedtak og kva som skal takast til orientering. Saksutgreiinga viser kva retningsliner som gjeld i Bergen kommune og kva kostnader dette vil utgjere for Lindås kommune. Saksutgreiinga, slik vi les den seier ingen ting om vidare handsaming. Vi ber om at saka vert vidare utgreia då med reell brukarmedvirkning frå brukar/verje, brukarorganisasjonane og arbeidstakarorganisasjonane.

Samrøystes vedteke.

**RMNF - 015/19 INNSTILLING:**

**Innstilling frå RMNF - 13.05.2019:**

Det er uklart for oss kva rådmannen legg fram til vedtak og kva som skal takast til orientering. Saksutgreiinga viser kva retningsliner som gjeld i Bergen kommune og kva kostnader dette vil utgjere for Lindås kommune. Saksutgreiinga, slik vi les den seier ingen ting om vidare handsaming. Vi ber om at saka vert vidare utgreia då med reell brukarmedvirkning frå brukar/verje, brukarorganisasjonane og arbeidstakarorganisasjonane.

-----  
**016/19: NOU 2018: 16 Det viktigste først- høyringsuttale**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Lindås kommune gir uttale i samsvar med vurderingane gitt i saksutgreiinga.

.....

**08.05.2019 UNGDOMSRÅDET**

Ungdomsrådet takkar for orienteringa og støttar uttala.

**UR - 009/19 UTTALE:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Lindås kommune gir uttale i samsvar med vurderingane gitt i saksutgreiinga.

.....

**13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

Orientering til saka v/Pia A. Syversen-rådgjevar Stab helse/omsorg  
Ingen merknader, samrøystes.

**RMNF - 016/19 UTTALE:**

Ingen merknader.

-----

**017/19: Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune - høyring**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak.

.....

**08.05.2019 UNGDOMSRÅDET**

Lindås Ungdomsråd (LUR) har over 2 møte sett gjennom "Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune", utelukkande med fokus på "Reglement for Ungdomsråd".

LUR har følgjande innspill:

- LUR er positive til talet på medlemmer foreslått frå ungdomsskulenivå og vidaregåande nivå (8/8 + 3/3)

LUR meiner at eit ungdomsråd med rundt 15 medlemmer er ein ok storleik.

- LUR stiller seg spørrende til rekrutteringen frå "Andre lag og organisasjonar for ungdom". LUR meiner dette er for ope, og dessutan at det vil vera omfattande å finna gode system som sikrar gode val av medlemmer.

LUR foreslår å sjå om t.d. dei kommunale ungdomsklubbane v/klubbstyret kan stilla med 1 representant kvar. Med dagens kommunale tilbod, vil det tilseia 5 medlemmer (5 ungdomsklubbar).

-LUR meiner at Fellesnemnda med hjelp av det politiske reglementet (eller på anna vis) må sikra at det lokale engasjementet frå ungdom ivaretas òg i Alver kommune. T.d. har Radøy ungdomsråd i dag 17 representantar, og kan oppleve å bli redusert til 1 representant i Alver kommune.

Eit "Demokratiprogram for barn og unge", lokale arbeidsgrupper, utvikling av elevrådsarbeidet, eller andre modellar, kan vera utgangspunkt for å sikra engasjement og påverknad frå ungdom der dei bur.

- LUR meiner at reglementet bør vera meir konkret og gi retningslinjer for korleis medlemmer skal

veljast.

LUR foreslår at representantar frå ungdomskole til ungdomsrådet blir valt via elevråda.

- LUR meiner det bør stå noko om opplæring i reglementet, for å sikra at nye medlemmer får nok opplæring. T.d. at ungdomsrådet skal ha 2 dagar med opplæring kvar haust.

- LUR meiner at reglementet må seia noko om kva for aldersgrenser som gjeld for representantane.

Når det gjeld forslag om godtgjersle til medlem og leiar av ungdomsrådet, har LUR følgjande innspill:

- LUR støttar at det bør vera ein godtgjersle for medlemmene.

I Alver kommune blir det stor reiseavstandar for mange av medlemmene. For å sikra oppmøte på møta, kan godtgjersle vera eit bra insentiv.

- LUR er usikre på om satsane 0,07% og 0,05% er litt for høgt, og ber om at prosjektgruppa tar ei ny vurdering på satsen. LUR ønsker ikkje ein situasjon der ungdom blir vald inn i ungdomsrådet i den hensikten i å skulla tena pengar. Engasjement for ungdom og samfunnet må vera motivasjonsfaktoren.

### **UR - 011/19 UTTALE:**

Lindås Ungdomsråd (LUR) har over 2 møte sett gjennom "Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune", utelukkande med fokus på "Reglement for Ungdomsråd".

LUR har følgjande innspill:

- LUR er positive til talet på medlemmer foreslått frå ungdomsskulenivå og vidaregåande nivå (8/8 + 3/3)

LUR meiner at eit ungdomsråd med rundt 15 medlemmer er ein ok storleik.

