

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2472

Reguleringsplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263-201607 -

Vedlegg :

Regplan Stølsmarka Planskildring 210119Regplan Stølsmarka Plankart 041018Regplan Stølsmarka Føresegner 210119Regplan Stølsmarka Illustrasjon 2D 270918Regplan Stølsmarka RPVA Rapport 041217Regplan Stølsmarka Støyrapport 251017Regplan Stølsmarka Trafikkvurdering 041217

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka, planID 1263-201607, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føresegna endrast
2. Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding av og bruksløyve til eventuell parkeringsplass innan for BKB3 kan berre gjerast samstundes som o_SGG2, o_SF3 og o_SF2 vert ferdigstilt
5. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 bør omsøkjast særskilt
6. Parkering på BKB3 må innlemmast innan for byggjegrænse

Plan- og miljøutvalet - 039/19

PM - behandling:

"Ny søknad om helsevern godkjenning" frå Miljøretta helsevern vart ettersendt utvalet - 22.03.2019.

Malin Knudsen-Krf stilte spørsmål om habilitet i saka. Plan- og miljøutvalet gjorde samrøystes vedtak om at ho er inhabil jf. forvalt.l. § 6.e. M.Knudsen-Krf deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

PMU sender planen tilbake til tiltakshavar med følgjande liste over forhold som må utgreiast og rettast opp:

1. Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føreseigna endrast
2. Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 må skildres i planen, men bør omsøkjast særskilt.
5. Det skal ikkje vere parkeringsareal på BKB3
6. Trafikkanalyse ved innføring av planen, trafikkforhold internt i byggefelt og trafikkforhold frå kommunal veg ut/i kryss til Fv.565.
7. Parkeringsbehov i høve til skulestorleik og type aktivitetar i forsamlingshuset.
- 8.. Skildring av mulig forsamlingshus, storleik og bruk.
9. Skildring av trafikktryggleik i overgang frå skuleområde til nytt uteområde og parkeringtilhøve.
10. Skildring av storleik på uteområde i høve til elevtal.
11. Krava i Forskrift for Miljøretta helsevern for skule og barnehage må vera stetta i planen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

PMU sender planen tilbake til tiltakshavar med følgjande liste over forhold som må utgreiast og rettast opp:

1. Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føreseigna endrast
2. Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 må skildres i planen, men bør omsøkjast særskilt.
5. Det skal ikkje vere parkeringsareal på BKB3
6. Trafikkanalyse ved innføring av planen, trafikkforhold internt i byggefelt og trafikkforhold frå kommunal veg ut/i kryss til Fv.565.
7. Parkeringsbehov i høve til skulestorleik og type aktivitetar i forsamlingshuset.
- 8.. Skildring av mulig forsamlingshus, storleik og bruk.
9. Skildring av trafikktryggleik i overgang frå skuleområde til nytt uteområde og parkeringtilhøve.
10. Skildring av storleik på uteområde i høve til elevtal.
11. Krava i Forskrift for Miljøretta helsevern for skule og barnehage må vera stetta i planen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet
Saka skal ved fyrste gongs handsaming til avgjer i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Stølsmarka vert fremja av Ard Arealplan på vegne av tiltakshavar Nordhordland bibelsenter. Planområdet ligg i Alvermarka, er på om lag 16 da og omfattar eigedom gnr 137 bnr 344, 693, 723 mfl. Det vart gjennomført oppstartsmøte 15.6.2016 og oppstart av planarbeidet vart varsla og annonsert 28.9.2016. Innan fristen 12.11.2016 kom det inn 6 innspel til saka.

Framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka har i seg 3 delar. Planarbeidet tar utgangspunkt i at tiltakshavar har ønskje om å leggje til rette for utviding av Nordhordland kristne grunnskule. Det er lite eller marginalt med uteareal knytt til barnehage og skule i høve til ønskje tal på ungar og elevar.

