

Prosjektskisse for Områdeplan Ostereidet Sentrumsområde.

1. Bakgrunn for planarbeidet

I arealdelen av kommuneplanen 2011-2023, er det i føresegn §1.2 sett krav om områderegulering av Ostereidet: Område T1, T3, B2 og B3. «Områdereguleringa skal avklare og detaljere arealbruken innafor områda, avklare behov for parkering, vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar, setje av naudsynt areal for kollektivtransport, medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering (jf. Pbl §11-9 nr.1)».

Plan- og miljøutvalet (PMU) i Lindås kommune har i Sak 86/13 gjort vedtak om at kommunen kan starte opp forhandlingar om eit offentleg/privat samarbeid om områdeplan for Ostereidet sentrumsområde, etter plan- og bygningslova sin § 12-2, andre ledd. Før endeleg avtale om samarbeidet vert underskriven, skal PMU godkjenne samarbeidsavtalen der mellom anna modell for prosjektstyring, kostnadsfordeling og prosjektskisse/planprogram skal vere ein del av innhaldet.

2. Føremålet med planarbeidet

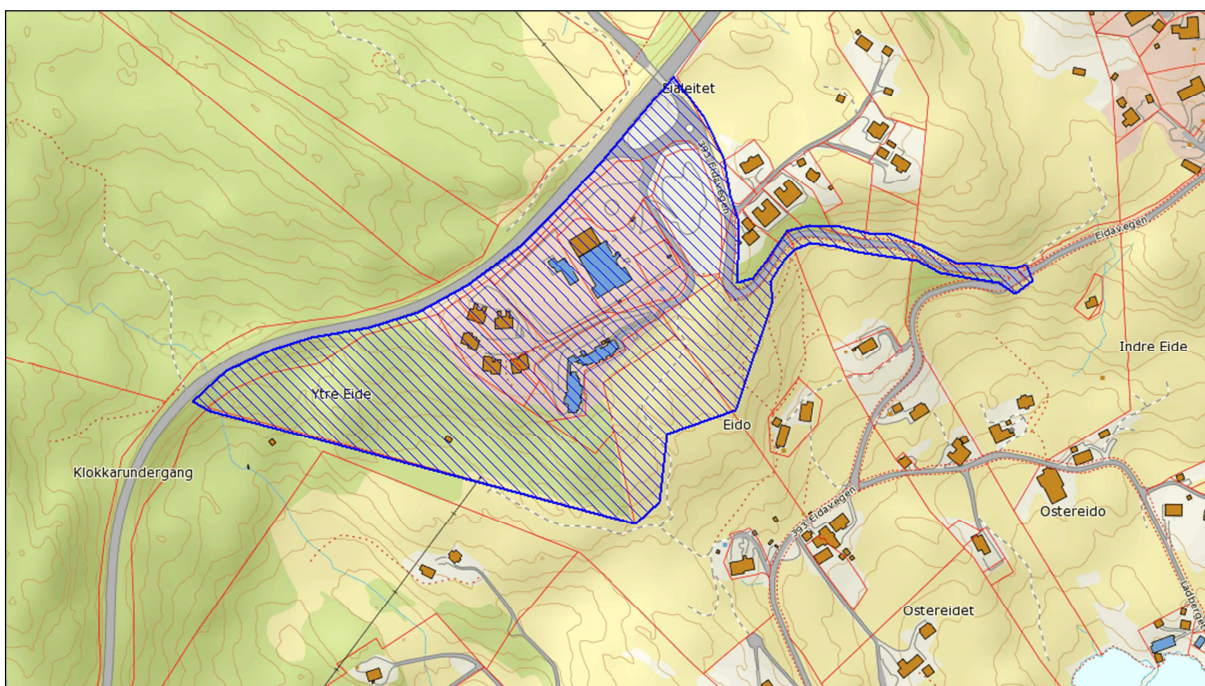
Planen skal ha status som ein områdereguleringsplan i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-2.

