



- eit fyrartårn i vest

Bilag 1b Oppdragsskildring planarbeid



Regulering Bildøyna - Ny Fjell Ungdomsskule

WWW.OYGARDEN.KOMMUNE.NO

Innhold

1	GENERELT	3
1.1	OM BILDØYNA	3
1.2	FRAMTIDIG VEKST OG UTVIKLING	3
1.3	SKULEKAPASITET:.....	4
1.4	GJELDANDE PLANAR	6
1.4.1	<i>Samfunnsdelen til kommuneplanen (2022-2034)</i>	6
1.4.2	<i>Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby (2013-2024)</i>	6
1.4.3	<i>Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune</i>	7
1.4.4	<i>Gjeldande reguleringsplanar og planar under arbeid</i>	7
2	SKILDRING AV OPPDRAGET OG LEVERANSAR	7
2.1	PLANTYPE	7
2.2	PÅGÅANDE PROSESSAR	7
2.3	NYTT GANG- OG SYKKELSYSTEM	7
2.4	PARALLELT ARBEID MED PLAN OG BYGGESAK	8
2.5	PLANOMRÅDET	9
2.6	OPPDRAGET	9
2.6.1	<i>Fase 1: (juli 2023-desember 2023)</i>	9
2.6.2	<i>Fase 2: (Januar 2024- haust 2025)</i>	10
3	SAMARBEIDSFORM	10