- LUR stiller seg spørrende til rekrutteringen frå "Andre lag og organisasjonar for ungdom". LUR meiner dette er for ope, og dessutan at det vil vera omfattande å finna gode system som sikrar gode val av medlemmer.

LUR foreslår å sjå om t.d. dei kommunale ungdomsklubbane v/klubbstyret kan stilla med 1 representant kvar. Med dagens kommunale tilbod, vil det tilseia 5 medlemmer (5 ungdomsklubbar).

-LUR meiner at Fellesnemnda med hjelp av det politiske reglementet (eller på anna vis) må sikra at det lokale engasjementet frå ungdom ivaretas òg i Alver kommune. T.d. har Radøy ungdomsråd i dag 17 representantar, og kan oppleve å bli redusert til 1 representant i Alver kommune.

Eit "Demokratiprogram for barn og unge", lokale arbeidsgrupper, utvikling av elevrådsarbeidet, eller andre modellar, kan vera utgangspunkt for å sikra engasjement og påverknad frå ungdom der dei bur.

- LUR meiner at reglementet bør vera meir konkret og gi retningslinjer for korleis medlemmer skal veljast.

LUR foreslår at representantar frå ungdomskole til ungdomsrådet blir valt via elevråda.

- LUR meiner det bør stå noko om opplæring i reglementet, for å sikra at nye medlemmer får nok opplæring. T.d. at ungdomsrådet skal ha 2 dagar med opplæring kvar haust.

- LUR meiner at reglementet må seia noko om kva for aldersgrenser som gjeld for representantane.

Når det gjeld forslag om godtgjersle til medlem og leiar av ungdomsrådet, har LUR følgjande innspill:

- LUR støttar at det bør vera ein godtgjersle for medlemmene.

I Alver kommune blir det stor reiseavstandar for mange av medlemmene. For å sikra oppmøte på møta, kan godtgjersle vera eit bra insentiv.

- LUR er usikre på om satsane 0,07% og 0,05% er litt for høgt, og ber om at prosjektgruppa tar ei ny vurdering på satsen. LUR ønsker ikkje ein situasjon der ungdom blir vald inn i ungdomsrådet i den hensikten i å skulla tena pengar. Engasjement for ungdom og samfunnet må vera motivasjonsfaktoren.

### **13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**



Ingen merknader, samrøystes.

**RMNF - 017/19 UTTALE:**

Ingen merknader.

---

**018/19: Eventuelt**

**13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE**

Rådet ønsker ei orientering i neste møte om bustadsosial bustadbyggeprogram i Lindås, der ein er ekstra oppmerksom på 4 bustader på Lindås (Fanbust).  
Ellers ingen merknader, samrøystes.

**RMNF - 018/19 UTTALE:**

Rådet ønsker ei orientering i neste møte om bustadsosial bustadbyggeprogram i Lindås, der ein er ekstra oppmerksom på 4 bustader på Lindås (Fanbust).

---

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                                      | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
| 021/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |
|        | Levekårsutvalet                            | PS   |            |
|        | Formannskapet                              | PS   |            |
|        | Kommunestyret                              | PS   |            |

| Saksbehandlar      | ArkivsakID |
|--------------------|------------|
| Inger Marie Jordal | 15/278     |

## Ny Alversund skule - auka ramme til infrastruktur

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret vedtar å auke investeringsramma for ny Alversund skule og fleirbrukshall frå 312 millionar kroner til 325 millionar kroner slik det ligg føre i saka.

.....

### Saksopplysningar: Politisk handsaming

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

Saka skal til innstilling i Formannskapet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

### Bakgrunn

I kommunestyret den 01.11.18 vart investeringsramma for ny Alversund skule auka frå 290 til 312 millionar kroner. Det kom som følgje av områdeplan for Alversund, PlanID 1263-200902, vedteke i same møtet. Ein hadde fram til då basert kostnadsestimata på føresetnader i konkurransegrunnlaget. Auka kostnader var knytt opp mot veg, vatn/avløp og kulturminner.

