

NORE NESET STUDIE

KONKURRANSEGRUNNLAG

Bakgrunn

Os kommune er ein av landets raskast veksande kommuner. I rulleringa av arealdelen legg ein til rette for ein gjennomsnittleg vekst på 3% fram mot 2040. Ein førebud med dette ei dobling av innbyggjartalet frå 20.000 til 40.000 i 2040.

Kommunen ønsker å vere pådrivar for ein klima- og miljøvennleg arealutvikling, der mykje av veksten kan skje i form av fortetting og transformasjon innanfor dagens byggesone. Dette gir betre utnytting av eksisterande mjuk og hard infrastruktur, sparer arealreserver til neste generasjon, sikrer vern om matjord og naturressurser, gir grunnlag for ein effektiv tenesteproduksjon og bidrar til å støtte opp under samfunnsplanen sitt hovudmål «Livskvalitet for alle».

Arealdelen legg til rette for at litt under halvparten av innbyggjarveksten skal finne stad i regionsenteret Osøyro, medan resten fordeler seg på 5 såkalla nærsentre. Nærsenterstrukturen er definert i samfunnsplanen, og byggjer i hovudsak på dei historiske *krinsene* i Os: Nore Neset, Søfteland, Lysekloster og Søre Øyane. Med unnatak av det siste nærsenteret på Søre Neset, er krinsane allereie godt etablerte stader med ein historisk identitet, eit sterkt lokalmiljø, bustadkonsentrasjon, daglegvarebutikk, barnehage og skule innanfor relativt avgrensa område. På Nore Neset finst det i tillegg kyrkje, gravplass og næringsverksemd i form av gartneri og bakeri med utsal.

Mål for studien

Studien er oppstarten på eit breidt forankra prosjekt med å **byggje felles visjonar for utviklingen av Nore Neset**. Studien skal vise kraften som ligg i den godt innarbeida kulturen «Os inspirerer!» Kommunen vil bruke prosjektet for å vise korleis arealplanlegging er ein hjørnestein i *klima, miljø- og energisatsing*. Forankringa for denne er planprogram for KLEM (klima, miljø og energi) plan fort Os kommune som nyleg er vedtatt.

Prosjektet er og ein praksispilot for å utvikle ein *samskapingsorientert arbeidsmetodikk* for stadutvikling og planlegging i Os kommune generelt. Kommunen ønsker med dette å auke



kompetansen på korleis offentlege, private og lokale aktørar kan samarbeide om stadutvikling. Prosjektet skal danne grunnlag for å etablere ein *verktøyskasse for gjennomføring av sentersatsing*, der ønska utkomme er eit sett samarbeidsmodeller og planverktøy, som vi trur kan ha relevans også for andre små og mellomstore kommuner.

Vi ynskjer at stadanlysa og mulegheitsstudien skal bidra til å skape ein ein visjon og eit heilskapleg konsept for bygdesenter 3.0/ 4.0 (nærsepter), med mål om livskvalitet for alle, fokus på realisme og gjennomføring og som er robust i forhold til skiftande rammevilkår.

Forankring av studien

Prosjektet er forankra i kommunens samfunnsdel, planprogrammet for rullering av arealdelen, planprogram for KLEM- planen og pågåande arbeid med overordna landskapsanalyse(ferdig midthøstes). I kjernen av alt kommunens planarbeid står prinsippet om «Livskvalitet for alle», ein visjon som har eit tydeleg folkehelsefokus. Folk skal ha det godt i kvardagen og oppleve at dei er inkludert og høyrer heime. Dei skal bli invitert inn i kommunale planprosesser og oppleve at dei får vere med og påverke sin framtid gjennom samfunnsutviklinga. Næringsaktørar, frivillighet, barn og unge, eldre, tilflyttare og andre skal oppleve at dei vert møtte med tillit og velvilje, slik at deira unike kompetanse, skaparkraft og engasjement kjem kommunen til nytte. Vi meiner og at denne type involvering og brukarfokus vil bidra til innovasjon i den plandrevne samfunnsutviklinga.

Grunnlag og styringsdokument

Særleg viktige styringsdokument for studien er [Regional plan for attraktive senter i Hordalands senterstruktur, tenester og handel](#), [Regional areal og transportplan for Bergensområdet 2017-2028](#) og [Regional plan for folkehelse 2014-2025- fleire gode leveår for alle](#). I tillegg vil vi framheve [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#) og [Barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling](#) som særleg viktige grunnlagsdokument.

Skildring av oppdraget

Utviklinga av Nore Neset og dei andre nærsentrene vil truleg skje over lengre tid, i regi av mange ulike aktørar og i form av mange einskilde prosjekt. Mange små, prosjektfokuserte og privatinitierte detaljplaner (og/eller byggesaker) krev at kommunen tek ei koordinerande rolle for at kommunikasjon og samspill mellom aktørane skal gli godt og bidra til heilskaplege resultat. Tradisjonelle, "stive" planverktøy som kommunedelplan, områdeplan eller større private eller offentlege reguleringsplaner er truleg ikkje den best egna redskapen for denne type koordineringsprosesser. Det tek for lang tid, er lite relasjonsfokusert og vert ofte lite fleksible og robuste til skiftande omstendigheter og rammevilkår. Kommunen ønsker difor å bygge kompetanse på bruk av alternative planleggingsverktøy, som er av meir strategiske. Studien som no er igangsatt skal gje erfaringar og bygge kompetanse med denne type planleggingstilgang.

Ein **felles visjon** står sentralt i å bidra med inspirasjon og energi, trygghet og risikokontroll både for lokale inbyggjarar og investorar, engasjement og deltaking. Studien skal **synleggjere gevinsten** ved å



samløst om eit heilskapleg konsept, felles kvalitetsmål, modeller for fordeling av ansvar og koordinert gjennomføring, særleg med tanke på gjennomgåande infrastruktur og viktige verneverdiar. I tillegg trur kommunen at høg **fokus på prosess** kan bidra til å skape ein kultur for samarbeid mellom innbyggjarar, aktørar og offentlege interesseparter på eit meir generelt og langsiktig nivå. **Fokus på kvalitet** vil til slutt sikre gode planer, smidig plangjennomføring og eit godt resultat.

Mål for sentrumsutviklingsprosessen i nærsentre oppsummert:

- Inkluderande og bredt forankra prosesser
- God interaksjon mellom aktørar i alle ledd og nivå
- Høg fokus på forpliktande relasjonsbygging
- Samlande, forpliktande og gjennomførbar visjon
- Fasevis, prosjektbasert gjennomføring
- Utviklingsmodeller for privat-privat og privat-offentleg samarbeid
- Fokus på offentlege rom og bumiljø
- Felles, forpliktande kvalitetsambisjon for planarbeid, til dømes i form av ein Veiledande plan for offentlege rom (VPOR)

Om oppdraget

Oppdraget består av to faser, der den første skal danne grunnlag for den siste:

- 1 Enkel stadanalyse for ei vedtatt Indre sentrumssone (IS) og Ytre sentrumssone (YS) for Nore Neset
- 2 Mulighetsstudie for stadutvikling innanfor IS med romleg konsept og visjon. Danner grunnlag for VPOR

Stadanalysa

Kommunen har gjort ein god del arbeid sjølve som må dokumenterast grafisk i ein samla form, og oppsummerast i ein «plakat» som danner grunnlaget for mulighetsstudien. Sentrale tema er overordna landskap, lokalt landskap, topografi, biologi, blågrønn struktur, kulturlandskap og- minne, barn og unges interesser og hard og mjuk infrastruktur.

Det skal haldast eit grendamøte der sosiokulturelle og kvalitative tilganger til stadanalyse skal vere formande for innhaldet (skal inkluderast i tilbodet). Kommunen supplerer analysen med barnetråkk og dialog med næringsaktørar (ikkje inkludert i tilbodet).

Stadanalysen skal munne ut i ein rapport med ein plakat der det går fram kva som er området sine viktigste karakteristikk, identitetsbærarar, fysiske og sosiokulturelle kvaliteter. Plakaten skal danne grunnlag for å bestemme kva utfordringar som må løysast og kva kvaliteter ein skal bygge vidare på i mulighetsstudien.



Mulegheitsstudiet

I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vert det tatt stilling til korleis bustadveksten skal fordele seg i kommunens senterstruktur og korleis sentrumsområda skal avgrensast. For Nore Neset er det politisk vedtatt at ein skal jobbe vidare med ein inndeling av sentrum i to soner: Indre sentrumssone (IS) og ytre sentrumssone (YS). Innanfor dette området skal 10 % av kommunens bustadtilvekst fram mot 2030 lokalisert. Nore Neset krins hadde eit innbyggjartal på 2798 pr.01.01.2018. Ut frå ovannemnde fordeling av framtidig vekst i kommunen skal det planleggast for 900 nye innbyggjarar på Nore Neset fram til 2030, Reknar ein 2,35 innbyggjarar per husstand (kommunestatistikk Os) tilsvarar dette eit bustadbehov på 380 nye bustader. Med same vekst og same fordeling vil det bli om lag 1900 nye innbyggjarar på Nore Neset i 2040, dette tilsvarar eit bustadbehov på om lag 810 nye bustader.

Administrasjonen har vurdert kva som ligg som reserve innan dei ulike områda innanfor foreslått sentrumsavgrensing. Innanfor indre sentrumssone er det foreslått ei utbygging med rekkehus/lågblokker, dette gjev om lag 5 bueiningar pr. daa. Innanfor ytre sentrumssone er det tenkt rekkehus eller einebustad i kjede, med ein tettleik på mellom 2,5 og 3 bueiningar pr. daa. Dette tilsvarer

Mulighetsstudien skal vise korleis maksimal utbygging av Nore Neset IS og YS i 2040 let seg gjennomføre. Den skal ta utgangspunkt i vedtatte reguleringsplaner, område avsett til bustad i KPA, i tillegg til nye bustadformål i inneverande rullering.

Kommunen ser for seg tett og lav fortetting med lavast intensitet i YS, høgare i IS og eit sentralt bygdebyttorg med urban småblokkstruktur som samlande grep. Vi viser ofte til prosjektet Åkle i Iveland som eit aktuelt referanseprosjekt med omsyn til skala.

Ein sentral utfordring for Nore Neset mulighetsstudie er barriereverknaden av den gjennomgåande hovudvegen. Vi ønsker at studien skal vise korleis ein småskala urban fortettingsstruktur slik vi har skissert over, kan knyttast saman på tvers av vegstrekket innanfor sentrumssone IS og YS. Studien må vise grep som gjer vegen fredeleg og utnyttar vegrommet som samlande element i stadoplevinga både fysisk, strukturelt, funksjonelt og sosioromleg. Vegen skal visast som ein funksjonell, trygg og attraktiv hovudåre i infrastrukturen, med framtidiretta tilrettelegging for bilar, buss, syklande og gåande, inkludert skuleborn. I tillegg skal vegens potensiale som limen i grenda visast. Før var stabbesteinene langs vegen, mjølkerampane og kaien grendas viktigste møteplassar. Korleis kan dagens asfaltstripe gjennom Nore Neset fylle desse funksjonane på ny?

Mulegheitsstudien må og fokusere på offentlege rom, deira funksjonalitet og rolle. Det skal etablerast eit hierarki og ein tydeleg finmaska topologi (samanheng mellom dei ulike romma. Blågrøne offentlege korridorar, vegar, gang- og sykkelstier samt stiar skal henge saman med topologi av offentlege rom (« landsbyttorg», skuleplass, bygdeleikeplass, kyrkjebakke og gravlund/minnepark, butikktrappa mm.)

Vegen er hovudtema 1.

Aksen skule, kollektiv, gravplass, Dahlsveg, sjø er hovudtema 2. Krysset veg og denne aksen blir ein viktig passarspiss/ knutepunkt. Her ligg busstopp som ofte er viktige møteplassar for ungdom. Busstopp som sosialt knutepunkt.



Rundløyper og gangveinett som utnytter stadens kvaliteter slik som elvedalen bak, ravinedalen og opplevingskvaliteter i strandsone og strandsti er tema 3.

Gravplassen som grøn lunge og stille rom er tema 4. Gravplass 3.0 (framtidens gravplass) må tenke nytt om arealeffektivitet, felles drift og sambruk mellom begravelse/ monumentrolle og parkfunksjon/ møteplass i bygda.

Integrasjon og god sameksistens med jordvernområder/ landbruksområde i nord er tema 5. Vil områda på sikt utviklast for meir urbane driftsformer som hagebruk/ kolonihage/ skulehage?

Næringsareal tema 6. Vil gartneri på sikt utviklast til andre typar næringsverksemder som er meir tilpassa nye sentrumsrolle? For eksempel handel/ daglegvare?

Tema 7 er tilgang til sjø og båtliv, plassering av felles småbåthavn og gjestehavn for gjester.

Gjennomføring av oppdraget

Oppdraget skal gjennomførast slik:

- 1.1 Oppstartsmøte med kommunen og lokale aktørar
- 1.2 Enkel stadanalyse med grendamøte (konsulent)
- 1.3 Konkluderande midtveismøte med kommunen og lokale aktørar
- 2.1 Mulighetsstudie
- 2.2 Presentasjon

I tillegg vert det lagt opp til mail,-telefonkontakt og skype etter som kommunen meiner det er behov.

Oppdraget skal leverast slik:

- Rapport
- 4-6 A1/ A0 plansjer egna til å formidle innhaldet digitalt og i ein enkel fysisk utstilling
- Presentasjon i folkemøte

Gjennomføring:

Frist for levering av tilbud	27.08.2018
Tildeling av oppdrag	07.09.2018
Oppstart oppdrag	17.09.2018
Midtveismøte	17.10.2018
Levering av oppdrag	19.11.2018