Det vert vist til kommuneplanen sin § 1.2 som set følgande mål for områdereguleringa:

- avklare og detaljere arealbruken innafor områda
- avklare behov for parkering
- vurdere behov for etablering og oppgradering av gang- og sykkelveggar
- setje av naudsynt areal for kollektivtransport
- medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m og skal danne grunnlag for vidare detaljregulering (jf. Pbl §11-9 nr.1)

PMU gjorde 22.05.2013 vedtak om at det kan startast opp forhandling om offentleg/privat samarbeid for områderegulering av sentrumsområdet av Ostereidet. Dette med føresetnad om at sentrumsområdet vert sett i samanheng med Ostereidet sitt skule-/ barnehage- og kyrkjeområde lenger aust og ned mot sjøen. Den trafikale samanhengen mellom Ostereidet skule og Ostereidet senter må vektleggast.





Figur 1: Framlegg til planavgrensinga for Områdereguleringsplan for Ostereidet sentrumsområde.

Planområdet femnar om eit areal på ca 83 dekar. Delar av området er i dag regulert gjennom *Detaljreguleringsplan for Ostereidet Senter – Kristhaugane, utviding*.

3. Grunnlagsdokument:

- a) Arealdelen av Kommuneplan for Lindås 2011-2023 (sjå www.lindas.kommune.no på BraPlan under PlanID 1263-200815).
- b) Startpakke for reguleringsplanar for Nordhordland
- c) Digitale kartgrunnlag levert som SOSI-fil.
- d) Detaljreguleringsplan for Ostereidet Senter- Kristhaugane, utviding (sjå www.lindas.kommune.no på BraPlan under PlanID 1263-200101).

4. Organisering, Medverknad, Prosess

Styringsgruppe

Plan- og miljøutvalet vert styringsgruppe. I tillegg til politiske vedtak som trengs, skal utvalet få orientering i møte om framdrift i arbeidet. Arbeidsmøte for utvalet kan også verte aktuelt.

Arbeidsgruppe

Då denne områdereguleringa er basert på eit offentleg/privat samarbeid, vert arbeidsgruppa samansett av 2 representantar frå grunneigarane og 3 representantar frå ulike fagavdelingar i administrasjonen.

Forslag til representantar:

Private grunneigarar: Sjur Eide og Tommy Gulbrandsøy

Lindås kommune: 1 representant for vegavdelinga
2 representantar for planavdelinga
1 representant frå Eigedomsavdelinga.

Samarbeid med Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune gjennom planforum?

Medverknad

I samband med kommuneplanprosessen er det halde folkemøte på Ostereidet. Referat frå dette folkemøtet vert henta inn. Det vil undervegs i planprosessen verte arrangert folkemøte der representantar frå Ostereidet senter, busselskapa Skyss?, Grendalaga, Osterheimen og andre vert direkte invitert for å drøfte planforslaga. Det vert lagt vekt på å ha god medverknad undervegs i planprosessen, også frå barn og unge.

Offentleg/privat samarbeid

Lindås kommune vil stå for organisering av planprosessen og hentar inn ekstern konsulent gjennom anbuds konkurranse. Dei private aktørane har teke initiativ til planarbeidet og har størst interesser i høve eigedomsutvikling. Lindås kommune sine interesser i planarbeidet vil vere tettstadutvikling av Ostereidet sentrum samt gang- og sykkelveg mot Ostereidet skule.

Administrasjonen foreslår følgjande kostnadsfordeling:

70% av kostnadene til konsulenttenester på dei private aktørane.

30% av kostnadene til konsulent på Lindås kommune.

Lindås kommune vil søkje fylkeskommunen om tettstadsutviklingsmidlar i samband med dette arbeidet.

Planprosess

Ekstern plankonsulent vert no beden om å melde oppstart av områdeplan samstundes med utlegging av planprogram. Vi ber om pris og skildring av yting fram til 1.gong handsaming i Plan- og miljøutvalet.