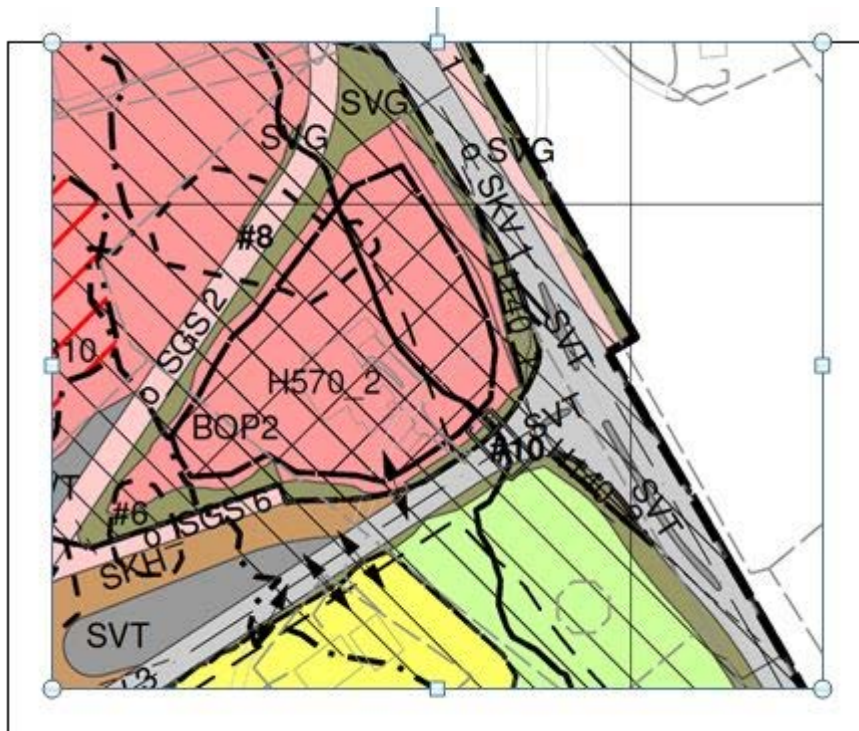
Denne saka gjeld auka kostnader knytt til infrastruktur. Kostnadsauka har komme fram i

løpet av våren 2019, i detaljprosjekteringa. Kommunen må ta omsyn til krav frå overordna mynde; her Statens Vegvesen. Det har vist seg at det ikkje er nok buffer i budsjettet til å tilfredsstille deira krav.

Bevaring av lemstova og miljøet rundt denne må planleggast i eit eige prosjekt. Det vil bli lagt fram ei sak som skildrar organisering av eit slikt prosjekt. Framdrifta må knyttast til dei føresetnadene som ligg i områdeplanen for Alversund.

## Vurdering

I saka som vart vedteke 01.11.18 låg reguleringsplanen til grunn for kostnadene.

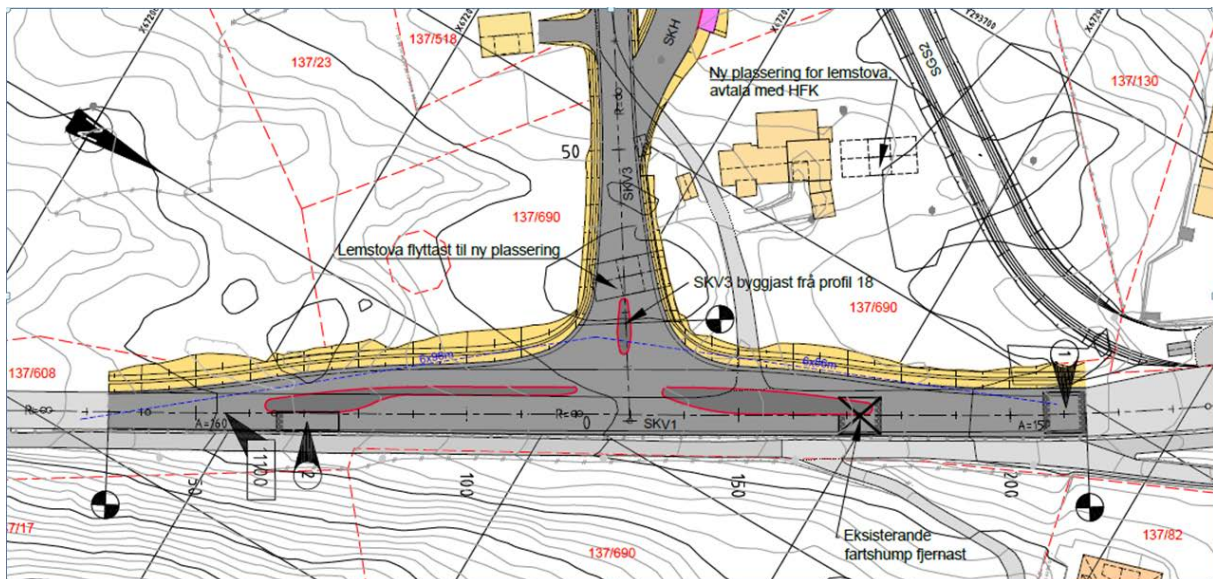


I føresegnene var det krav om ei gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen før arbeidet med krysset frå fylkesvegen og inn til ny skule kunne starte. Detaljer skulle avklarast i denne avtalen.

Då arbeidet med avtalen vart igangsett i vår, viste det seg at det var behov for justeringar i breidde og lengde av krysset, behov for handtering av overvatn på eksisterade fylkesveg samt nye rabattar, ny belysning i heile krysset då vegen vert breiare, omlegging av veg og krav om å halde to køyrefelt open heile tida, nye fartsdumper, auka omfang av skilting, auka arbeidsvarsling, krav om «Ytre miljøplan» og krav om støyberekningar med tilhøyrande tiltak. Alt dette medfører også auka byggjetid. Desse endringane er det ikkje tatt høgde for i tidlegare kostnadsestimat. Endringane spring ut frå krav frå Statens Vegvesen for å få i hamn gjennomføringsavtalen. Fylkesvegen har på det aktuelle strekket mykje trafikk og det er ei viktig gjennomfartsåre i nye Alver kommune. Krysset vert del av ny adkomstveg til skule og fleirbrukshall. Det er difor viktig å få eit godt utforma kryss som sikrer trafikkflyt og

trafiksikkerheit.