1 Generelt

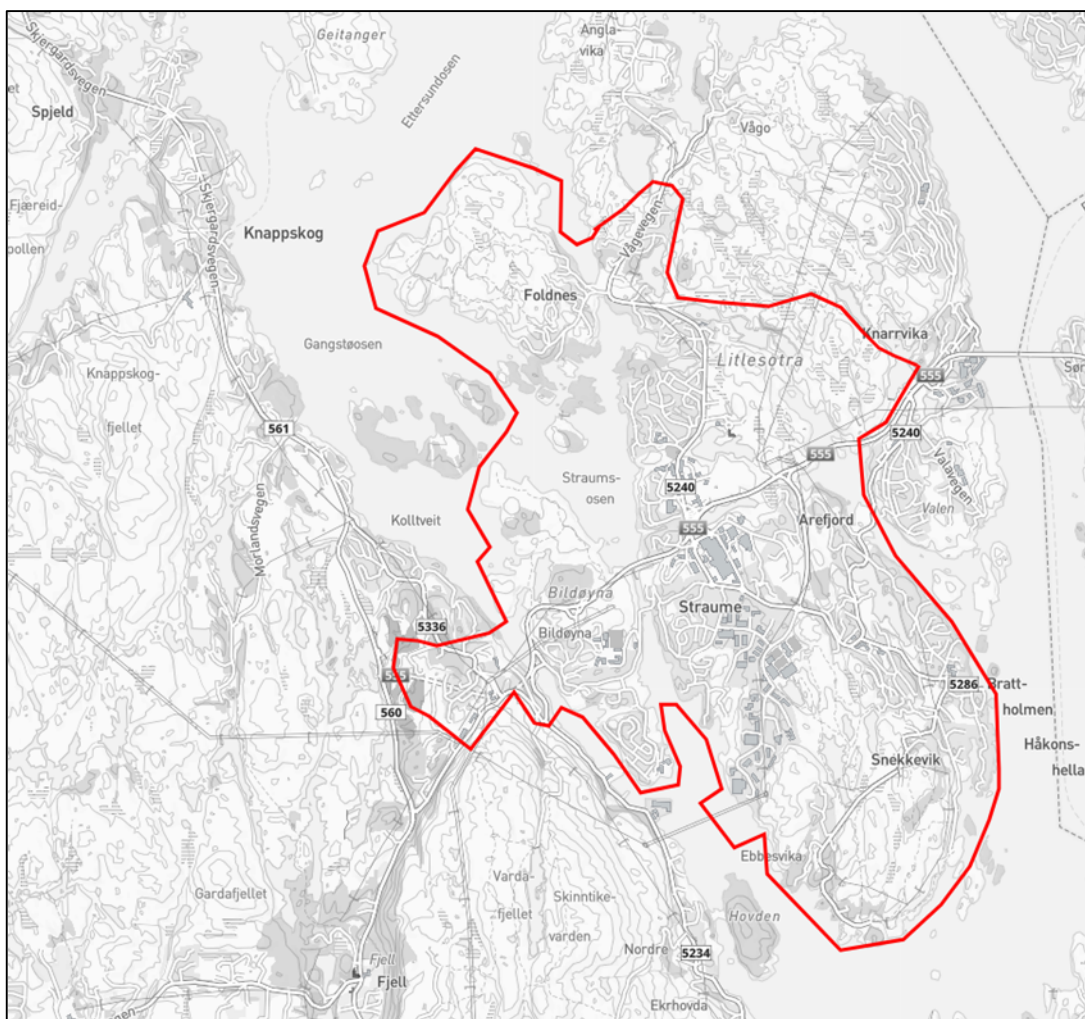
1.1 Om Bildøyna

Bildøyna ligg innanfor regionsenteret Straume, og er ein del av eit større satsings- og utviklingsområde. Over tid har Bildøyna utvikla seg frå eit landbruks- og utmarksområde, til å vera eit attraktivt bustadområde. Her er kvalitetar som kulturlandskap og nærleik til sjø, samstundes som øya ligg sentralt opp mot Straume sentrum og hovudvegen til Bergen. Utmarks- og hytteområdet nord på Bildøyna er planlagt å vera del av den framtidige sentrumsutviklinga av regionsenteret og Kystbyen Straume.

Planområdet vil i hovudsak dekkja skuleområdet, som i dag består av Fjell ungdomsskule, eit eldre idrettsanlegg med Bildøyhallen og grusbaner, Sotra Vidaregåande skule og ein nedlagt barnehage. Skuleområdet er bygd og utvikla på ei tid der det var viktig med lett tilkomst med personbil, og det er store parkeringsareal her. Bygningsmassane er gamle og dei fleste ber preg av lite vedlikehald.

1.2 Framtidig vekst og utvikling

Slik utbyggingsstrukturane vert opplevd i dag, ligg ikkje Fjell ungdomsskule i den sentrale delen av regionsenteret Straume. Kartutsnittet nedanfor viser avgrensinga av regionsenteret vedteken i samfunnsdelen. Etter etablering av nytt Sotrasamband vil framtidig avstand mellom skuleområdet på Bildøyna og kjernen av Straume vera om lag 1,25 km.



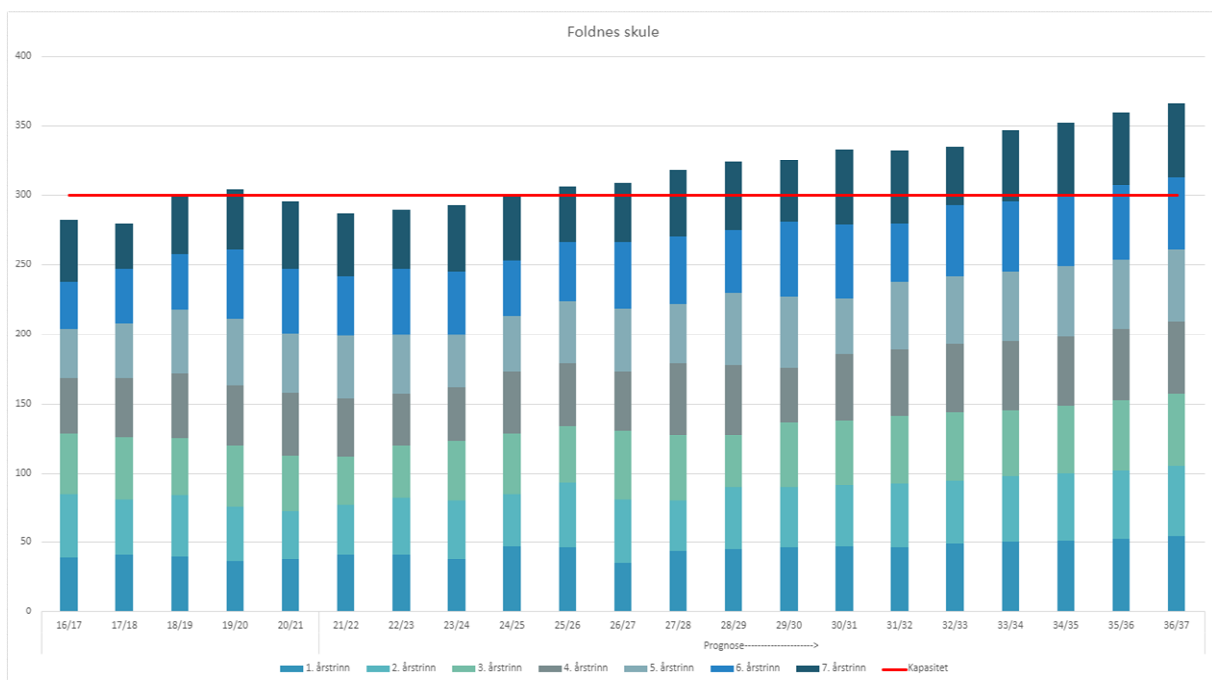
På lang sikt vil strukturane sjå annleis ut, og kommunen planlegg for eit stort omfang av bustad- og sentrumsutvikling innanfor regionsenteret. Meir vekst og utbygging vil utløysa behov for skule for fleire barn og andre offentlege tenester til innbygarane våre.

