

NOTAT

OPPDRAG	Ostereidet Områdereguleringsplan	DOKUMENTKODE	10204642-01-PLAN-NOT-002
EMNE	PLANGREP	TILGJENGE	Open
OPPDRAGSGJEVAR	Lindås kommune	OPPDRAGSLEDER	Torunn Åsheim
KONTAKTPERSON	Kristin Schübeler Nielsen (Lindås kommune)	MEDARBEIDARE	Torunn Åsheim Christine Nilsen Ragni L. Helweg Agnete Grønnesby
		ANSVARLIG EINING	Arealplan og utredning Vest

Drøfting av plangrep

1 Innleiing

Lindås kommune utarbeidar ein områdereguleringsplan for Ostereidet. Planen er ei utviding av eit privat planforslag med næringsareal og bustader. Utvidinga medfører at planen strekkjer seg frå handelssentrum vest til skulesentrum i aust.

Ostereidet er eit viktig lokal senter i kommunen, og planarbeidet skal legge til rette for ei positiv utvikling, som kan betre bu- og levetilhøva for både eksisterande og framtidige innbyggjarar.

Planarbeidet har som målsetting å leggje til rette for vidare utvikling av skule-, kyrkje-, barnehage- og idrettsområde, samt sikre ei god kopling mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde. Det er ønskje om å ta vare på hovudstrukturen i planområdet og det vert ikkje lagt opp til å leggje ut nye byggeområder utover det som ligg inne i det første planframlegget (del I).

Sentrale tema i planen er plassering av nytt idrettsbygg, sikker og trygg vegtilkomst for gåande, syklende og køyrande, sentrumsutvikling og bustader. Planen skal leggje til rette for ein framtidsretta og berekraftig utvikling, med fleire gode møteplassar og støre utval av tilbod og aktivitetar for fastbuande, samtidig som det kan gje attraktivitet for dei tilreisande på Ostereidet.

Notatet skal tene som grunnlag for drøfting av moglege plangrep i områdereguleringa. Intensjonen er å finne ein berekraftig balanse i vidare utvikling av Ostereidet. Styrking av lokalsenteret Ostereidet trekk til dels i motsett retning av dette med potensiale for auka biltransport. Internt i Ostereidet ligg det også til rette for ein slik målkonflikt då det er 1 km mellom handelssentrum og skulesentrum.

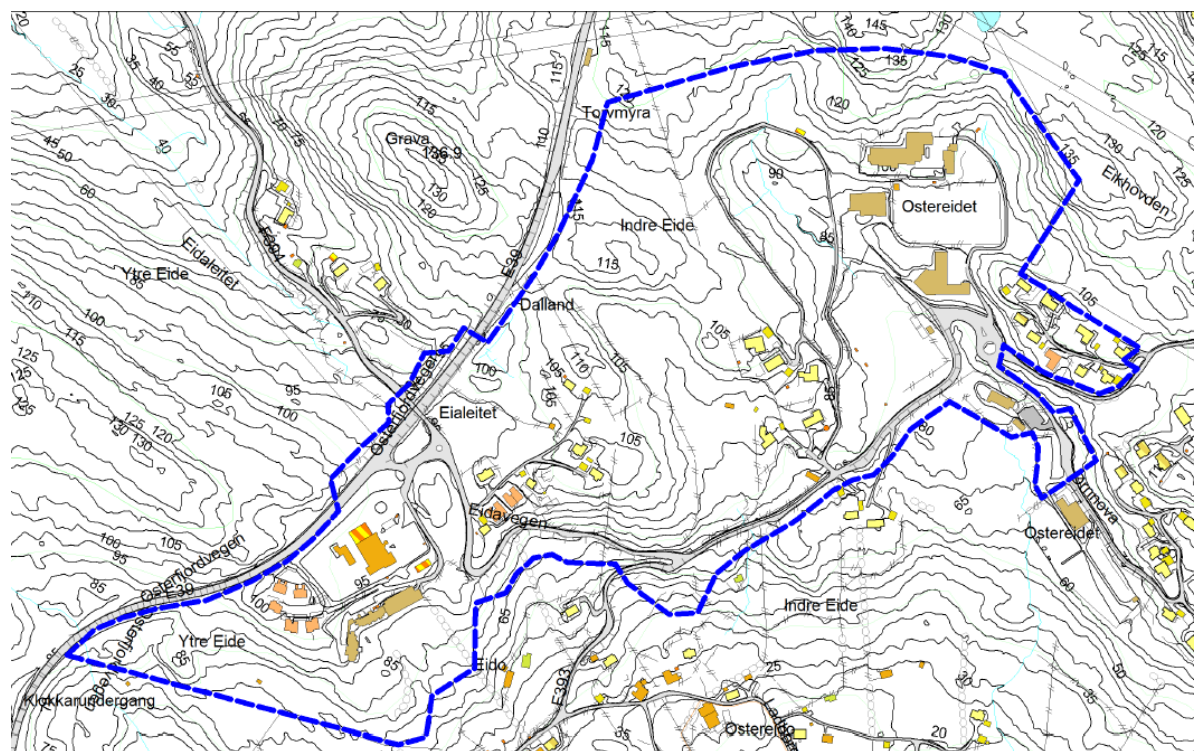
Målet med møtet i planforum er å drøfte og få råd frå planforum om korleis ein skal utvikle Ostereidet i ein berekraftig retning til beste for bygda og resten av samfunnet.