Under er den nye utforminga av krysset vist. Ein ser at omfanget er betydeleg større enn i områdeplankartet. Ideelt sett burde krysset vore mykje meir detaljert i planarbeidet. Det er uheldig at det ikkje vart fanga opp i planprosessen, og det medfører no ein dispensasjon frå vedteke plan. (Reguleringsendring har også vore diskutert og kan framleis bli aktuelt). Den grove utforminga av krysset i plankartet skuldast pressa framdrift i planprosessen.



Endringa har ein betydeleg kostnadskonsekvens, og er estimert til ca. 6 millionar kroner inkl. mva.

Prosjektet med ny skule og hall i Alversund omfattar mykje infrastruktur (både veg og vatn/avløp) og råkar mange eigedommar. Både pumpestasjon, borehol for vatn og overvatn og gang- og sykkelveggar krev areal frå private eigedommar og hagar. Arbeidet med avtaler med grunneigarar starta når vi hadde områdeplanen klar. Det må gjerast nokre justeringar for å bli enige med dei ulike grunneigarane, terrengtilpasningar og nokon har også krav på ein kompensasjon/avbøtande tiltak der vi forringar deira eigedommar. Administrasjonen foreslår å setje av ein rundsum på 2 millionar kroner til kompensierende tiltak og avtalar.

## Oppsummering

Skulebyggget inkludert fleirbrukshall med tilhøyrande uteområder har gått gjennom detaljeringsfasen med få uforutsette element. Det som gjev endringar som er kostnadsdrivande er knytt til det omfattande arbeidet med infrastruktur i området. Vi må forholde oss til overordna mynde; Statens Vegvesen og pålegga frå dei har vore betydeleg meir kostnadskreivjande enn forventa.

I styringsreglementet for investeringsprosjekt er det i detaljprosjekteringa ei økonomisk usikkerheit på 10 %. Dette er ikkje lagt inn i økonomiplanen. Vi ser at det er behov for nokon av desse midlane, og vi treng i tillegg ein buffer for å unngå å ha oppe ei politisk sak når det oppstår noko uforutsett. Eventuelle overskytande midlar vert tilbakeført etter prosjektslutt.

| <b>Tiltak:</b>          | <b>Kostnadsestimat inkl. mva:</b> |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Krysset ved fylkesvegen | 6 mill                            |
| Anna infrastruktur      | 2 mill                            |
| Buffer i prosjektet     | 5 mill                            |
| <b>Totalt:</b>          | <b>13 mill</b>                    |

### **Tilråding**

Rådmannen tilrår å auke investeringsramma med 13 millionar kroner, frå 312 til 325 millionar kroner.

.....

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                                      | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
|        | Formannskapet                              | PS   |            |
|        | Kommunestyret                              | PS   |            |
|        | Levekårsutvalet                            | PS   |            |
| 022/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Sandra Waage  | 17/477     |

## Ny kommunal barnehage på Lindås - Forprosjekt

Vedlegg:

LandskapsplanLandskapsplan SnittFasadeIllustrasjonsbildeSnitt fasadePlan 1 etasjePlan 2 etasje

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Rådmannen rår til å godkjenne forprosjektet for bygging av ny kommunal barnehage på Lindås slik det ligg føre med ei ramme på 69,9 mNOK

.....

### Saksopplysningar:

#### Politisk handsaming

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

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast Kommunestyret

### Bakgrunn

Byggeprogram ny kommunal barnehage på Lindås vart lagt fram for KO 21.06.18 med følgjande vedtak.

1. Kommunestyret godkjenner byggeprogrammet slik det ligg føre med ei total

- økonomisk ramme på 65.324 mill. for perioden 2016-2021.
2. Kommunestyret godkjenner oppstart av forprosjekt.

Ny kommunal barnehage på Lindås skal bestå av sju avdelingar, 3. Der skal være tre småbørnsavdelingar og tre storbørnsavdelingar. Ei av avdelingane i barnehagen skal vere fleksibelt utforma slik at den kan fungere både som småbørnsavdeling for ni små barn og storbørnsavdeling for 18 store barn. Totalt vil den nye barnehagen kunne romme 126 storbørnsekvivalenter.