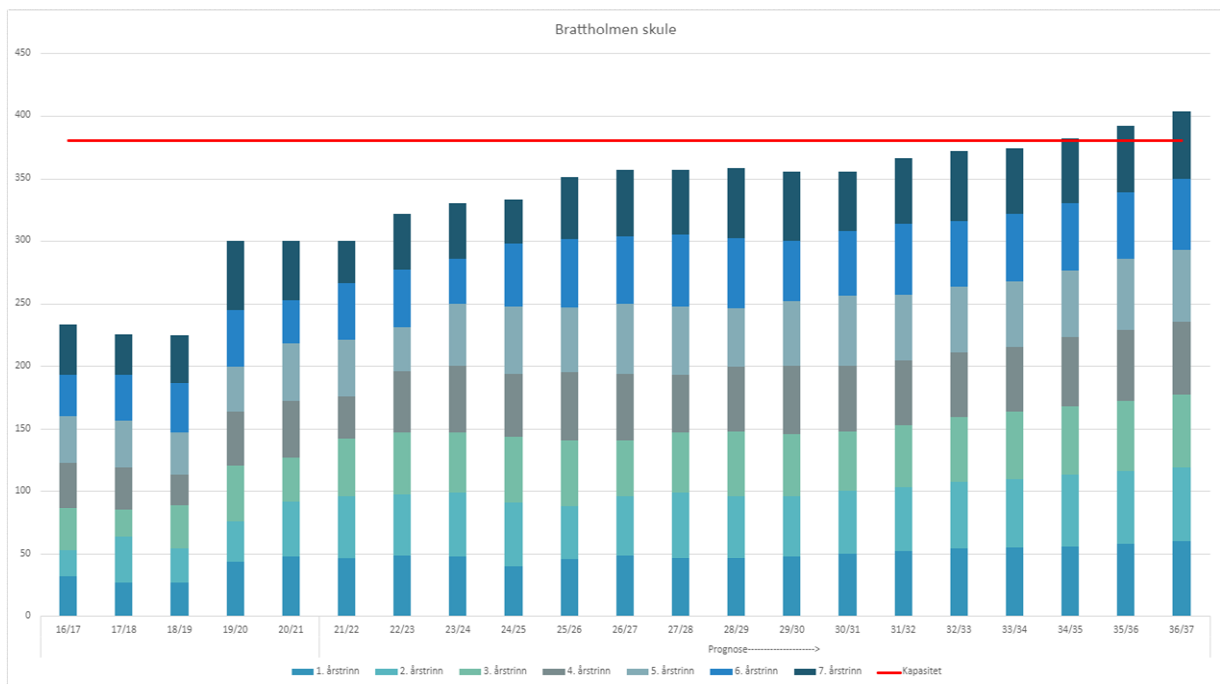
Skuleområdet kan potensielt tilføra noko nytt og anna til regionsenteret, enn dagens funksjon og bruk. Arealet rundt Fjell ungdomsskule som er satt av til offentlig tenesteyting, er eigd av kommunen og fylkeskommunen. Fylkeskommunen har vedteke å flytta den vidaregåande skulen til Stovevatnet, sentralt i Straume sentrum. Etterbruken av arealet som vidaregåande ligg på i dag, bør derfor inngå i strategiske drøftingar om kva skuleområdet samla sett kan tilføra regionsenteret i framtida.