I kapittel 7 er det nokre spørsmål som Lindås kommune vil ha drøfta i planforum, før ein går vidare med å fastleggje plangrep og utforme detaljer i planframlegget.

00	15.11.2018		TOAA	CRN	
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Fakta om Ostereidet områdereguleringsplan

Tema	Nøkkelinformasjon
Kommune/område	Lindås kommune, Ostereidet
Gnr/bnr	234/6,68,77 m.fl.
Tiltakshavar	Lindås kommune
Grunneigarar (sentrale)	Lindås kommune, Tommy Gulbrandsøy og Sjur Eide
Plankonsulent	Multiconsult Norge AS / Areal og utredning
Den nye planen sitt hovudformål	Sentrum, bustad, skule, kyrkje, barnehage, idrettshall, idrettsområde, grøntstruktur, vegstruktur
Planområdet sitt areal i daa	Omtrent 393 daa
Tal på nye einingar (bu einingar) / nytt næringsareal (BRA)	I del 1 av planen: 214 bustader (2-4 høgder) 5800m2 BRA næring
Aktuelle problemstillingar	Berekraft, trafikktryggleik, mengd næringsareal og bustader, samt volum og høgder på bygg
Ligg det føre varsel om motsegn?	Ja til del 1 av planen, grunna vegløyningar, mangelfull trafikktryggleik, bustadkonsentrasjon, låg del nye arbeidsplassar, samt manglande handelsanalyse.
Krav om utgreiing av konsekvensar (KU)	Nei
Kunngjering om oppstart, dato	07.02.2018
Fullstendig planforslag mottatt, dato	Planlagt våren 2019
Er det halde informasjonsmøte?	Ja, medverknadsmøte/idéverkstad