Kunngjering av begrensa tilbodskonkurransen for «Totalentreprise med samspill – ny kommunal barnehage på Lindås» vart lagt ut Doffin 28.11.18. I konkurransen var det ein innleiande fase med prekvalifisering. Det var 11 tilbydarar som leverte inn førespurnad om å delta i konkurransen. 4 vart prekvalifisert og fekk tilsendt konkurransegrunnlag 11.02.19. Tilbudsfrist var satt til 29.04.19. Lindås kommune fekk inn løysingsforslag frå alle dei 4 kvalifiserte tilbydarane. Ingen vart forkasta. Til grunn for evalueringa var følgjande tildelingskriterier; Pris (50 %), Løysningsforslag (35 %) og Prosjektgjennomføring (15 %).

Åsane Byggmesterforretning AS (ÅBF AS) har saman med HLM arkitektur AS og Norconsult AS vunne konkurransen om forprosjekt.

Administrasjonen ønskjer i denne saka å legge fram heile forprosjektet for godkjenning, med ny kostnadsramme på 69,9 mNOK, sjølv om ny reguleringsplan ikkje er godkjend.

Målet med å legge fram heile forprosjektet til handsaming i denne saka er å kunne inngå ein totalentreprisekontakt med samspel med entreprenøren Åsane Byggmesterforretning AS, slik at ein kan starte prosessen med samspel og detaljprosjektering av bygg og infrastruktur.

## Vurdering

### Element knytt til bygget

Prosjektet er inndelt i to fasar:

- Fase 1: Samspelsfasen  
Prosjektet optimaliserast i samarbeid med prosjektgruppa, representantar frå brukar- og referansegrupper og Åsane Byggmesterforretning sitt team.
- Opsjon – Fase 2: Prosjektering og bygging i totalentreprise

Utløysing av opsjon forutset at dei vedtekne rammene for forprosjektet held.

Samspelsmodellen er ei funksjonsbasert konkurranseform der ein let entreprenøren med deira team få fridom til å løyse oppgåva på ein økonomisk og teknisk god måte. Samspelet er basert på brukarmedverknad. Målet med samspelsfasen e å optimalisere element som ikkje var løyst godt nok i tilbodet frå det vinnande teamet.

### Element knytt til reguleringsplanen

Då konkurransen vart utlyst i februar 2019 var reguleringsplane ute på 1.gongs høyring. Såleis var det den planen som var ein del av grunnlaget for tilbod frå entreprenørar. Denne usikkerheita har ein tatt høgde for i prosjektet. (skal ein lei noko meir om dette? Eks Løysningsforslaget til barnehagen speglar derfor i stor grad dei innspela som har komme inn.

Forventar ikkje auka kostnader knytt til dette.

Planen skal til godkjenning i KO 27.06.19.

Auka kostnader knytt til vatn, avløp og veg er ikkje rekna inn i investeringsramma for prosjektet, sjå eige avsnitt under økonomi.

### Kulturminne

Den trondhjemske postvei ligg i planområdet og er regulert som omsynsone. Barneprosjektet slik det ligg føre i tilbudet vil ikkje kome i konflikt med omsynsone.

### **Økonomi**

#### Endring i kostnader:

Marknadspris og auke i prosjektkostnader gjer at totale prosjektkostnaden aukar med 5 mNOK frå vårt tidlegare budsjetterte kostnadstal, sjå tabell.

På bakgrunn av dette legg prosjektet fram forslag om å endre investeringsramma med 4,9 mNOK, frå 65 til 69,9 mNOK.

|                              | <b>Vedtatt budsjett 21.06.18</b> | <b>Revidert Budsjett 06.06.18</b> |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggekostnader*              | 52,1                             | 56,8                              |
| Entreprisekostnader **       | 11,4                             | 11,6                              |
| Regulering, offentlige gebyr | 1,5                              | 1,5                               |
| Sum                          | 65                               | 69,9                              |

Alle priser er i MNOK og inkludert mva.

\* Tilbudet frå Åsane ByggmesterForretning AS er basert på prisnivå av april 2019. Lønns- og prisstigning fortsettast regulert i samsvar med NS 3405. Indeksregulering skjer i samsvar med SSBs totalindeksmetode.

\*\*Vatn- og avlaup. Føresetnad om å dele 50/50 av kostnadane i samband med etablering av ny ringledning mellom barnehage og Krambuholen med VA avdeling

Reell LPS vil bli belasta prosjektet. Det er ikkje inngått fastprisavtale. LPS vert lagt inn i kvart år i økonomiplanen.

#### Øvrige kostnader: (knytt til reguleringsarbeidet)

##### · Veg/infrastruktur:

Reguleringsplan utløyste krav frå Statens Vegvesen på tiltak ved vegkryss og avdekka behov for å auke brannvasskapasiteten i området. Det blei satt av 5 mNOK i økonomiplan utanom prosjektet til å handtere desse kostnadane. Desse midlane skal dekkje utbetring av vegkryss mellom fv 398 og fv400 ved bensinstasjon, ny tilkomst til gnr. 108, bnr. 84 (Veråsvegen 3. og det skal gravast ein ny trase for VA leidningsnettet for å auke brannvasskapasitet i området.