1.3 Skulekapasitet:

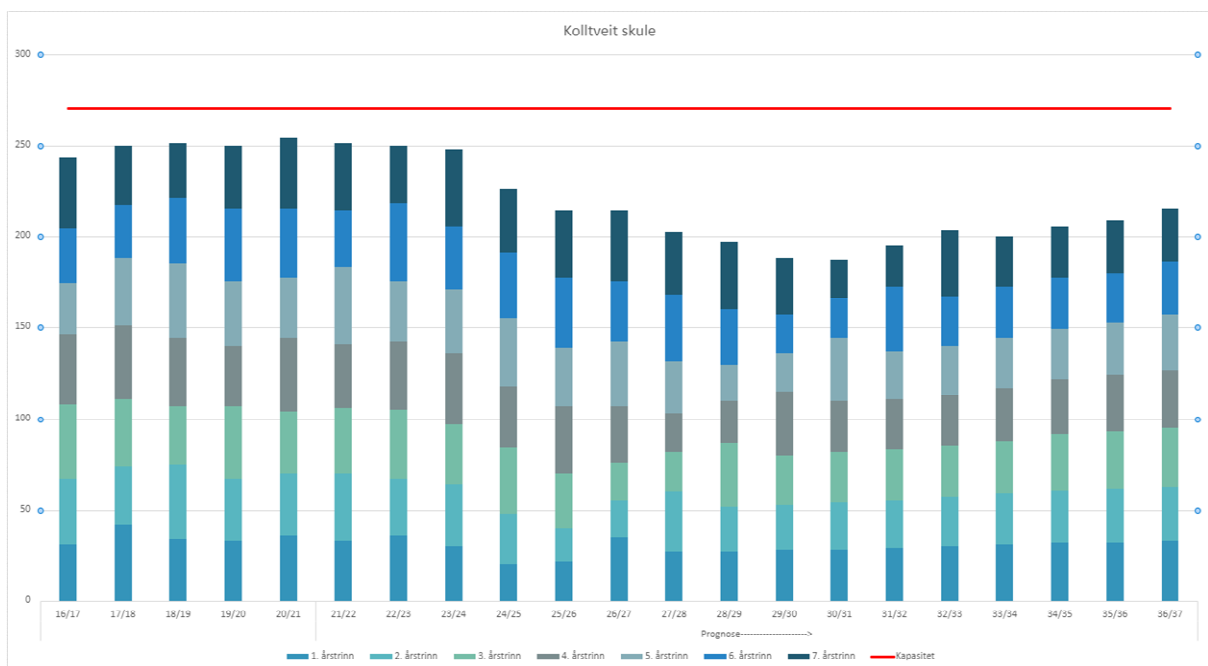
Kommunen si vurdering av tilstand og utviklingsbehov ved skulane viser eit prekært behov for ei løysing for Fjell ungdomsskule. Eit nytt skulebygg på Bildøyna forsterkar behovet for å vurdere skulestrukturen i eit større bilete, fordi prognosane viser at vi er pressa på kapasitet i dag. I tillegg legg vi opp til stor vekst i regionsenteret.

Elevtalsprognosane nedanfor viser at Brattholmen og Foldnes ikkje har kapasitet til å ta opp i seg framtidig vekstpotensiale.





Prognosen for Kolltveit skule viser at vi vil få auka kapasitet, men her er det viktig å ta høgde for at deler av barna som naturleg høyrer til Kolltveit skulekrins vert skyssa til Knappskog skule i dag.



Skule er trekt fram som ein viktig kvardagsfunksjon i samfunnsdelen, og korleis vi ser på skulebygg i samanheng med sentrums- og bustadutvikling, mobilitet, natur og miljø, fritids- og aktivitetstilbod og andre offentlege tenestetilbod påverkar kvardagslivet til innbyggjarane våre. Konsekvensar av nytt skulebygg på Bildøyna må vurderast i samanheng med tilgrensande areal og som ein del av eit regionsenteret.

1.4 Gjeldande planar

1.4.1 Samfunnsdelen til kommuneplanen (2022-2034)

Øygarden kommune vedtok i 2022 [samfunnsplanen til kommuneplanen](#), med fem hovudmål for utviklinga av Øygarden som samfunn og kommuneorganisasjon:

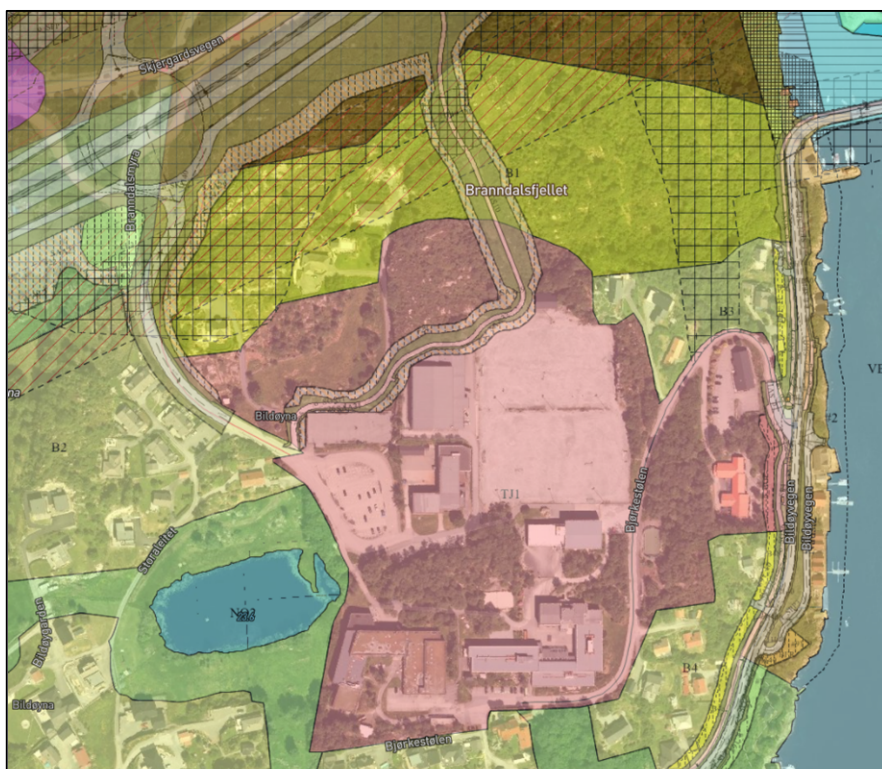
1. Øygarden er ein god stad å bu.
2. Innbyggjarane i Øygarden har god livskvalitet.
3. Øygarden er eit kompetent, innovativt og produktivt samfunn.
4. Øygarden er eit klima- og miljøvenleg samfunn.
5. Øygarden kommune er handlekraftig og innovativ.