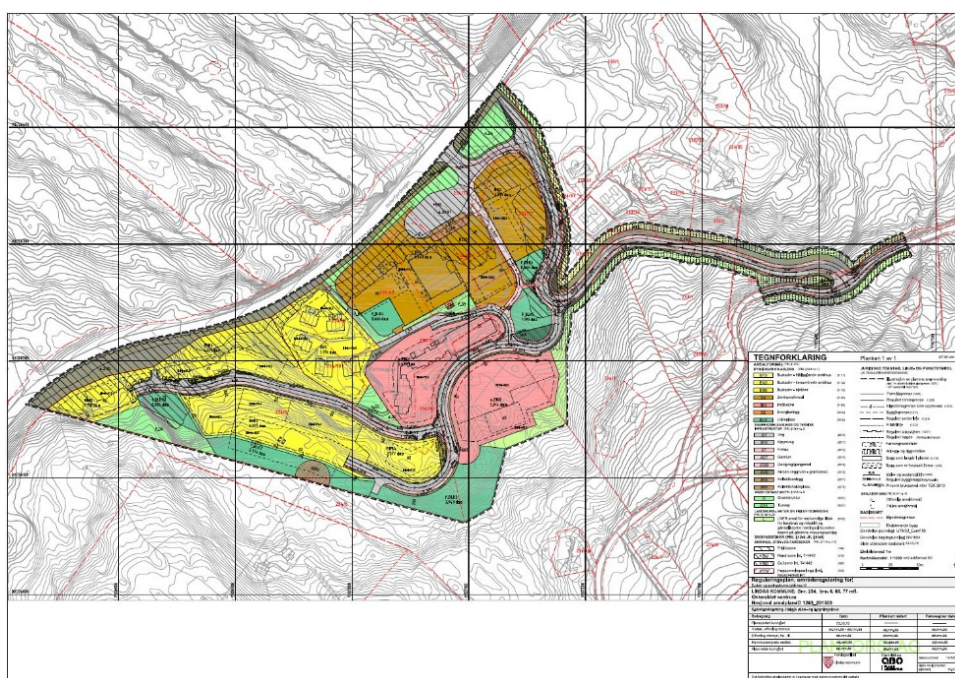
Plangrense for Områderegulering Ostereidet

3 Planhistorie, fase 1

3.1 Privat plan Områdeplan for Ostereidet sentrum (Plan ID 1263_201503)

Områdeplan for Ostereidet sentrum var eit offentleg/privat samarbeid som omfatta område T3, B2 og B3 i kommuneplanens arealdel.

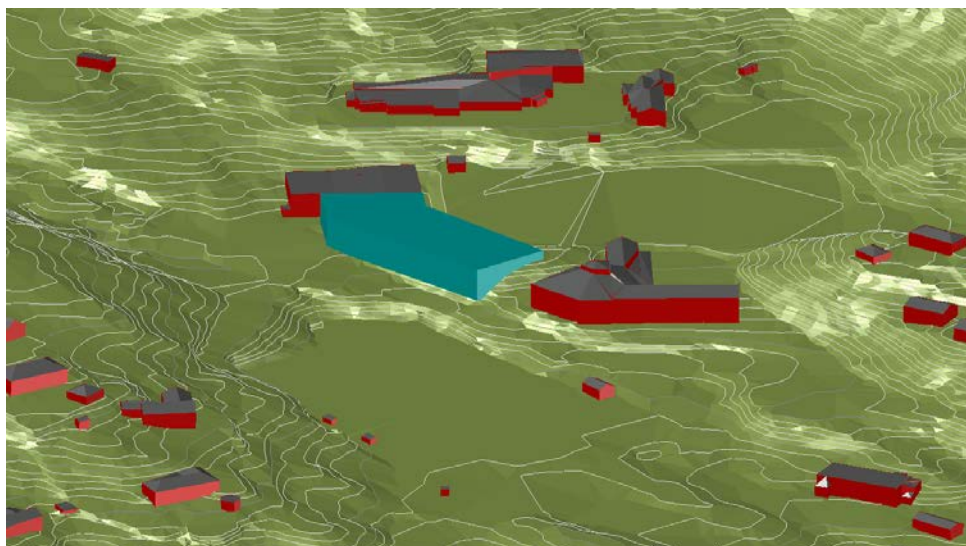
Planen blei starta opp i 2015 og var på høyring hausten 2016. Den fekk motsegn frå Fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen.



Områderegulering for Ostereidet sentrum, plan ID 1263_201503. Kilde: ABO plan og arkitektur. Planen inneheld ca 215 nye bustader i leiligheitsbygg i 2-4 høgder. Dei nærast butikken har nærings-, kontor og forretningsareal i første høgda. Det er og 25 nye omsorgsbustader.

3.2 Ny idrettshall

Det har vore utarbeidd ein mogleighetsstudie for lokalisering av ny flerbrukshall. Styringsgruppa vedtok ei plassering mellom dagens idrettshall og ungdomsskulen.



4 Dagens situasjon

4.1 Landskap

Landskapet er skålforma ned mot fjorden, kransa av lågare åsar. Høgst oppe langs E39 ligger nyare utbygging med daglegvare, kafé, og bensinstasjon, og nyare bustadar for eldre- og familiar. I nordaust ligg skulene med sin idrettspark. Den gamle, spreidde landbruksbusetnaden vender seg mot sjøen, der utsikten mot fjorden og Osterøy er storslått.

4.2 Funksjonar

Ostereidet ligg 25km frå Knarvik. Knarvik er kommunesenter og har dei aller fleste tilbod innan handel samt offentleg- og privat service- og tenesteyting.

Ostereidet er eitt av to lokalsentre i Lindås kommune. Innbygarane sitt tilbod i Ostereidet er geografisk todelt.

- Ved E39 ligg handel og tilbod til eldre. Ostereidet senter har daglegvarehandel, apotek, kafé, elektrisk, byggforhandlar, drivstoffpumper, helsesenter, parkeringsplassar og oppstillingsplass med tilhøyrande verkstad for buss. Ostertunet har omsorgsbustadar, heimeteneste og seniorsenter.
- Nord i bygda, 1 km aust for sentrum ligg barneskule, ungdomsskule, idretts- og symjehall, idrettsbanar, barnehage og kyrkje.

4.3 Struktur

Bustadane på Ostereidet er ei blanding av eldre gardsbygningar og nyare eine- og tomannsbustadar. Bustadane er 1-3 etasjar med hovudtyngda av 1,5 -2 etasjar.

Senterbygget har eit stort volum, men takforma gjer at det ikkje verkar ruvande. Ostertunet og barnehage er lange og smale bygg. Skulane er vinkelbygg og oppdelt i fleire volum og dermed skalert ned i høve arealstorleiken.

Dei fleste bygga ligg godt i terrenget og dominerer ikkje i landskapet.

4.4 Trafikk

Regionale bussar har stopp ved butikken (E39) og dei lokale bussane går gamlevegen og snur ved «rundkøyring» ved skulane.

Nyare trafikktejingar på fv. 393 Eidavegen frå 2018 synar ein ÅDT på kring 600.

Vegane i området (unnateke E39) er smale, svingete og lite oversiktlege. Det manglar fortau eller gang- og sykkelveg på store delar av vegnettet.

Krysset til E39 er utfordrande, der rundkøyring på E39 Eidavegen og avkøyring til senterområdet bidrar til ein opplevd uoversiktleg situasjon

5 Føringar

5.1 Føringar frå del 1 og vidareført i oppstartsvarselet til områdereguleringa

For områdeplan for Ostereidet sentrum, planID 1263_201503, (del 1) er det varsla motsegn for fylgjande punkt:

- Planen legg opp til massiv utbygging og lågt tal nye arbeidsplasser. Dette kan føre auka del transport med bil og vere i strid med strir mot føresetnadene i rikspolitiske planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Bustadbehovet må dokumentrast.
- Valt vegstandard er ikkje i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker og iveretek ikkje trafikktryggleiken i stor nok grad. Rekkefølge krav om gang- og sykkelveg langs vegen mellom skulane og butikken er ikkje følgd opp.
- Planen legg opp til stor utbygging av nærings- og handelsareal og det må utarbeidast ein handelsanalyse.