- Flaumhandteringstiltak:

Det er avsett 1,5mNOK i Økonomiplan til flaumhandteringstiltak ved Prestelva.

Reell LPS vil bli belasta prosjektet. Det er ikkje inngått fastprisavtale. LPS vert lagt inn i kvart år i økonomiplanen.

### **Usikkerheit og risiko**

Forprosjektet har ein Kalkyleusikkerheit +/- 20% jamfør retningslinjer for investeringsprosjekt. Kalkyleusikkerheita er ikkje kalkulert. Dersom uforutsette element og antatt risikoelement slår inn vil det påverke kostnadene

Usikkerheit i dette prosjektet er knytt til:

- Grunntilhøve
- Reguleringsarbeid, plan er ikkje vedteken.
- Evt. mindre tomteerverv
- Endeleg entreprisekostnad, uforutsette naudsynte endringar etter samspelsfasen

### **Framdrift:**

Planen er at barnehagen skal stå klar til barnehagestart haust 2021. Prosjektet vil i sin heilskap vere avslutta når garantitida er over.

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Samspelsfase        | August 2019 – November 2019 |
| Detaljprosjektering | November 2019 – April 2020  |
| Byggefase           | April 2020 – April 2021     |
| Overlevering        | April 2021                  |
| Prøvedrift          | April 2021 – April 2022     |
| Garantitid          | April 2021 – April 2026     |

### **Konklusjon og tilråding**

Målet med å legge fram heile forprosjektet til handsaming i denne saka er å kunne inngå ein totalentreprisekontakt med samspill med entreprenøren Åsane Byggmesterforretning AS, slik at ein kan starte prosessen med samspel og detaljprosjektering av bygg og infrastruktur.

Rådmannen rår til å godkjenne forprosjektet for bygging av ny kommunal barnehage på Lindås slik det ligg føre med ei ramme på 69,9 mNOK

.....

# SAKSPAPIR

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

| Saksbehandlar   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Kristin Nielsen | 14/1855    |

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

Vedlegg:

PlankartFøresegnerPlanomtaleIllustrasjonsplanROS-analyseVA-rammeplanSkredfarevurderingFaresonekart skredStøyrapportVurdering etter naturmangfoldlovenIdemyldringskart 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 avkøyrsløper til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.
3. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5.
4. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.

### Plan- og miljøutvalet - 055/19

PM - behandling:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg vart lagt fram i møte:

· **Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:**  
 «Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:  
 «Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.»

· **Føresegn § 7.2 får eit tillegg:**  
 o\_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.

· **Plankart (jf. punkt 3 i vilkår frå saksframlegget, med tilleggstekst til slutt):**  
 Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 oh o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.

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

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

til:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Framlegg frå Plan- og miljøutvalet:**  
**Tilleggspunkt til rådmannen sitt framlegg:**

**Føresegn**

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

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

1. Det vert lagt inn eit føresegnområde i grenseområdet mellom o\_BIA og o\_BU for å gi tilstrekkeleg plass til utviding av eksisterande veg og etablering av fortau i samband med bygging av ny idrettshall. Føresegnområdet strekk seg ikkje lenger enn naudsynt og inntil 10 meter parallelt med formålsgrensa mellom o\_BIA og o\_BU inn i o\_BIA.
1. Det vert lagt inn avkøyrsløyper til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.
1. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 og o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.
1. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.
1. Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:  
«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:  
«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.»
1. Føresegn § 7.2 får eit tillegg:  
o\_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.
1. Det generelle plankravet i B3 vert endra i føresegnene: «Det tillatast inntil 5 nye bueiningar med inntil 1 sekundærbueining pr. bueining før plankravet slår inn.»
1. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o\_SGG7, langs yttersvingen av o\_SKH5, vidare langs yttersvingen av o\_SVG som grensar til o\_SKV10 og o\_SKV9, fram til krysset mellom o\_SKV9 og o\_SV5, vidare langs o\_SV5 og o\_SV6 fram til innkøyrsla til o\_SPA4.
1. Tabell 1-1 på side 9 i planomtalen vert endra frå:

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

til:

|  |  |
|--|--|
| Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA) | <p>Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel</p> <p>Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <p><b>Bustad totalt maks 140 nye (Del 1 hadde 214)</b></p> </div> <p>B8 med plankrav: 51 bustader</p> <p>Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 36 bustadar i BS1-BS3 og B9</li> <li>- 43 bustader i B4-B7</li> <li>- 3-5 bustader i B2 (BRA gir rom for meir)</li> <li>- I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader</li> </ul> |
|--|--|

### Saksopplysningar:

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

#### **BAKGRUNN**

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

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

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

Planmaterialet er utarbeidd av Multiconsult på vegne av Lindås kommune.