For å nå desse målsettingane har vi tilhøyrande delmål, strategiar og arealstrategiar med senterstruktur. Samfunnsdelen til kommuneplanen er førande for alt vi gjer i kommunen vår, også for oppdrag og tenester som skal leverast til kommunen.

1.4.2 Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby (2013-2024)

[Kommunedelplanen](#) styrer arealbruken for området (TJ1) der Fjell ungdomsskule ligg i dag. Oppføring av ny skule er i samsvar med føresegn 3.5.1: «Området TJ1 skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting, med underføremåla skule, barnehage, helse, idrett, kultur og forsamling. (Pbl. § 11-7 nr. 1).»

Føresegn 1.2.6 seier vidare at for tiltak innan TJ1 som er i samsvar med plankart og føresegner, men som i vesentleg grad endrar eksisterande terreng, omfattar over 1000 m² tomteareal, medfører vesentlege endringar i kulturlandskap, byggjeskikk eller stengjer for seinare regulering, kan kommunen krevje utarbeiding av reguleringsplan og fastsette plangrense. Dette betyr at det ikkje er eit automatisk plankrav for tiltak i området, men kommunen har vurdert at det bør bli utarbeidd ein plan for å sjå heilskapen i utviklinga av området. Politisk er det gjort vedtak i samsvar med vurderinga om ny plan for området.



1.4.3 Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune

Noko av vegsystemet i [nytt Sotrasamband](#) strekkjer seg inn i dagens skuleområde. Det skal etablerast ein ny tilkomst via rundkøyring frå riksvegen, og det skal etablerast gang- og sykkelveg mellom busstopp langs riksvegen og skuleområdet.

1.4.4 Gjeldande reguleringsplanar og planar under arbeid

Gjeldande reguleringsplanar og planar under arbeid som grensar til eller ligg tett på planområdet er tilgjengeleg i [kommunekart](#).

2 Skildring av oppdraget og leveransar

2.1 Plantype

Kommunen har behov for ein raskast mogleg prosess for å på plass ein ny skule på Bildøyna. Samstundes må vi ta høgde for framtidig utvikling og tenestebehov, og utvikla eit område som støtter opp under Straume og bidreg til å styrkje regionsenteret vårt.

Oppdraget er å utarbeida ei områderegulering. Hovudgrepet i planen vil vera å etablere ein ungdomsskule med attraktive møteplassar. Fotballbanene er allereie peika ut som ei alternativ lokalisering av nytt bygg, på grunn av praktiske og økonomiske årsaker. Fotballbanen er allereie opparbeidd, og har naturlege avgrensingar mot skrentar med vegetasjonsbelte. I planarbeidet må ei slik plassering av nytt skulebygg vurderast opp mot utviklinga av nærområdet og resten av det offentlege formålet (TJ1). I eit langsiktig perspektiv ønskjer vi å vurdere eit fleksibelt skulebygg, som kan møte utviklinga vi planlegg for i regionsenteret. Det skal også gjerast vurderingar av om arealet skal vere offentleg, eller om det har andre utviklingsmoglegheiter, som t.d. park, bustad, idrett eller annan meir spesifikk bruk.

Koplinga mot Straume og Kolltveit for gåande og syklande vert eit viktig tema i planen. Planarbeidet vil også måtte identifisere dei viktige interne forbindelsane, som skal kople seg på det store gang- og sykkelsystemet (Sotrasambandet).

2.2 Pågåande prosessar

I regionsenteret pågår det fleire store prosessar som det offentlege arealet på Bildøyna må spele på lag med. [Områdeplanane for Bildøytangen og Branndalsåsen](#) seier noko om utviklingspotensialet på Bildøyna på lang sikt.