5. Framdrift

Fasar i planarbeidet	Medverknad	Politisk handsaming	Tid
Utarbeiding av framlegg til planprogram	Administrativ arbeidsgruppe		Juni 2014
Godkjenning av samarbeidsavtale og planprogram		Vedtak i plan- og miljøutvalet	August 2014
Innhente ekstern plankonsulent			Sept.2014
Oppstart og høyring av planprogram			Okt. 2014
Fastsetjing av planprogram		Vedtak i plan- og miljøutvalet Eventuelt kommunestyret	Okt.2014
Utarbeiding planframlegg	Arbeidsgruppe Referansegruppe Ungdomsrådet		Sept– November 2014
Drøfting av utkast til plan	Planforum		November 2014

Offentleg ettersyn av planframlegg		Vedtak i plan- og miljøutvalet	Desember
Folkemøte om reguleringsplan	Ope møte		Januar 2015
Handsaming av merknader	Arbeidsgruppe		Mars 2015
2. gongs framlegg til reguleringsplan		Vedtak i plan- og miljøutvalet	April 2015
Eigengodkjenning		Vedtak i kommunestyret	Juni 2015

Eventuell endring av planprogram kan medføre at planprosessen kan verte endra når det gjeld innhald og framdrift.

6. Utfordringar i planarbeidet

Ostereidet sentrum er lokalisert med ei fantastisk utsikt over Osterfjorden, lett tilgjengeleg og synleg frå E39. I kommuneplanen er Ostereidet definert som eit lokalsenter for tilhøyrande omland. I detaljregulering for «Ostereidet Senter- Kristhaugane, utviding» er sentrumsområdet sett av til Bustad/Forretning, busshaldeplass, næringsområde og omsorgsbustader. Sentrumsarealet er prega av store opne asfaltareal og framstår som eit trafikk- og næringsområde i større grad enn eit lokalsenter for opphald. Ostereidet har i dag ein viktig funksjon som snu- og stoppestad for bussar. Målet med områdeplanen vert ei betre framtidig utnytting av området for ei positiv tettstadutvikling.

Konkret må planarbeidet ta stilling til eller synleggjere:

- 1) Plassering av tilkomstveg til nye bustadområde i vest. Gjennom ein trafikkanalyse kome fram til ei optimal løysing for heile Ostereidet sentrum. Trygge gang- og sykkelaksar frå senter til skule. Vise profilar for nye vegar med terrengtilpassing til sideareal.
- 2) Innfartsparkering knytt til rutebilstasjonen og butikk.
- 3) Illustrere tiltak som kan forbetre Ostereidet sentrum som ein plass for opphald. Legge inn kvalitetar for ei positiv tettstadsutvikling.
- 4) Illustrere konsept for bustadbygging i B2 og B3 (jf. Kommuneplan) i plan og snitt.
- 5) Planområdet sin nærleik til E39 gjer det naudsynt å vurdere bustader og tilhøyrande uteområde m.o.t trafikkstøy.

Sentrale tema som må handsamast i planskildringa og som del av planprosessen:

- *Kva skal Ostereidet sentrum vere i høve til Ostereidet skule-/ barnehage- og kyrkjeområde?*
- *Omsyn til barn og unge (Rikspolitiske retningslinjer): kva tilbod og kvalitetar ønskjer born og unge at Ostereidet sentrumsområde skal ha.*
- *Eigna lokalisering av dei ulike arealbruksføremåla: bustad, næring, kontor (privat og offentleg), offentlege og allmennyttige føremål.*
- *Rask og lett utkøyring frå bussterminalen skal vektleggjast.*
- *Fastsetje føresegnar og retningslinjer for utviklinga av sentrum, med vekt på gode bygnings- og utemiljø.*
- *Føresegnar om rekkefølge, og drøftingar knytt til etablering av infrastrukturfond om korleis naudsynt felles infrastruktur skal finansierast.*
- *Sikre og reetablere grønstruktur i området. Eksempel alléer, akser, mindre hageanlegg, park, leikeområde, vatn som element.*

- Sikre ei utvikling av Ostereidet sentrum som ivaretek prinsippa om universell utforming.
- Sikre gode bumiljø også i sentrumsområda, der det vert utforma kvalitetskrav knytt til felles leik og uteopphaldsrom, samt andre kvalitetskrav knytt til bustader i sentrumsområdet.
- *Energi*

Risiko og sårbarhet

- o Vanleg risiko- og sårbarhetsanalyse skal lagast, jf. mal gjeve i ”fylkesROS Hordaland 2009”.