Andre delen av planarbeidet gjeld difor regulering og opparbeiding av uteområde. Ein ser føre seg og legg opp til fleirbruk slik at utearealet tener behovet til barnehage og skule i opningstid medan det er ope og tilgjengeleg for fastbuande og uorganisert aktivitet elles. Tredje delen er tilrettelegging av forsamlingshus.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Stølsmarka, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommunedelplan for skule 2010 - 2020

I utgangspunktet gjev «Kommuneplanens arealdel» (KPA) ramme for bruk og utnytting av areal. For dette området gjeld «Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund». Denne gjev ramme for utforming og gjennomføring.

Kommunedelplan

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan



Utsnitt KDP Knarvik – Alversund

setjast i verk, jfr KDP Knarvik - Alversund pkt.2.3.

Sjølv skuletomten er reguert til almenntilgjengelig føremål. Utearealet er i KDP avsatt til framtidig busetnad.

Regulering i området elles.

Planområdet dekkjer over to eldre reguleringsplanar, «Alversund utmark» (1263-19732201) og «Buheim» (1263-19741106)

Framlegg til plan

Planområdet har si hovudtilkømt frå FV565 og kommunal veg Alverflaten. Dette er og tilkømtveg til bustadområdene kring skuleområdet.

Planområdet ser homogent ut, men er i grunnen tredelt.

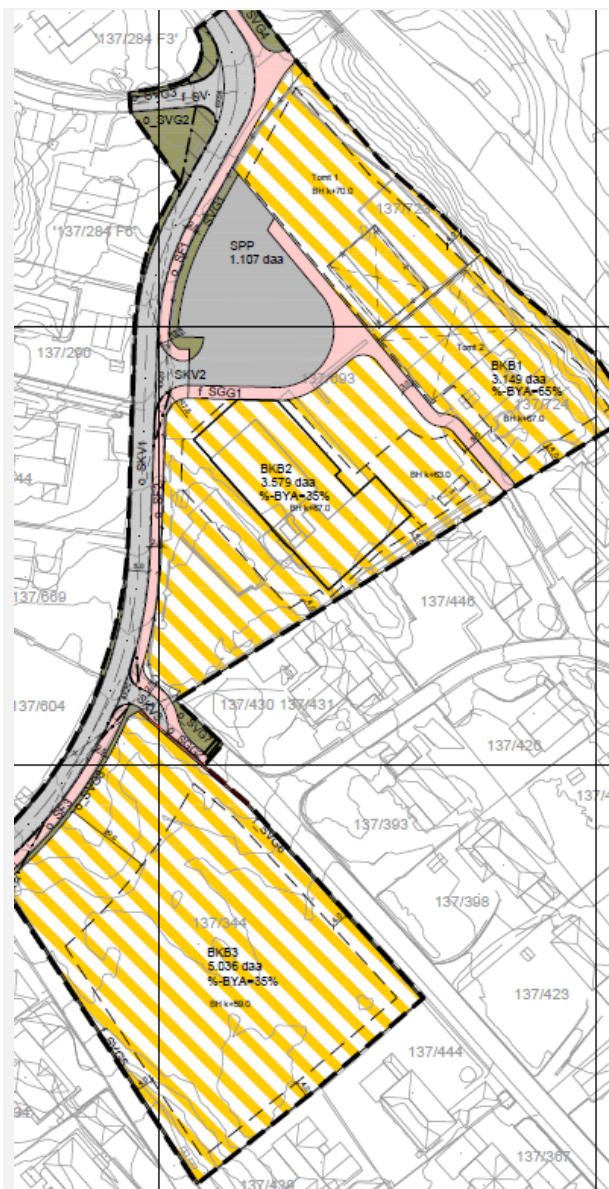
BKB1 er eksisterande barnehage (Tomt1) og areal for nybygg til forsamlingslokale (Tomt2). Bygningsmassen på tomt 1 er planlagt revet og forsamlingslokale på inntil 3 etasjer kan byggjast.

Og for tomt 2 leggast det til rette for riving og eventuell bygning av nytt bygg på 2 etasjer.

BKB2 er eksisterande skulebygning der det er satt av areal til eit mindre påbygg.

BKB3 er areal som i planskilringa er omtalt som uteareal, parkering og byggjeområde.

I skilringa for område BKB3 er det nemnd at føremålet med reguleringa av dette areal er at barnehagen kan flyttast til dette området.

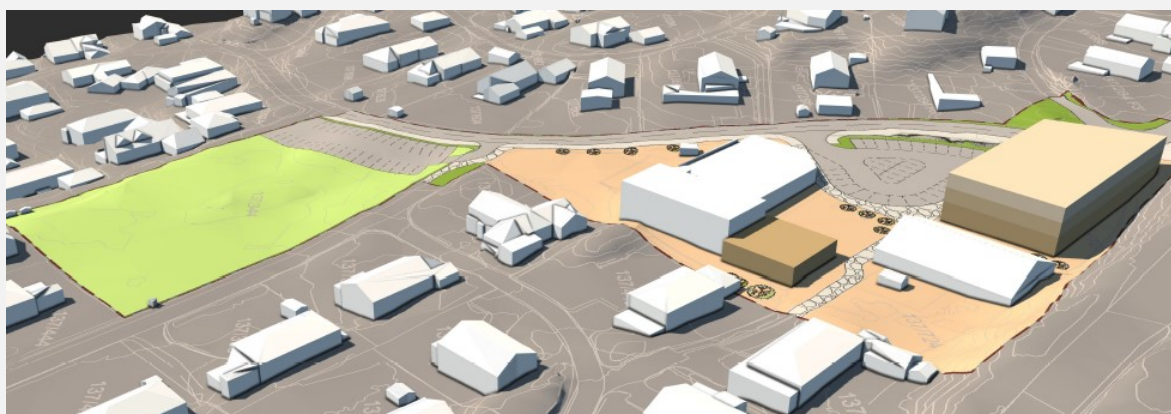


Utsnitt plankart 4.10.2018

Situasjonsplan og uteopphaldsareal 20.12.18



Utsnitt illustrasjon 3D 20.12.2018 – Sett frå nordvest



Utsnitt illustrasjon 3D 20.12.2018 – Sett frå søraust

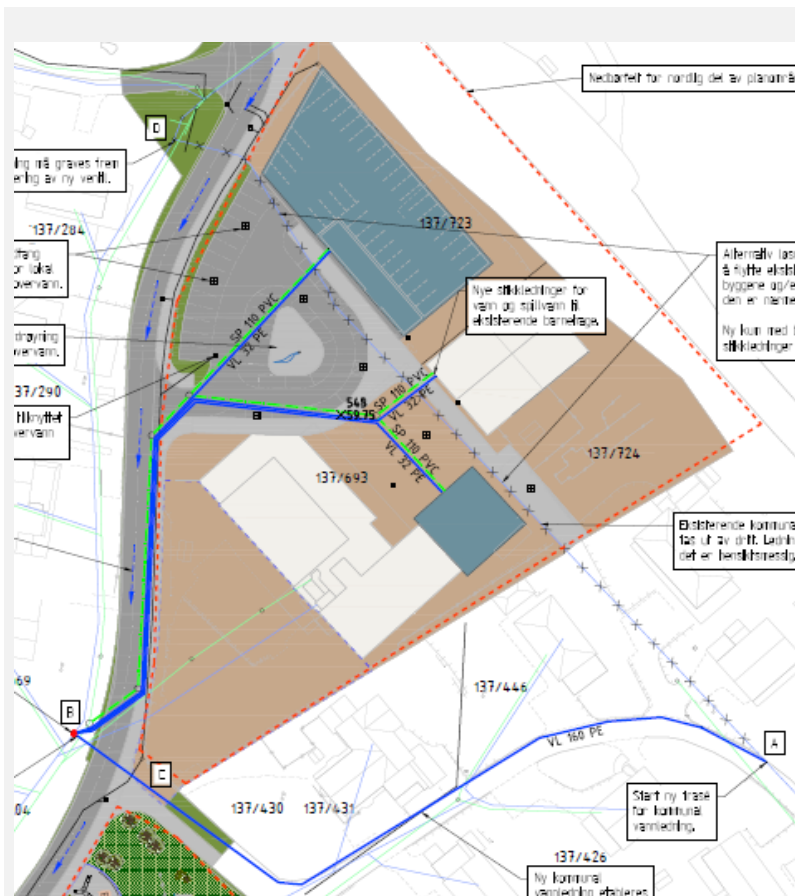


Utsnitt 4.12.2017 – Illustrasjon 2D

Situasjonsplanen i 3D er god og gjer synleg utbyggingspotensial og volum av planlagt forsamlingshus og plassering av parkeringsplass i BKB3.

Området BKB3 er på i fyrste omgang planlagt som parkering og uteområde.

Planskildringarga pkt.8.5 tek føre seg tilhøvet mellom elevtal og manglande uteområde. Det å kunne ta i bruk dette området vil kunne betre situasjonen.



Utsnitt VA-rammeplan 4.12.2017

I og rundt planområdet er det offentlig anlegg for vann og avløp.

Det er likevel slik at vassledning må leggjast om og slik slikdring er gjeve av Lindås kommune knytt til rammeplanen for VA.

Løysing for avløp og barnvannsdekning synast og fullnøyande skildra i rammeplanen for VA.

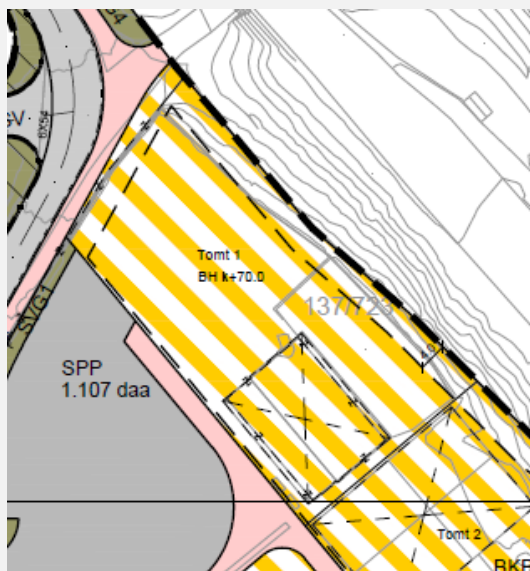
Overvattn vert i utgangspunktet leda vekk av eksisterande anlegg. Ved gjennomføring vert det likevel større areal med harde flater og i detaljprosejtering av ein og betre vurdere å leggje ti rette for fordrøyning til grunnen.

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart, undervegsmøte eller tidlegare handsaming av saka. Vidare kan det vere tilhøve administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskildringa og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan gjer synleg tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for utviding av skule, forsamlingshus, uteareal og parkering.

Arealføremål og føresegn

Når ein ser plankart, føresegn og planskildring i samanhang framstår planområdet på eit vis av tre delar. Den fyrste gjeld **området (BKB1)** som er todelt.



Utsnitt plankart 4.10.2018

«Forsamlingshus»

«**Tomt 1**» skal kunne gje rom for etableringa av forsamlingslokale. Sjølv om planendringa er initiert som utbygging av skule er det på denne delen av planområdet det vert gjeve rom for den største endringa.

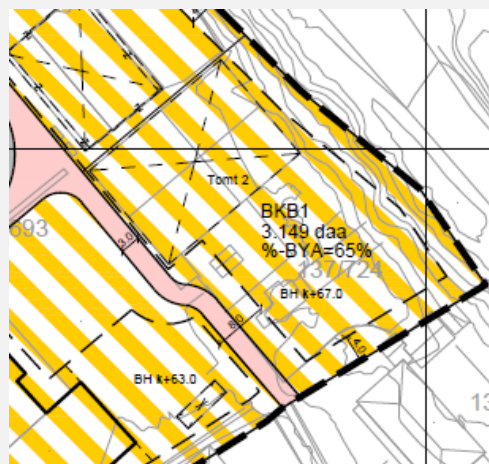
Etableringa er i kart, føresegn og skildringa berre omtalt som forsamlingslokale. Dette lokale kan etter sannsyn nyttast til skuleaktivitet, men er ikkje nærare skildra.

Som ein ser av situasjonsplanen vil bygget kunne utgjere ein vesentleg del av området.

Barnehage

«**Tomt 2**» er eksisterande barnehage. Planskildringa seier at ein for augenblikket ikkje har nokre andre konkrete planar en framleis drift av barnehagen.

Samstundes legg framlegget til plan til rette for å kunne rive dagens barnehage, erstatte denne med et nytt bygg, og flytte barnehagen inn i området BKB3, som da er utearealet til skulen og nærmiljøet.

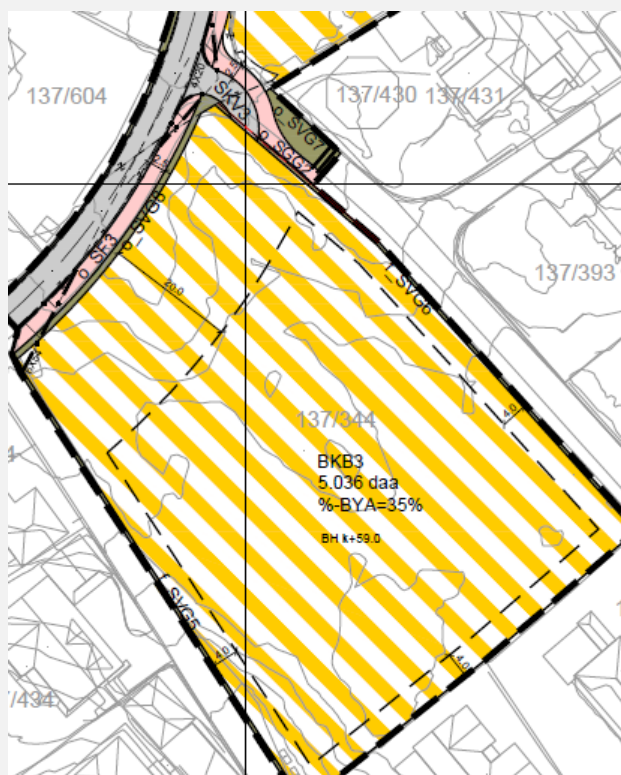


Utsnitt plankart 4.10.2018

Området BKB2 er den delen av planområdet som skal nyttast til undervisning. I tillegg til eksisterande bygning er det planlagt at det kan byggjast eit tilbygg på 1 etasje.

Framlegget syner vidare **området BKB3** som i dag fungerer som grøntområde, men er i KDP Knarvi – Alversund lagt ut til arealbruksføremål bustad. Det er to eldre gjeldande reguleringsplanar som nemnd, men med motstrid knytt til føremål forutset ein at nytatse plan

går foran eldre. Om ikkje anna er sagt konkret i plan.



Utsnitt plankart 4.10.2018

BKB3, parkering, ute- og byggeområde

Framlegget til plan opnar for at arealet kan nyttast til uteområde, parkering og eventuell ny barnehage.

Dette gjev eit noko blanda signal då ein på den eine sida treng meir uteareal for å ta i vara borna sine behov, men på den andre har tankar om å byggje ned store delar av same arealet.

Viss ein skal erstatte utearealet til skulen i BKB3 kor skal det liggje da og kva med det grøne området til nærmiljøet?

Når det gjeld parkering er plassen ein har til rådighet avgrensa. No er framlegget til plan slik at utvidinga av areal til undervisning (BKB2) kan krevje ei auke i talet på parkering til tilsette, men ikkje eit slikt tal eller storleik som skildra.

Den andre bruksfunksjonen det leggjast til rette for er «forsamlingsaktivitet». Tilsynelatande er det dette føremålet eller bruken som gjev grunnlag for at ein skal leggje til rette for 35-40 parkeringsplassar i ein del av eksisterande grøntareal.

Framlegget til plan legg opp til at vegen «Stølsmarka» skal stengjast, men avkøyringa inn skal vere tilkomst både til parkeringa og leike- og uteopphaldsarealet. I det daglege kan det synast lite heldig og ha denne tilkomsten samlokalisert av omsyn til brukarane, i fyrste rekkje born. Viss parkeringa skal byggjast bør moglegvis tilkomsten vere frå «Lyngvegen».

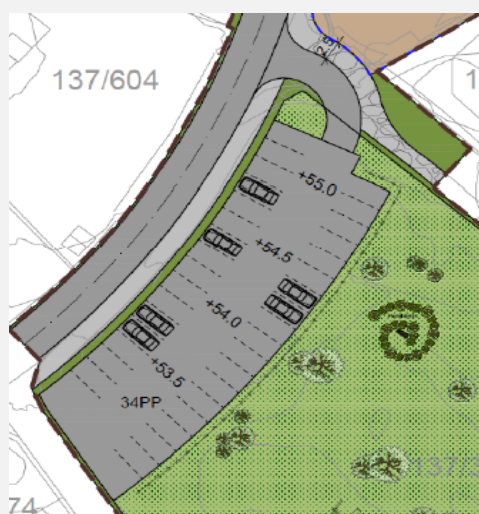
Parkeringsplass

Vidare synast den relativt store parkeringa som er vist i situasjonsplanen for området BKB3 og ikkje vere relatert til skuledrift, men til parkering for bruk av forsamlingslokale.

Planskildringa inneheld tal (pkt.8.5) for kva som kan krevjast av uteareal til ei skule med dette talet på elevar. Når ein allereie i stor grad har kridd over vanlege tal for tilhøve «tal born / tilgjengeleg uteareal» bør ein vere særskilt merksam på dette.

Uavhengig av kva funksjon parkeringa skal tene er føresegna slik at det er ikkje er sagt noko om rekkjefølgje på bygging av forsamlingshus, utviding av skule eller ny barnehage.

I så måte må parkeringa og trafikktryggleik knytt til etableringa av dette anlegget sikrast uavhengig av andre byggje tiltak.



Utsnitt illustrasjonsplan 27.9.2018

I sum inneheld framlegget til plan ein del motsetningar knytt til framtidig bruk innan for planområdet. Det er i alle høve slik at eigedom gnr 137 bnr 344 som i dag er ubebygd og i utgangspunktet skildra som uteområde til skulen og nærmiljøområdet for busette. Viss forventninga til omgjevnadane i området er at ein ved reguleringa skal sikra grøntområde så vert ikkje det gjort innan for ramma av dette framlegget til plan.

Kvalitet på uteareal og egnethet

Sett frå ein planfagleg ståstad meiner me det må vere rimeleg å peike på om planområdet, på lengre sikt, er eigna for alle dei funksjonane som ligg i framlegget til plan. Ein har tilsynelatande over tid bygd opp eit attraktivt privat tilbod, men storleiken eller samla tal på born i barnehagen og grunnskulen synast for lengje sidan og ha vokst utover det talet som er eigna for eit så avgrensa areal. Ein må spørje kva kvalitet området i kvardagen kan gje eit så stort tal på born?

Det er då positivt at ein vil tilegne seg og regulere areal som kan nyttast til uteområde og det er særleg gunstig at ein enkelt kan få til fleirbruk. At det er tilgjengeleg og funksjonelt uteområde for barnehage og skule i opningstida samstundes som det kan vere nærmiljøområde for bustadområde elles. Det er då likevel urovekkande at tiltakshavar ikkje legg til rette for dette «nærmiljøområdet» fullt ut, men i plansamanheng opnar for bygginga av arealet. Naturområde, turveg eller «grøne lunger» i nærleiken av bustad og innan for trilleavstand, både for vogn, rullestol og rullator, vert viktigare og viktigare å ta i vare. Kort avstand er avgjerande for mange for i det heile å kome seg ut.



Utsnitt illustrasjonsplan 27.9.2018

Uteområdet

Illustrasjonsplanen for planområdet syner ingen tiltak eller tilrettlegging innan for uteområdet.

Verken planskildringa eller føresegna elles seier noko om kva eller korleis ein skal leggje til rette i området og kva kvalitetar som skal leggjast vekt på.

Dette bør da følgjast opp med at det for det fyrste vert utforma eiga føresegn som gjeld situasjonsplan for uteområdet og at denne vert omsøkt særskilt for å sikre ferdigstilling.

Vidare må gjennomføring leggjast inn i krav om rekkjefølgje slik at uteområdet er opparbeida og ferdigstilt før ein gjev løyve til andre tiltak i planområdet.

Oppstartsmøte 15.5.2016

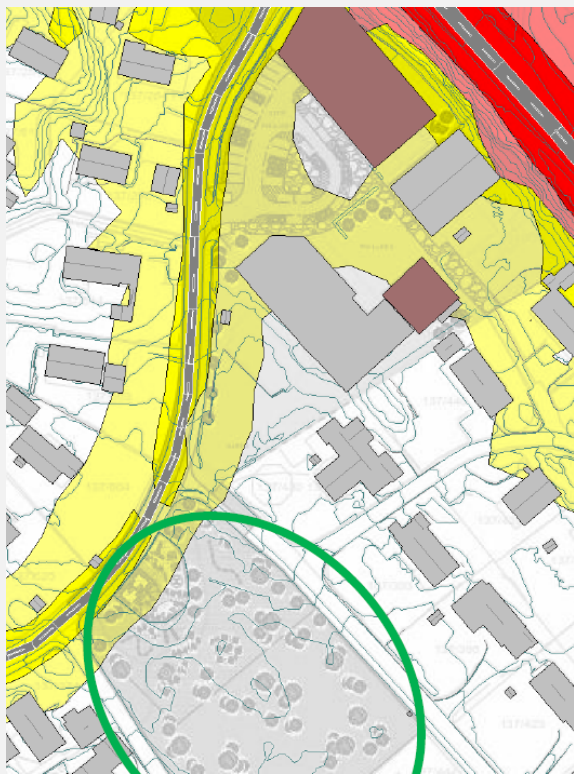
Referatet frå oppstartsmøte skal vere retningsgivande for det vidare planarbeidet. Når det gjeld området BKB3 vart det gjeve følgjande vurdering:

«Arealet på gbnr 137/344, som er tenkt til uteareal/grøntareal, er sett av til bustadføremål i overordna plan. Å gjere dette om til friområde innanfor eit bustadområde vert ikkje sett på som å vere i strid med overordna plan».

Framlegget til plan syner ikkje eigedom gnr 137 bnr 344 som friområde, men som kombinert føremål der det både kan vere parkering, uteareal og gjennomførast byggjetiltak. Slik sett er framlegget på kanten at dei foruseningane som vart lagt til grunn i oppstartsmøte.

Vurdering av risiko og sårbarheit

ROS-vurderinga er basert på dei akseptkriteria som ligg til grunn for alle tiltak og utbygging i Lindås kommune vedteken 14.4. 2011. Dei er retta mot naturbaserte hendringar og andre uønska hendingar. Generelt kan alle tiltak og utbyggingsområde i regionen i meir eller mindre grad utsett for mellom anna sterk vind, store nedbørsmengder, flaum og overvatn ute av kontroll. Vidare er det mange område som har risiko knytt til ras og steinsprang.



Støyrapport 25.10.2017

ROS-analyse

Synleggjer ikkje nokon særskilte eller ukjente tilhøve. Dei meste aktuelle er kortfatta nmend.

Ras/steinsprang og liknande.

For dette området er det ikkje registreringar knytt til mogleg ras/steinsprang. Det er elles ingen særskilte naturbaserte hendingar å trekje fram.

Støy

Støy rapporten syner naturleg nok til dels høge verdiar mot FV565 og mindre nivå nede i skule- og bustadområdet.

I høve til FV565 kan støy sikrast gjennom til dømes fasadekonstruksjonar og lydvindauge. I høve til uteareal kan desse sikrast mellom anna med mindre støyskjerm.

Slokkevatn

Når det gjeld tilrettelegging for sikring av slokkevatn for brann er dette skildra i VA-rammeplan. Det tekniske anlegget må byggjast og godkjennast før ein kan ta i bruk nye bustadar i planområdet.

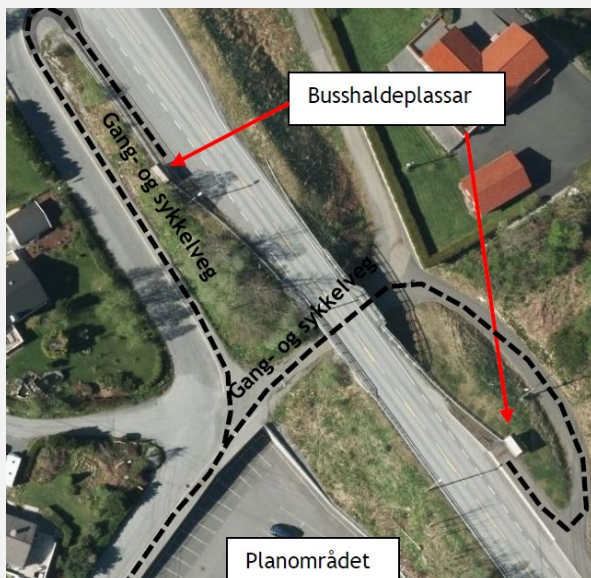
Trafikktryggleik

Trygg skuleveg er eit viktig tema. Ein er ikkje kjend med kor mange av borna på skulen og i barnehagen som bur i nærleiken.

Tilkomst med buss skjer langs FV565 som er ulukkesutsett, men har opparbeida og vel etablerte busshaldeplassar og tilkomst til og frå desse. For born som kjem i nordgåande retning er det undergang under FV565. Det er fortau / GS-veg.

Ein må anta at det og er mykje levering med bil frå føresette til barnehage, men og til skulen. Tilkomsten er då i hovudsak langs kommunale vegen Alvermarka.

Samstundes ligg skule og barnehage tett i eit bustadområde og utgjør ein trafikkbelastning særleg om morgon og ettermiddag. Det kommunale vegsystemet har nok i utgangspunktet ikkje vore berekna og dimesjonert for slike trafikkta.



Grunnlag for gjennomføring

For gjennomføring av planområdet og for å sikre særleg borns interesser er det ein del tvetydige signal i plandokumenta som bør rettast opp før plandokumenta vert lagt ut til høyring og sendt på offentleg ettersyn, mellom anna bør følgjande endrast

1. Moglegheten for å flytte barnehage til BKB3 bør takast ut av plandokumenta, føresgena § 5.1.1, 5.1.2 og 5.1.4 må da endrast
2. Del av BKB3 som skal vere yteområda bør da endra arealbruksføremål
3. Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)
4. Opparbeiding av og bruksløyve til eventuell parkeringsplass innan for BKB3 kan berre gjerast samstundes som o_SGG2, o_SF3 og o_SF2 vert ferdigstilt
5. Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 bør omsøkjast særskilt
6. Parkering på BKB3 må innlemmast innan for byggjegrænse

.....