[Parallelloppdraget for Stovevatnet/regionsenteret](#) løftar fram moglege scenario for korleis vi kan styrka dei sentrale delane av regionsenteret. Parallelloppdraget vil også kunna peika på lokaliseringar av funksjonar, og kanskje seia noko om framtidig vekst og utbygging utløyser nye behov i regionsenteret. Parallelloppdraget vil være avslutta innan oppstart av dette oppdraget, og vil være styrande for vidareutvikling av regionsenteret.

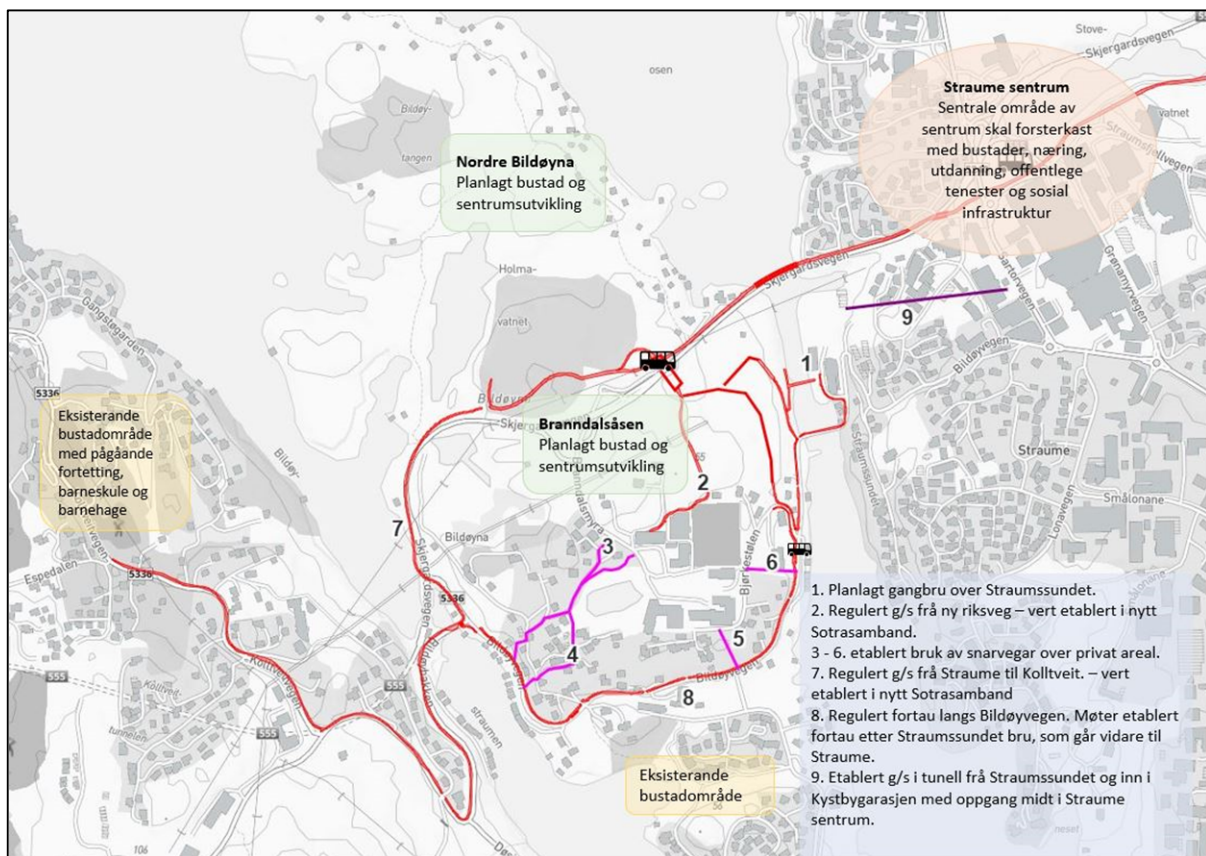
2.3 Nytt gang- og sykkelsystem

Når Sotrasambandet er på plass får vi eit nytt gang- og sykkelsystem, som koplar Kolltveit til Bildøyna og Straume. Det inneber mellom anna ein ny gang- og sykkelveg frå den nye riksvegen (strekning 2 i kartutsnittet nedanfor). Kommunen har i tillegg planlagt gangbru over Straumssundet (strekning 1),

som skal styrke gang- og sykkeltilbodet mellom Bildøyna og Straume. Utvikling av området på Bildøyna må ta høgde for dei planlagde koplingane for gåande og syklande.