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

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

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

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

### **Planprosess**

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

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

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

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

### **Medverknad**

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

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

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

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

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

### **Planforslag**

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

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

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

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

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

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

Det har i planarbeidet vore sett på ei mogleg, ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, idretts-, barnehage- og kyrkjeområde. Det har vore utforma fire alternativ som grunnlag for vurdering. Under idéverkstaden på Ostereidet juni 2018 kom det fram at det ikkje var eit sterkt 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 avkøyrsla inn mot barnehagen, kyrkja og innanforliggende bustader, slik at denne vegen ikkje munnar ut i kollektivområdet. Dette gjer kollektivområdet meir oversiktleg både for mjuke og harde trafikantar. Det er lagt som eit vilkår for vedtaket at før planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn, skal det 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 arbeid for å bevare siktlinjer som knyt nordsida av senterområdet saman med den flotte utsikta mot Osterøy på sørsida av «senterplatået». Bygningane i BS1-3 har inntrekte etasjar over 1. etasje m.a. for ikkje å verte ruvande i landskapet og for å gi mest mogleg sol til dei ulike uteareala.

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

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

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

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

### **Universell tilgjenge**

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

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

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

### **Handelsareal**

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

### **Nye bustader**

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

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

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

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

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

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

### **Naturressursar, inkludert landbruk**

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

### **Skredfare**

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

### **Folkehelse**

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

### **Støy**

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

### **Barnehage- og skulekapasitet**

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

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

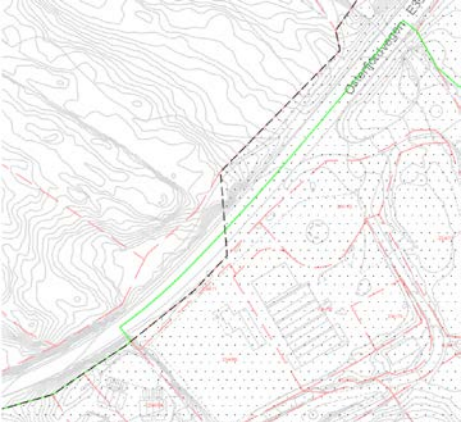
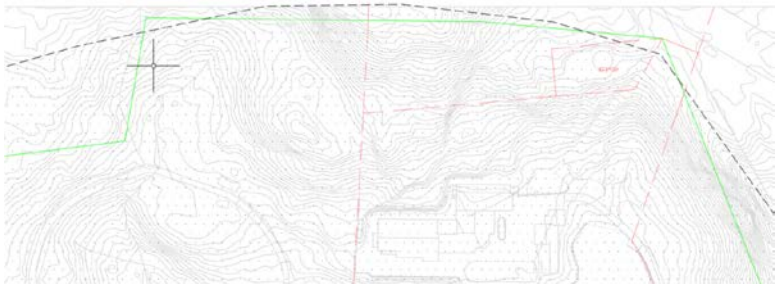
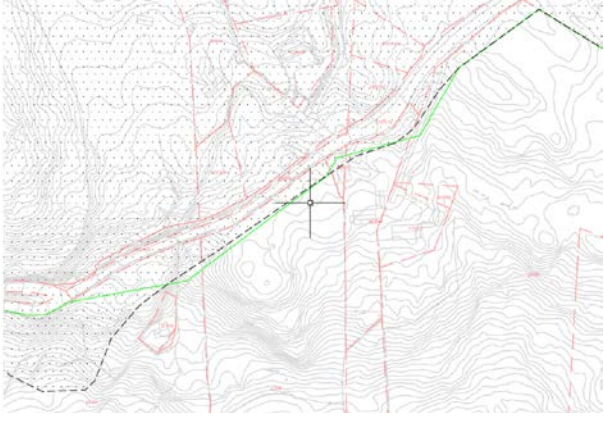
### **VA-rammeplan**

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

### **Plangrense**

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

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

|   |   |
|---|---|
|    | <p>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.</p>          |
|   | <p>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 eller privat tenesteyting</i>.</p> |
|  | <p>Kartutsnittet viser den kommunale delen av Eidavegen og viser i tillegg til reduksjon minimal utviding mot sør for å sikre tilstrekkeleg plass til eventuell anleggsgjennomføring.</p>   |

### Oppsummering og tilråding

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

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

.....

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                                      | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
| 054/19 | Plan- og miljøutvalet                      | PS   | 29.05.2019 |
|        | Levekårsutvalet                            | PS   |            |
|        | Eldrerådet                                 | PS   |            |
| 024/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |
| 016/19 | Ungdomsrådet                               | PS   | 19.06.2019 |

| Saksbehandlar  | ArkivsakID |
|----------------|------------|
| Hogne Haugsdal | 14/5177    |

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

### Vedlegg:

Plankart\_08.05.2019KVALITETSPROGRAM 08.05.19 (L)(583697)ROS-rapport\_060519 (L)(583689)merknadskjema\_100419 (L)(583690)KU Naturmangfold (L)(583691)KU Hydrologi\_rev 060519 (L)(583687)KU Sosial infrastruktur\_060519 (L)(583685)KU Landskap\_060519 (L)(583698)KU Friluftsliv\_060519 (L)(583686)KU Trafikkvurdering\_241018 m\_vedlegg (L)(583680)Skredfarevurdering\_060519 (L)(583681)Samandrag av spørjeundersøking\_060519 (L)(583676)Vedlegg Rapport for spørjeundersøkinga\_100419 (L)(583692)Reguleringsbestemmelser\_080519\_rettet 16.05.19 (L)(583682)Planskildring 08.05.19\_rettet 16.05 (L)(583677)