5.1.1 Handelsanalyse

Lindås kommune, ved Asplan Viak, utarbeidar ein handelsanalyse som ein del av den pågåande kommuneplanprosessen. Arbeidet so langt visar at Lindås kommune har 125% dekningsgrad for daglegvarar (overkapasitet), 100% for detaljvarar (klede, møbler, bøker, apotek mm) og 69% på utvalsvarar/unntaksvarar (jernvare, hagesenter, bil mm) (handelslekkasje).

5.1.2 Bustadanalyse

Analysen til Asplan Viak visar nedgang i trongen for nye bustader i den nye storkommunen Alver, men det vil i 2040 truleg vere trong for 80-145 nye bustader årleg i kommunen.

5.1.3 Trafikkløysingar.

Det er direkte dialog med statens vegvesen om trafikk- og kryssløysingar.

6 Berekraftprinsipp og hovudutfordringar

6.1 Berekraft – storleik og innhald på Ostereidet

Asplan Viak sin handels- og næringsanalyse visar at på Ostereidet er knapt 30% av avsett handelsareal i gjeldande KPA nytta. Analysen viser og at det i Lindås er meir enn nok daglegvarebutikkar i dag, men påpeikar og at dei bør ligge nær bustadene. Soleis er daglegvarebutikken på Ostereidet hensiktsmessig plassert sidan det er 25km til Knarvik, og tilbodet for gåande- og syklande ikkje er optimalt på strekninga.

Det er for mange av dei andre detaljbutikkane (klede, bøker, apotek mm) i kommunen og dei er det større reisevilje til. Ostereidet vil vanskeleg kunne konkurrere med Knarvik om det vert lokalisert der. – Det er truleg ikkje marknad for det. Det er derimot handelslekkasje ut av kommunen på store varer som biler, hagesenter mm. Desse varene er ikkje avhengig av å vere samlokalisert med andre butikkar og kan ligge for seg sjølv.

Ut frå analysen til Asplan Viak bør «daglegvaren» fortsatt ligge på Ostereidet og det bør ikkje leggest til rette for detaljvarebutikkar. Handelsanalysen opnar likevel for etablering av storvarehandel. Ei storvarebutikk eller to, vil klart styrkje Ostereidet som handelsstad, lokalsenter og bygd, samstundes som det er ein type handel som vanlegvis er bilintensiv (store varer som normalt treng bil for å frakte). Dei fleste innbygarane i Lindås bur og arbeider vest og nord for

Ostereidet og vil ikkje køyre forbi Ostereidet til dagleg. Dersom ein legg storvarehandel på Ostereidet, vil dei fleste kundane måtte køyre langt for å kome dit.

Dagens butikkar og kroa nyter truleg godt av at E39 går forbi. Det stadfesta planprogrammet for KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen synar eitt hovudalternativ med anten tunnel eller dagsone forbi Ostereidet. Kva vil det tyde for omsetninga på Ostereidet dersom E39 vert lagt i tunnel forbi?

Det er nokre arbeidsplassar på Ostereidet, spesielt innan helse, utdanning og handel, men mange av innbyggjarane pendlar til Knarvik eller lengre. Fleire arbeidsplassar vil vere eit gode for bygda. Spesielt vil næringar innan teknikk og kontorarbeidsplassar supplere dagens tilbud. Utfordringa er om Ostereidet er attraktiv for fleire typar arbeidsplassar og om arbeidsmarknaden er stor nok til at det ikkje vert mykje pendling inn til Ostereidet.

Det trengs ein viss mengde innbyggjarar og bustader for å holde liv i bygda med skuler, barnehage, eldebustader og butikk. Det er difor viktig å legge til rette for fleire bustader, men kor mange? Fleire innbyggjarar førar truleg til meir arbeidsutpendling.

6.2 Berekraft – transport til og frå bygda

Nullvekstmålet for biltrafikk er i hovudsak mynta på byane, men så liten auke som mogleg i biltransport er og viktig på mindre stader. Ostereidet er ei bygd som ligg eit stykke frå kommunesenteret og andre bygder. Ostereidet har per i dag uvanleg gode tilbud i høve storleiken. Born fram til dei starter på vidaregåande skule, treng sjeldan forlate bygda, og likeeins når ein er pensjonist. Vidaregåande skular, høgare utdanning og mange av arbeidsplassane ligg utanfor bygda, og slik vil det fortsette å vere. Det betyr at mange reiser til og frå Ostereidet kvar dag og det vert mykje transport.

Utfordringa er då i planen å legge til rette for at fleire reiser miljøvennleg, anten med buss, felleskøyning eller sykkel. Kan kollektivterminalen/haldeplassen utformast slik at det freistar fleire å ta bussen? Fleire vegar har same kryss til E39, så kanskje betre tilrettelegging av «park and ride», kan få fleire til å velje buss ut av bygda. Google anslår reisetida frå Ostereidet til Knarvik å vere 19 minuttar med bil, 26 min med buss. Sykkelvegtilbodet er heller ikkje godt i retning Knarvik som truleg er den mest nytta vegen.

6.3 Berekraft – transport internt i bygda

Det er ein knapp kilometer mellom butikken og skulane. Det ligg mange bustader både sør og aust for desse slik at for mange vil gangavstand til butikk eller skule bli endå lenger. Eidavegen som er hovudvegen gjennom bygda er smal og svingete og har berre fortau på delar av vegen. Det førar til at mange vel bilen for å handle, reise til skule, barnehage, kyrkje og fritidsaktivitetar. Ei av hovudoppgåvene i planen er å betre forholda for gåande og syklende i bygda. Det har vore drøfta oppgradering av forholda langs Eidavegen og ein ny gang- og sykkelveg gjennom markane mellom skulen og butikken.

6.4 Skala på bygningar

Det er eit overordna mål om meir kompakte tettstader og meir variasjon i bustadtypar. Ein kompakt busetnad med relativ høg tomteutnytting og konsentrerte funksjonar kan redusere bilbruken. I tillegg kan det skjerme betre mot vær og vind, gje et mindre fotavtrykk i naturen og gje større areal for samanhengande grønne strukturar.

Ostereidet har flest einbustader og tomansbustader. Mange av innspela frå idèverkstaden var at Ostereidet sin identitet var knytta til det grønne. Dagens identitet er og prega av at bygg og fysiske omgjevnader er småskala. Auka tilflytting er avhengig av bygda sin attraktivitet.

Nye bustadtypologier bør kanskje ikkje bryte med identiteten, men likevel vere konsentrerte og kompakte, samt klare å ivareta dei kvalitetar som alle forbindar med bygda.

7 Spørsmål for å finne det riktige plangrepet

7.1 Kva for sentrumsfunksjonar skal Ostereidet ha?

Kva for næring vil vere levedyktig? Kva for næring er berekraftig?

7.2 Kor mykje bustader skal det vere på Ostereidet?

Kor mange innbyggjarar trengs for å støtte opp om service og tenester?

Kor mykje pendling kan ein akseptere?

7.3 Korleis kan ein redusere bilpendling?

Korleis kan ein legge til rette for mest mogleg fellesreisar? Anten i privat regi eller kollektivtilbod i en eller annan form.

Kor mange innbyggjarar trengs for å få eit godt kollektivtilbod?

Korleis kan det leggjast til rette for at sykkel kan vere eit alternativ?

7.4 Korleis redusere interntrafikk med bil?

Er gode tilhøve for mjuke trafikantar langs Eidavegen nok?

Vil ein gang- og sykkelveg i utmarken verte nytta?

Korleis kan ein forkorte opplevinga av avstand mellom skulene og butikken?

7.5 Korleis skal Ostereidet sjå ut?

Kva er identiteten til Ostereidet og skal den vidareførast?

Skal ein vidareføre dagens småskala i bygningsstruktur?

Skal Ostereidet endrast til ei tettare og meir kompakt bygd?

Kva er det første og viktigaste grepet som må til?