I området i dag er det etablert ein bruk av snarvegar over privat areal (strekningane 3-6), særskilt frå Bildøyvegen, inn til det offentlege området. Vi ønskjer at oppdraget vurderer korleis eksisterande snarvegar kan bli styrka som koplingar mellom bustadområda og det offentlege området for mjuke trafikkantar. Intern plassering av skulebygget i det offentlege arealet må ikkje hindre eller bygge att dei framtidige gangaksane, men heller styrke dei.

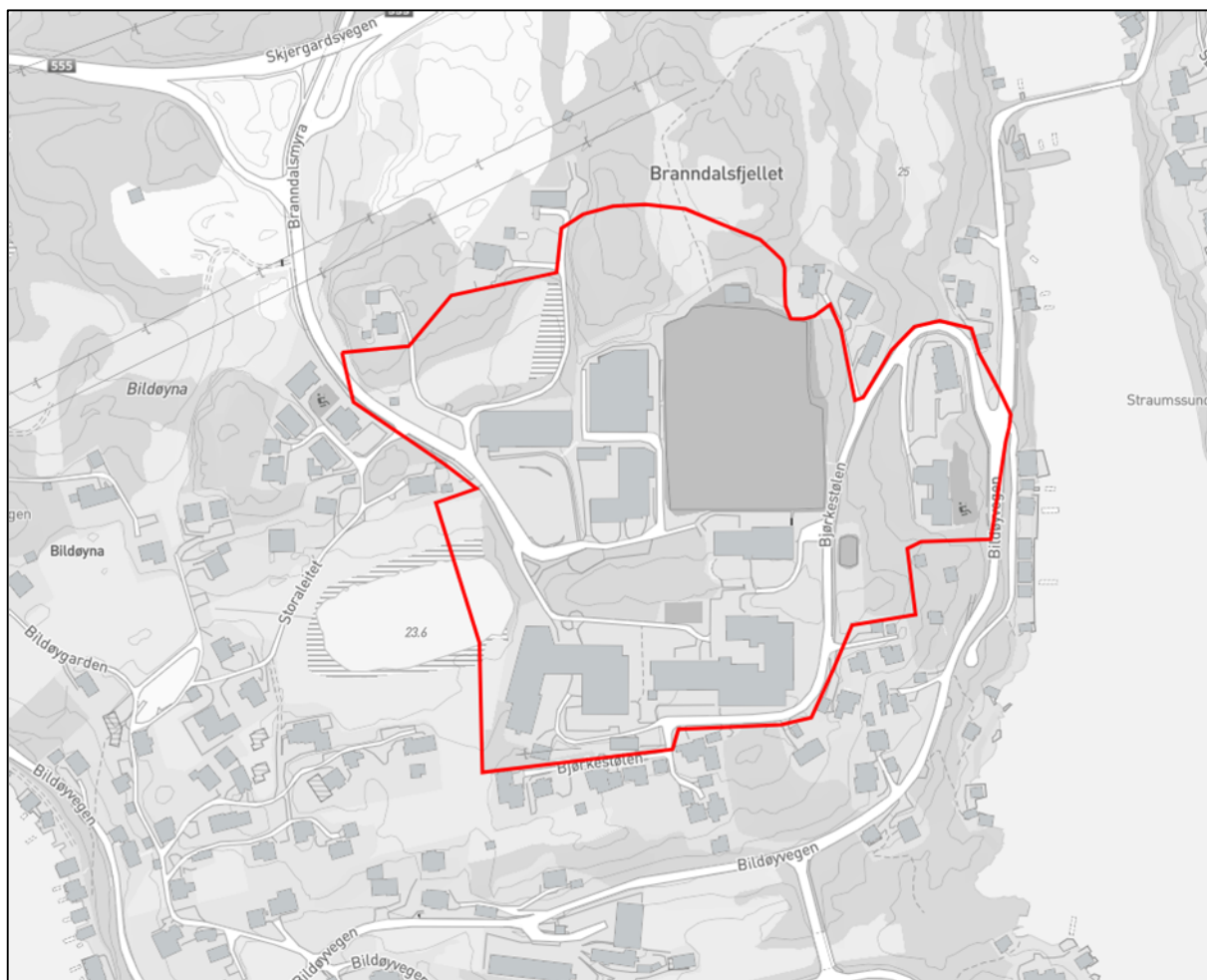
Skuleområdet må ha gode koplingar mot dei ulike målpunkta i regionsenter, både framtidig utviklingsområde, Straume sentrum og eksisterande bustadområde. Kartet ovanfor viser viktige koplingar og målpunkt i og rundt skuleområdet på Bildøyna. Dei raude strekningane 1-2 og 7-8 er planlagde eller regulerte gang- og sykkelveggar eller fortau. Dei regulerte gang- og sykkelvegane 1-2 vert opparbeidd i samband med bygginga av ny riksveg/Sotrasambandet. Gang- og sykkelveg 2 er ei direkte kopling til nytt busstopp langs ny riksveg. Dei rosa strekningane 3-6 viser etablert bruk av snarvegar over privat areal. Strekning 9 er etablert gang- og sykkelveg frå Straumssundet til Kystbygarasjen. I kystbygarasjen er nærmaste utgang frå garasjen ut på bakkeplan framfor Sartorparker, sentralt i Straume sentrum.



2.4 Parallelt arbeid med plan og byggesak

Plan- og bygningslova opnar for parallell behandling av plan og byggesak, der prosjektering av skulebygget kan gjennomførast parallelt med avklaringar av detaljar i planen. Målet med ei felles behandling er å effektivisera saksbehandlinga, men også å gi eit betre vurderingsgrunnlag, sidan forslag til plan og byggesøknad vert sendt på høyring saman. Ei felles behandling krev at prosjektering av skulebygget startar opp tidleg i arbeidsprosessen.

2.5 Planområdet



Planområdet er skissert i kartet over, men endeleg plangrense må avklarast i forstudiet.

2.6 Oppdraget

2.6.1 Fase 1: (juli 2023-desember 2023)

Forstudie og forarbeid med vurderingar av Bildøyna (planområdet) si rolle i regionsenterutviklinga. Utforske moglegheiter for tenester og funksjonar som naturleg kan ligge innafor områdeplanen.

- Kva synergjar kan skapast gjennom sambruk med offentlege og private funksjonar?
- Korleis skape opne og tilgjengelege areal i området for å auke attraktivitet, trivsel og miljø?
- Mobilitet: Kva naturlege koplingar/kommunikasjonar er det i planområdet? Korleis kan planområdet forsterkast med nye gangforbindelsar til eksisterande og framtidige målpunkt utanfor planområdet? Kva for mobilitetsløysningar set mjuke trafikantar i fokus (også internt i framtidig skuleområde)?
- Illustrasjon over korleis planområdet kan utviklast med skulen som ei sentral funksjon i området.
- Er det bustadpotensiale innafor området, offentleg eller privat?
- Er det potensiale eller behov for andre offentlege funksjonar i området?
- Avklare kva delar av områdeplanen som skal detaljerast til eit nivå klart for byggesak, og kva delar som det skal bli stilt krav om detaljregulering for.

Det skal gjennomførast drøftingar med administrasjon i samband med oppstart. I forstudiet må det leggast opp til omfattande medverknad frå innbyggjarar og oppvekst.

2.6.2 Fase 2: (Januar 2024- haust 2025)

Leveranse av plandokument til offentleg ettersyn, vurderingar og oppfølging etter offentleg ettersyn og utarbeiding av plandokument til sluttbehandling.

- Områdeplanen skal detaljregulere areal satt av til ny ungdomsskule.
- Utarbeide plankart i pdf og sosi (etter kommunen sine egne krav), føresegner, planskildring og illustrasjonsplan.
- Utarbeide naudsynte vegprofilar og tekniske teikningar for vegane i planen, og infrastruktur for gåande og syklande i koplingane mot Sotrasambandet og Regionsenteret.
- Avklare plassering av infrastruktur for brukarparkering og skulebuss.
- Utføre sporing av bussar og vogntog for dei offentlege vegane der slike køyretøy skal kunne køyre.
- Illustrasjonsplan med forslag til utforming av planområdet, også areal som ikkje vert detaljregulert.
- Avklare, og ev. regulere, gang- og eller og sykkelveggar i planområdet (inkl. moglege snarveggar).
- KU ved eventuell endring av arealformål.
- ROS
- Utarbeide VAO-rammeplan for heile planområdet.
- Utarbeide føresegner til planen, her også vurdering av rekkefølgjekrav.
- Kostnadsvurdering av offentlege tiltak (infrastruktur).
- Opsjon på detaljregulering av eventuell bustadpotensiale innafor planområdet.

3 Samarbeidsform

Plankonsulent vert ein del av den samla rådgjevargruppa som også skal prosjektere ny Fjell ungdomsskule. Planen må utarbeidast i samarbeid med kontaktpersonar i administrasjonen i kommunen.

Det skal vere faste arbeidsmøte mellom plankonsulent og kommunen i dette arbeidet.

Kommunen har ansvar for dialogen med det politiske. Det kan bli aktuelt å bruke konsulentar til presentasjonar m.m.

Det vil i tillegg vera behov for samhandling og arbeidsmøte, mellom anna med:

- Fjell ungdomsskule og soknande barneskular.
- Lokale lag og organisasjonar
- Vestland fylkeskommune
- Skyss
- Andre interessentar