## 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.

## Plan- og miljøutvalet - 054/19

### PM - behandling:

#### Rådmannen sitt framlegg med endring:

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

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Høgre)

### Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Endring i plankart-Endring av BKB3:

Framlegg 1: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med

høgspenitraseen. Grensa startar ved nordspissen av o\_SVG16.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H. Brunborg-Ap, Nils M. Bakke--Sp, B.Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf.

**Framlegg frå H. Brunborg-Ap:**

Endring i plankart-Endring av BKB3:

Framlegg 2: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspenitraseen. Grensa startar ved nordspissen av o\_SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompenseras med forlenging med tilsvarende areal av BKB4 i nord.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (S. Hauge-Ap, V. Wergeland-Krf, A. Dyngen-Uavh, A. J. Hetland-H, I. Fjeldsbø-H, A. Høgquist-H)

**Framlegg frå H. Brunborg-Ap:**

Fjerning av energianlegg:

Framlegg: Areal o\_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o\_SPA.

Areal o\_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o\_GF1

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**Fellesframlegg v/M. Knudsen-Krf:**

Endring av føresegnene:

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis....

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grønne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande

2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grønne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentleg veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m2 eller større

B) Endrast til: Maksimum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m2.

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar...»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjesteparkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føresegna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsetjast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turveggar skal oppretthaldast.

#### **Framlegget vart samrøystes vedteke.**

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventta stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

#### **PM - 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, på følgjande vilkår:

Endring i plankart:

Endring av BKB3

Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspentraseen. Grensa startar ved nordspissen av o\_SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompenseras med forlenging med tilsvarende areal av BKB4 i nord.

Fjerning av energianlegg:

Areal o\_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o\_SPA.

Areal o\_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o\_GF1

#### Endring av føresegnene:

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis....

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grønne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande



2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggjeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grønne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentleg veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m<sup>2</sup> eller større

B) Endrast til: Maksimum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m<sup>2</sup>.

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar...»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjeste parkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føresegna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsettast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turveggar skal oppretthaldast.

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventast stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

**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 barnetrakk 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 friluftts- og rekreasjonsområde samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet.*

Andre føresetnadar i vedtatt planprogram:

- Det skal leggest 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. Snarveggar 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 sykkelsamband både intert i planområdet og vidare mot skular, barnehagar, idrettsanlegg og Knarvik sentrum m.m.
- Eksisterande stiar og snarveggar 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 er, 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 friluftts - 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 retningsliner for området skal det sikrast areal til grøne 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 000m<sup>2</sup> (i kommunedelplan) til ca 81 900m<sup>2</sup> i områdeplanen. Med 80% BRA tilsvarar dette ca 65.500m<sup>2</sup> 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 leggest inn som eit grønt friområde. Det gir området ein permanent status som eit offentlig 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 offentlig- 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
- Planskilddring
- 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 einiskilde merknadane og innspela til oppstartsmelding og høyringa av planprogrammet.

**Plankartet og føresegnene** gjer dei juridiske rammene for vidare detaljregulering av byggeområda 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 miljøvenlege 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 bygge- og bustadføremål er stort med ca 170.000 m<sup>2</sup>. Gjennom planprosessen for områdeplan Lonena er arealet for bustadføremål betydeleg avgrensa og er omlag halvert. Frå ca 170.000m<sup>2</sup> til 81.900 m<sup>2</sup>. Med 80% BRA tilsvarar det ca 65.500 m<sup>2</sup> til byggjeføremål. 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 friluftsføremål 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 utnytta meir av det potensielle bustadarealet som ligg i gjeldande kommunedelplan. Dette kan ein gjere samtidig som ein sikrar området sine kvalitetar som friluftsføremål 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 klimavenlege 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 mulighet 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 rammes. Rådmannen meiner dette er ei fornuftig endring. Det betyr at områdeplanen kan fungere som ein heilskapleg utviklingsplan for Lonena, som set overordna rammes 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 mulighet for bustadbygging. Planframlegget gir ei maks utnytting på 80% BRA innanfor kvar delfelt. I føresegnene er det lagt rammes for utnyttinga (4.1.1.2), mellom anna at minimum 50% av bueiningane innan kvart delfelt skal vere 90m<sup>2</sup> eller større. Og at maksimum 25% av bueiningane innan kvart delfelt kan vere mindre enn 50m<sup>2</sup>. 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 felte. 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 dekket 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       |
|--------|--|------|------------|
| 025/19 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS   | 17.06.2019 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde   | 19/1604    |

## Eventuelt

## Saksopplysningar: