



Osterøy kommune

Tomtesøk idrettsanlegg Valestrand-Hauge

Utgåve 1

Dato: 09.10.2017

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Osterøy kommune
Rapporttittel:	Tomtesøk idrettsanlegg Valestrand-Hauge
Utgåve/dato:	1/09.10.2017
Filnamn:	Tomtesøk idrettsanlegg Valestrand-Hauge.docx
Oppdrag:	609917-06–rammeavtale konsulenttenester Osterøy Idrettsanlegg Valestrand
Oppdragsleder:	Kjersti Møllerup Subba
Avdeling:	Analyse og utredning
Fag	Konsept og mulighetsstudier
Skrevet av:	Trygve Andresen
Kvalitetskontroll:	Rune Fanastølen Tuft
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vore engasjert av Osterøy kommune for å utarbeide eit tomtesøk for nytt idrettsanlegg i området Valestrand-Hauge. Oppdraget er gjennomført i september/oktober 2017.

Oppdraget er gjennomført innanfor rammeavtale for konsulenttenester mellom Osterøy kommune og Asplan Viak AS. Dette oppdraget er gjennomført med Rune Fanastølen Tuft som kontaktperson og Trygve Andresen som GIS-medarbeidar.

Carina Schrøder og Jostein Klette har vore oppdragsgjevar sine kontaktpersonar for oppdraget.

Bergen, 09.10.2017

Kjersti Møllerup Subba

Oppdragsleder

Rune Fanastølen Tuft

Kvalitetssikrar

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innleiing.....	4
2	Metode	5
3	GIS-analyse	6
3.1	Markslog	6
3.2	Tilgjenge/ høgde over havet	7
3.3	Naturmangfald.....	8
3.4	Kulturmiljø og kulturminnevern	9
3.5	Bygd miljø	10
3.6	Samanstilling av registrerte «konflikttema»	11
4	Muligheter	12
4.1	Identifisering av tomter	12
4.2	Oversikt busetnad	13
4.3	Oversikt planstatus.....	14
5	Gjennomgang tomtealternativ	15
5.1	Ellviki.....	15
5.2	Brakvatnevegen	16
5.3	Ellvikaskogen	17
5.4	Røskeland.....	18
5.5	Småland.....	19
5.6	v/Osterøytunet.....	20
5.7	Krossen.....	21
6	Oppsummering.....	22

1 INNLEIING

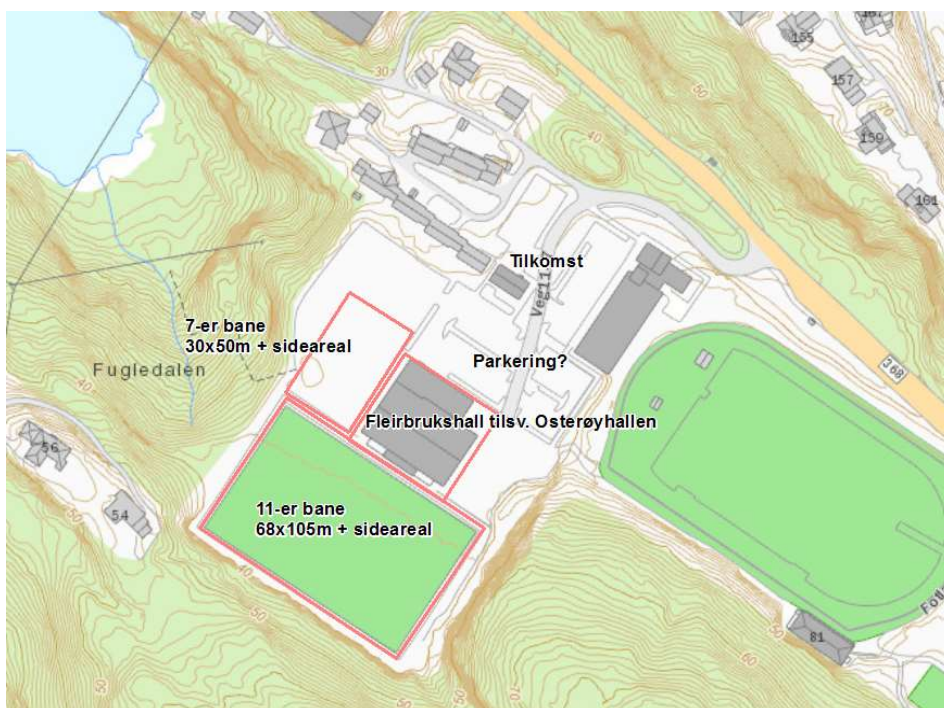
Heradsstyret i Osterøy kommune vedtok 21.06.2017 at Valestrand skule skulle oppretthaldast på den lokaliteten den ligg i dag. Som del av behov for utviding av skulen skal det utgreiast moglegheiter for flytting og utviding av dagens fotballbane, samt bygging av ny fleirbrukshall.

Asplan Viak AS har, på oppdrag frå Osterøy kommune gjort et tomtesøk som tilfredsstiller mellom anna arealkrav sett til ny lokalitet for idrettsanlegg.

Kravet er at området som minimum skal ha plass til:

- Fleirbrukshall, med om lag same storleik som Osterøyhallen i Lonevåg. Denne er om lag 50x50m, ca. 2,5 dekar.
- Stor fotballbane, forstått som elleverbane. Desse har dimensjon på 68x105m pluss sideareal, ca. 7,5 dekar.
- Avlastingsbane, forstått som sjuerbane. Desse har dimensjon på 30x50m pluss sideareal, ca. 2,0 dekar

Dette gjev eit minste totalt arealkrav på 12 dekar.



Figur 1: Arealkrav illustrert med idrettsanlegget i Lonevåg som bakgrunn

Funksjonane skal helst liggje samla, men *kan* liggje på noko ulik høgde. Det skal visast minst 3 ulike alternativ, som skal samanliknast mot kvarandre. Forutan arealkravet omtalt over, ønsker kommunen at følgjande kvalitetar og krav til området blir oppfylt:

- Minst mogleg terrenginngrep og bruk av dyrkamark
- Gang-/sykkellavstand til tyngdepunkt i befolkninga
- God tilkomst frå veg. Eige areal til parkeringsplassar er ikkje eit krav, men det er ein fordel om det er mogleg med utvidingar utover minstearealet på 12 dekar.

Tomtesøket har resultert i 7 tomter som heilt eller delvis tilfredsstiller desse krava.

2 METODE

Ei GIS-analyse der ulike arealkonfliktar, vernetema og andre forhold er «lagt oppå kvarandre» er gjennomført for å sortere ut areal som ikkje er eigna til føremålet. Tema som er lagt til grunn for denne første silinga er vist i tabellen under. Innanfor det arealet ein har tilbake etter silinga, er det søkt etter tomtealternativ som tilfredsstillar krav til størrelse og lokalisering i høve til andre kriterier.

I analysen er det brukt offentleg tilgjengelege databaser og ulike datasett mottatt frå Osterøy kommune den 04.09.2017.

Tema	Kriterium/metode	Datasett
Markslag	Ikkje dyrka mark (arealtype 21 og 22)	AR5
Tilgjenge/ høgde over havet	Lågare i terrenget enn kote 80	Høgdekurve 1m
Naturmangfald	Ikkje i konflikt med registrerte verdier.	Tema knytt til naturmangfald er vist på naturbase.no
Kulturmiljø og kulturminnevern	Ikkje i konflikt med viktige kulturminne/kulturmiljø	Kommuneplan omsynssone /bandlagt sone, Askeladden og SEFRAK (Riksantikvaren)
Bygd miljø	Ikkje i konflikt med eksisterande bygg eller veg	FKB bygg, vegflatar, matrikkelen
Vatn	Ikkje i konflikt med vatn/sjø	FKB vatn

Etter samanstilling av ulike konflikttema er det og sett på topografi (helling) og avstand frå offentleg veg før moglege tomter som minst oppfyller arealkravet på 12 dekar er teikna.

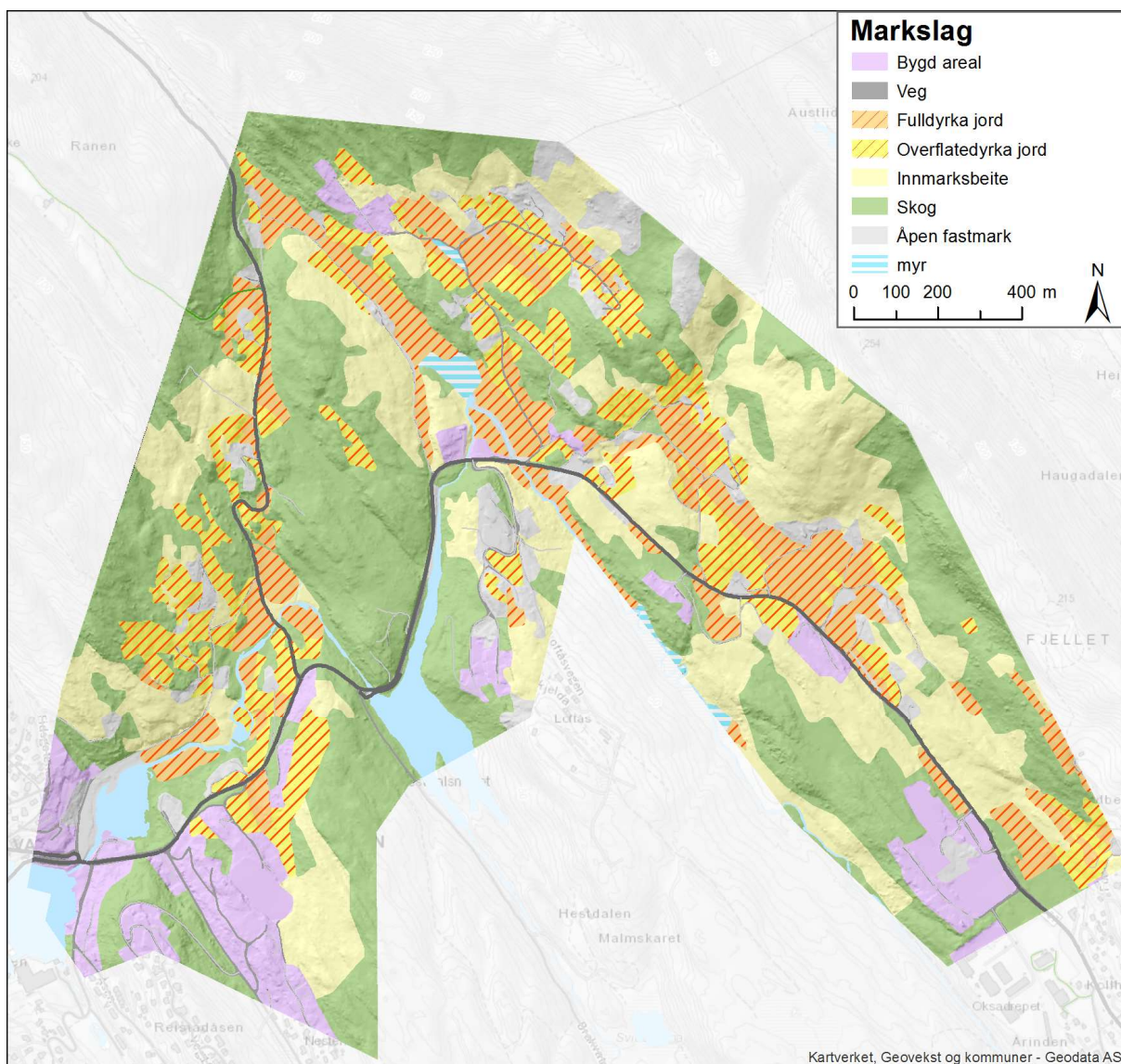
Dei utpeikte areala er deretter skildra kvar for seg i høve til:

- Storleik/tilgjengeleg areal
- Markslag
- Topografi (helling)
- Planstatus – både i høve til KPA og reguleringsplanar (Braplan)
- Eigedomstilhøve
- Korleis alternativet ligg i høve til etablert infrastruktur som gang-/sykkelveg og VA-anlegg
- Nærleik til busetnad

Basert på denne gjennomgangen er det gjort ei vurdering av kor eigna dei ulike alternativa er. Det er gitt ei samla oppsummering av dei ulike tomtene i kap. 6.

3 GIS-ANALYSE

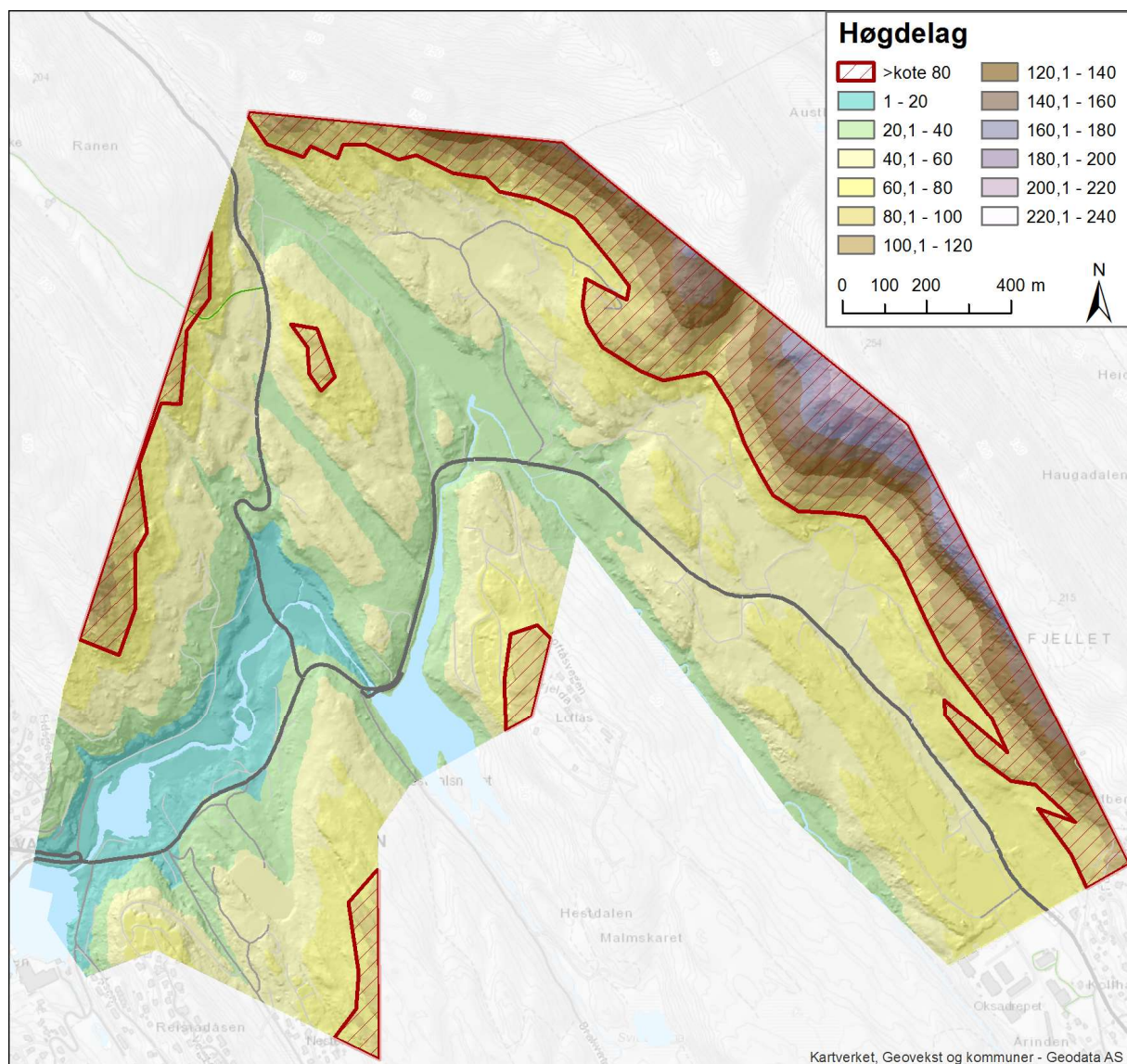
3.1 Markslag



Figur 2: Markslag. Fulldyrka og overflatedyrka jord er skravert.

Av markslag har vi identifisert, og deretter tatt ut fulldyrka og overflatedyrka jord som mulig lokalitet for videre vurdering.

3.2 Tilgjenge/ høgde over havet

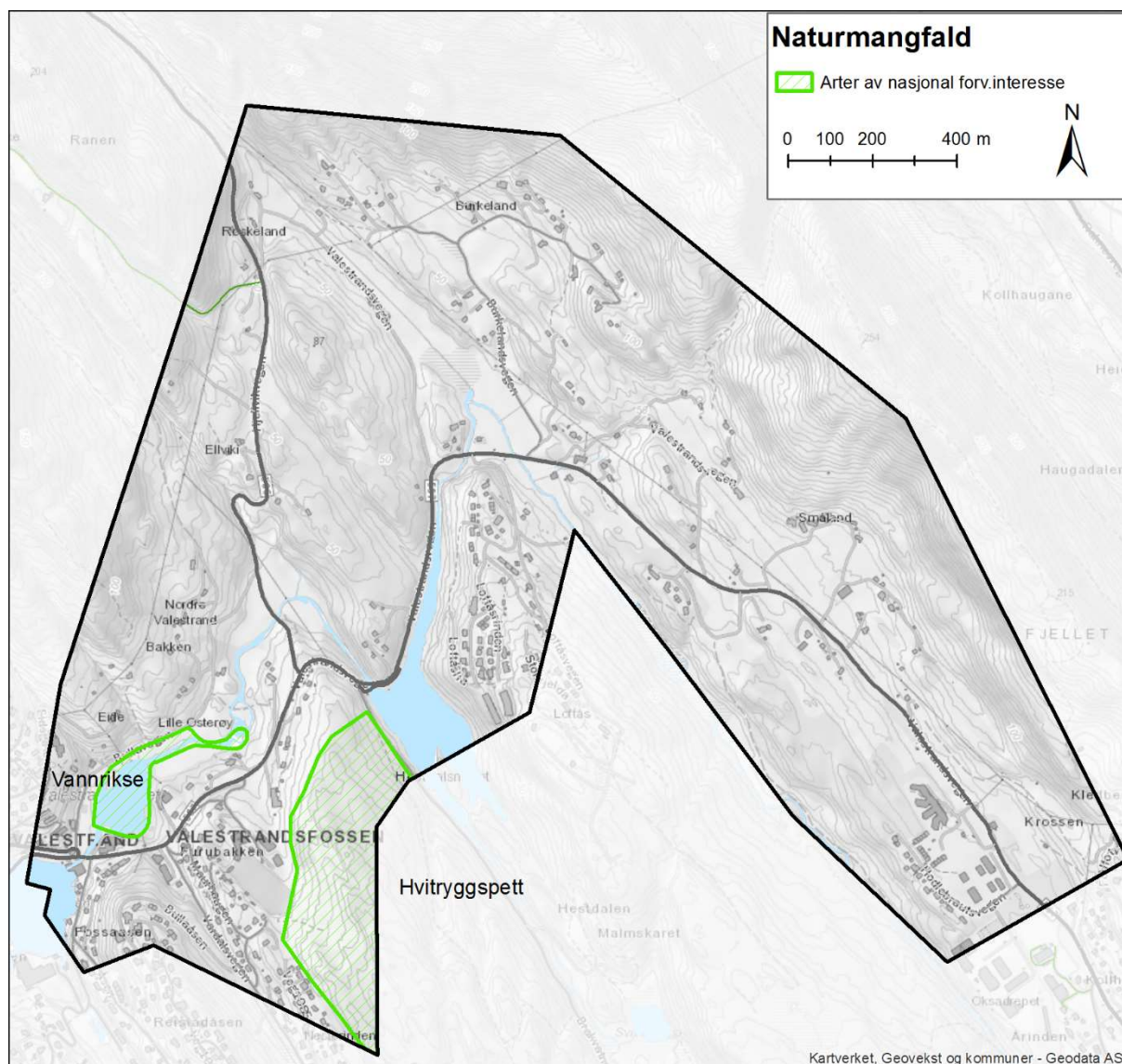


Figur 3: Høgdelagskart

Høgde over havet er ein viktig indikator for opplevinga av kor tilgjengeleg eit areal er.

Høgtliggande anlegg vil ofte bli visuelt eksponert, vera vérutsett og tungt tilgjengeleg. Areal som ligg meir enn 80 meter over havet blir utelatt i vidare arealsøk.

3.3 Naturmangfald



Figur 4: Frå databasane om naturmangfald er det funn innan datasettet "Arter av nasjonal forvaltningsinteresse".

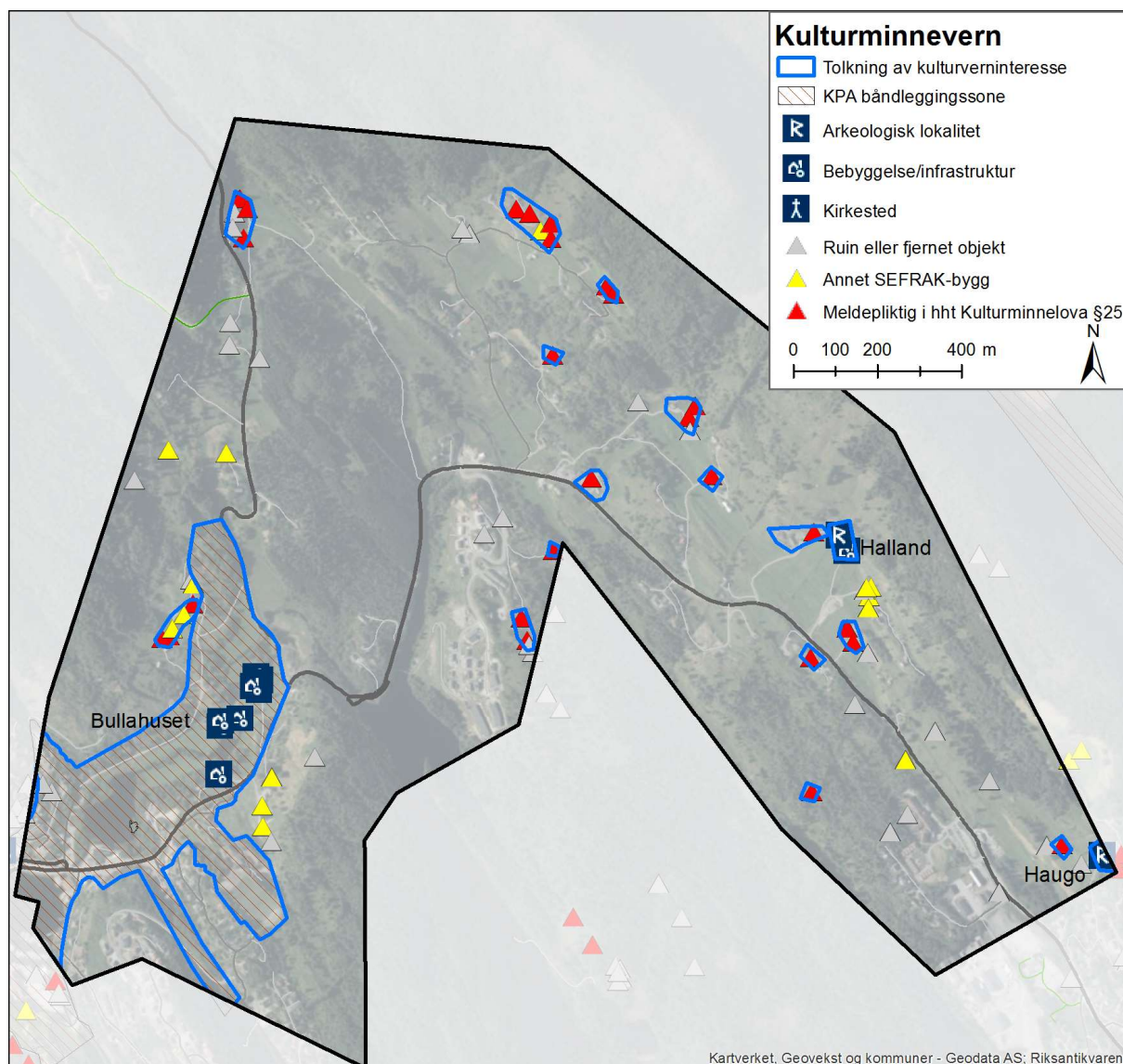
I databasen på naturbase.no finst datasetta:

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Utvalgte naturtyper
- Naturvernområder
- Naturtyper

Blant desse datasetta er det berre i «arter av nasjonal forvaltningsinteresse» det er registrert noko i studieområdet. Ved Valestrandsvatnet er det gjort observasjon av vannrikse, som er rekna som ei sårbar (VU) art i høve til Norsk rødliste for arter (2015). Heile vatnet er merka som eit viktig område for vannrikse.

På åsen søraust for Valestrand er det merka av tilsvarande for arten hvitryggspett. Denne er lista som livskraftig (LC) i Norsk rødliste for arter (2015).

3.4 Kulturmiljø og kulturminnevern



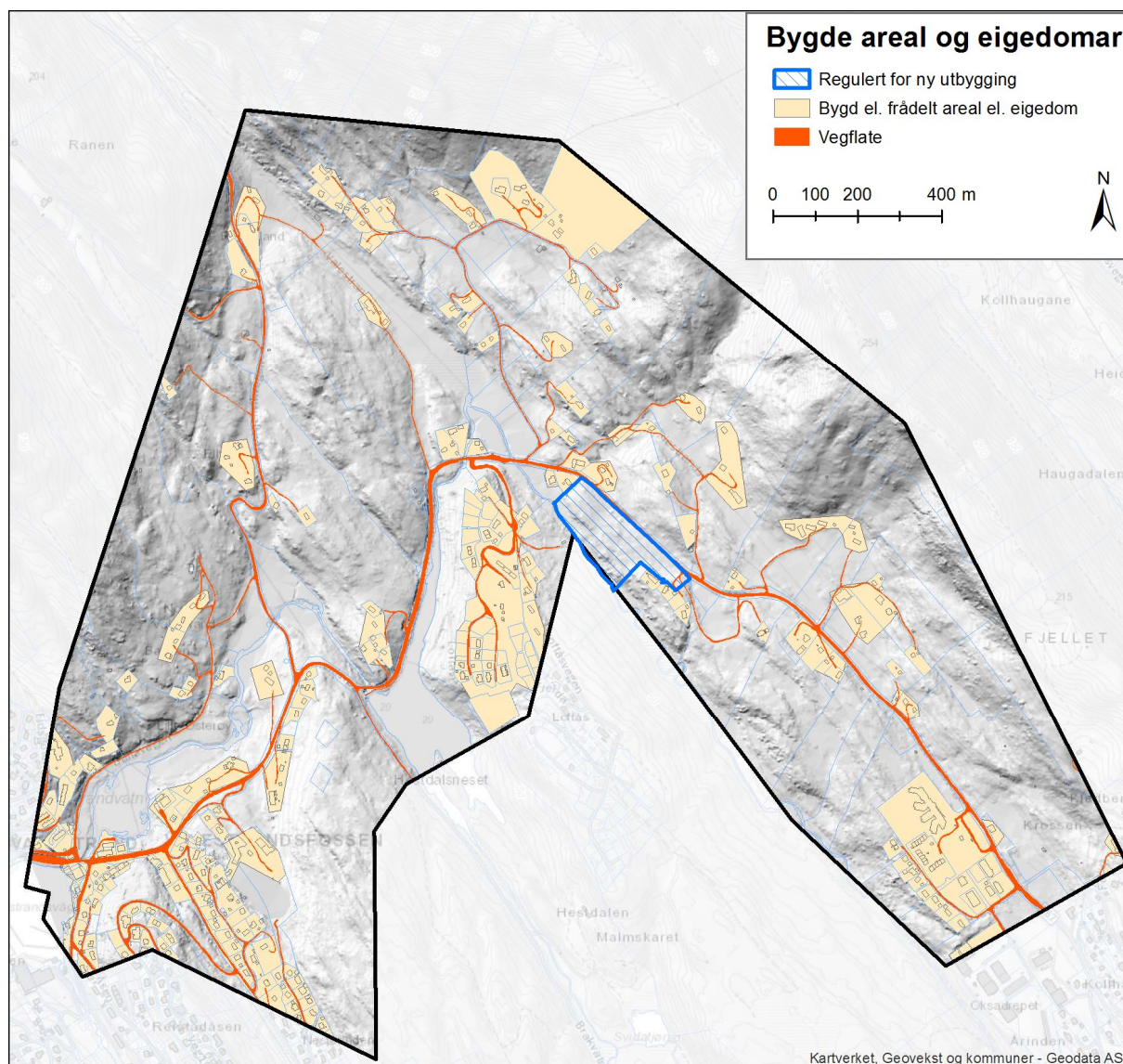
Figur 5: Ulike kulturminne, verneområde og bandleggingssone i søkeområdet.

I kommuneplanen sin arealdel frå 2011 er det definert ei bandleggingssone rundt Ole Bulls villa på Valestrand.

I tillegg ligg det i Riksantikvaren sine data (askeladden.no) ei gamal løe og det er gjort funn av eit gammalt jarnsverd på Halland. På Haugo har det vore ei grav, men denne er fjerna. Det er sannsyn for funn i store delar av området.

Rundt eldre gardstun og andre eldre bygningar vist i SEFRAK-registeret er det laga ei omsynssone. Denne er vist som *Tolkning av kulturverninteresse* i kartet.

3.5 Bygd miljø



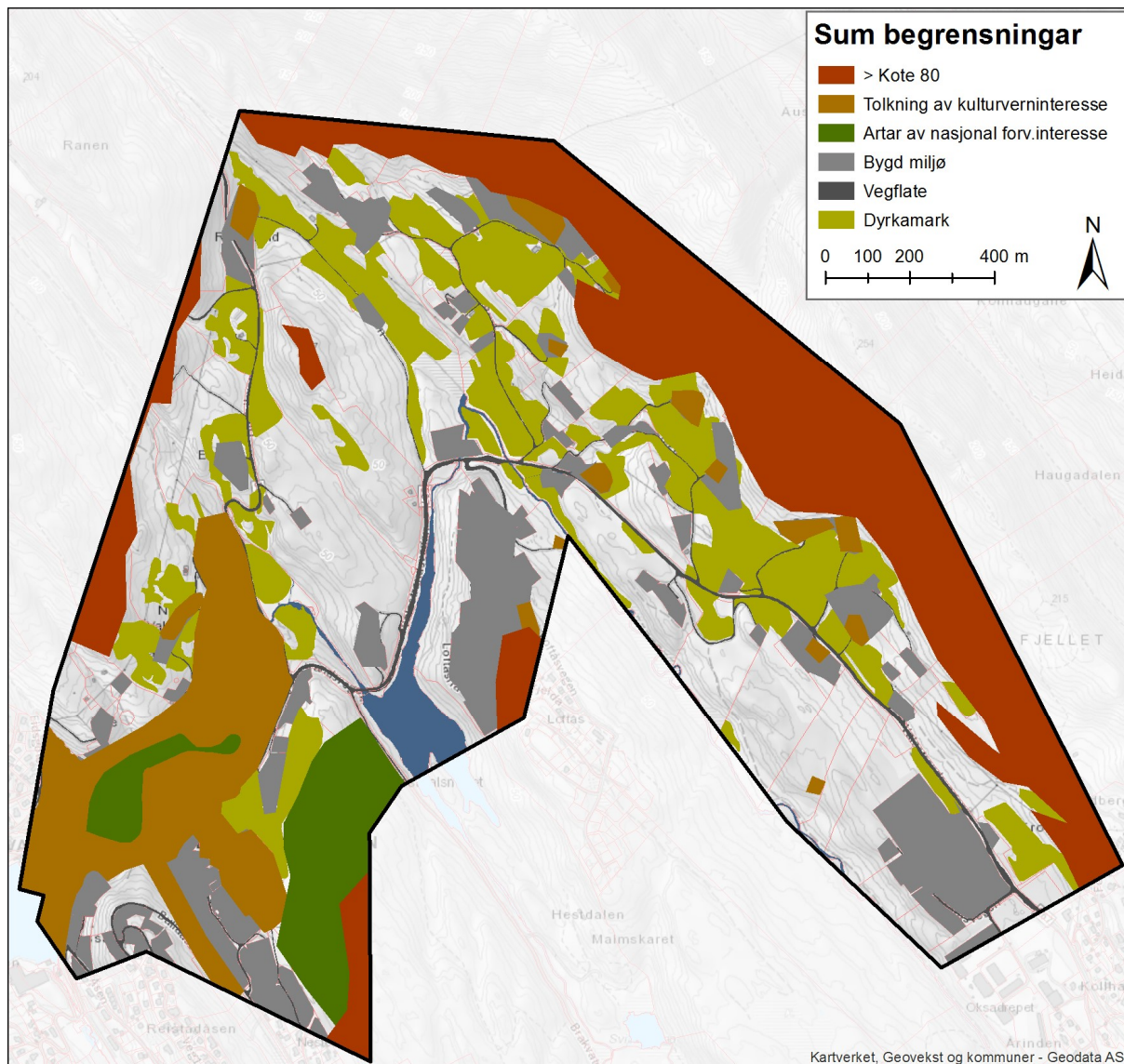
Figur 6: Byggesoner i søkeområdet.

Kommunen ønsker ikke at idrettsarealet skal komme i konflikt med utbygd areal. Utbygd areal er derfor lokalisert, og utelatt i videre arealsøk.

Nyleg vedteken reguleringsplan (næringsareal) på Småland er ikke utbygd, og av den grunn ikke utelate i videre arealsøk.

3.6 Samanstilling av registrerte «konflikttema»

I kartet nedanfor er alle areal som er utelate for vidare arealsøk vist samtidig. I det vidare blir desse slått saman til eitt lag, men dette kartet viser kva som er registrert for kvart tema omtalt tidlegare.



Figur 7: Restareal for tomtesøk er vist med lys grå farge

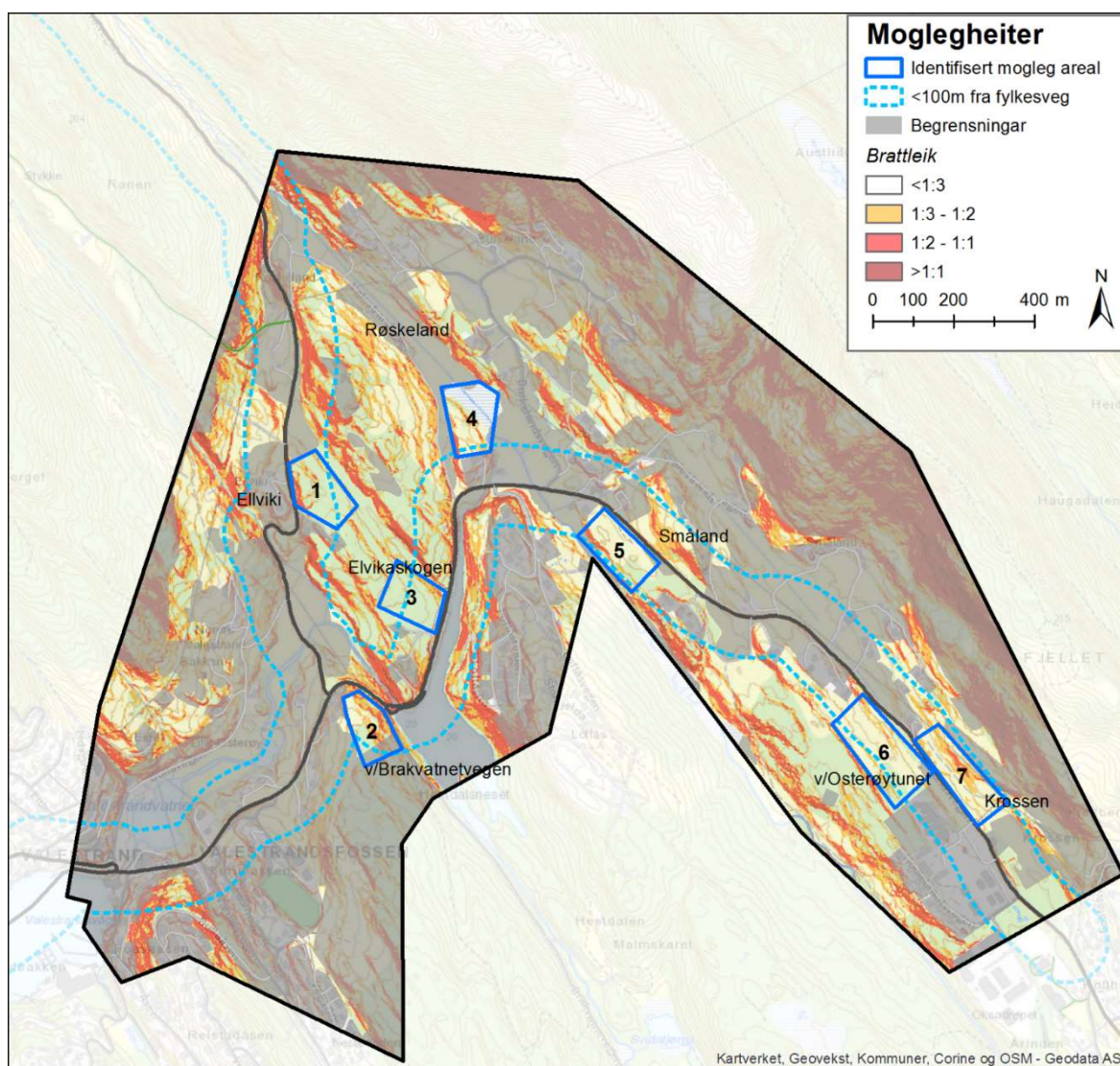
4 MULIGHETER

4.1 Identifisering av tomter

Med utgangspunkt i samlekart vist under 3.6 er det funne 7 tomter som heilt eller delvis tilfredsstiller

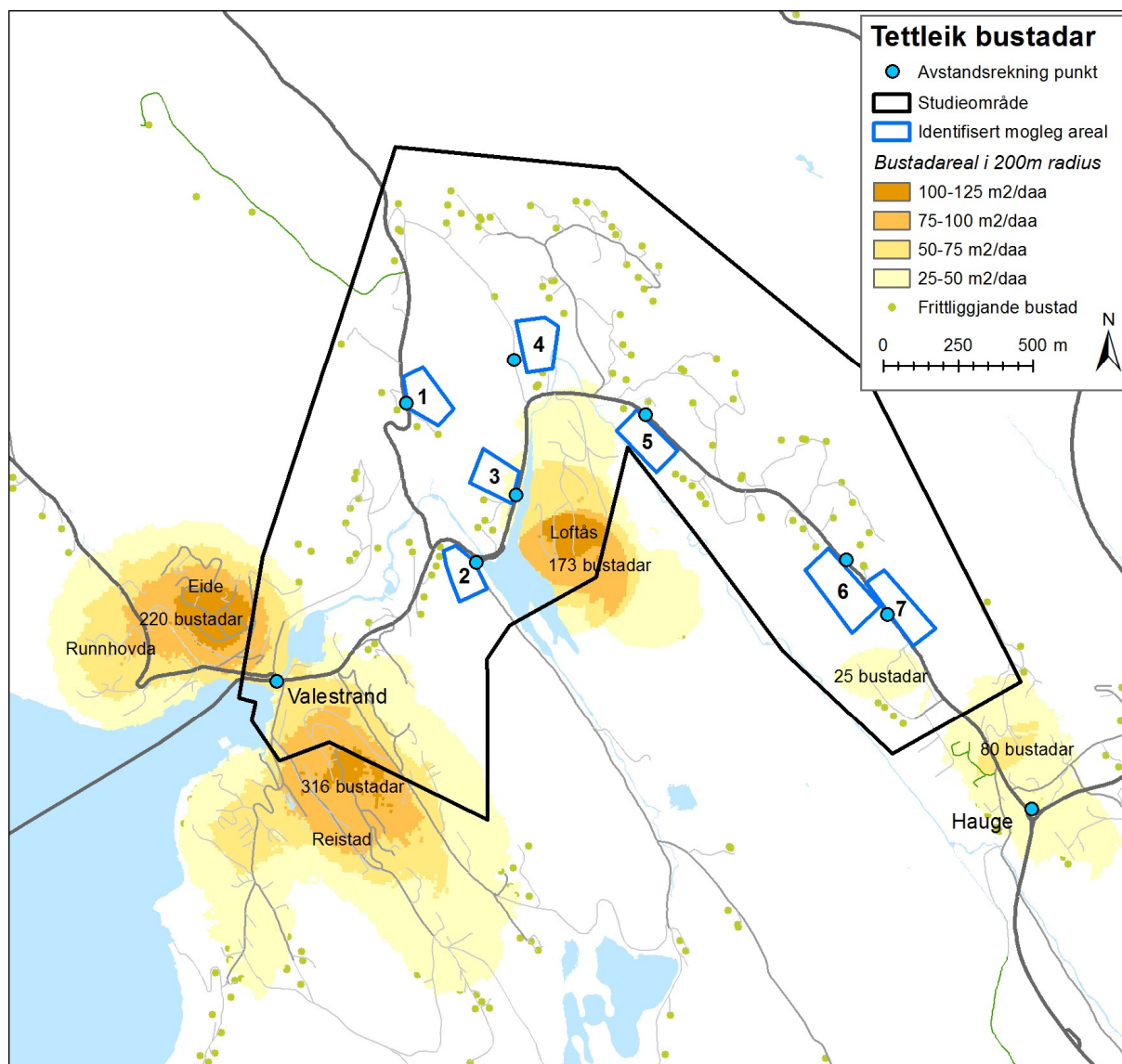
- Krav til størrelse
- Krav til avstand frå offentlig veg
- Krav til topografi (helling)

Den enkelte lokalitet er nærare omtalt i kapittel 5 og 6.



Figur 8: Helling og avstand til offentlig veg

4.2 Oversikt busetnad



Figur 9: Lokalisering av busetnad i søkeområdet.

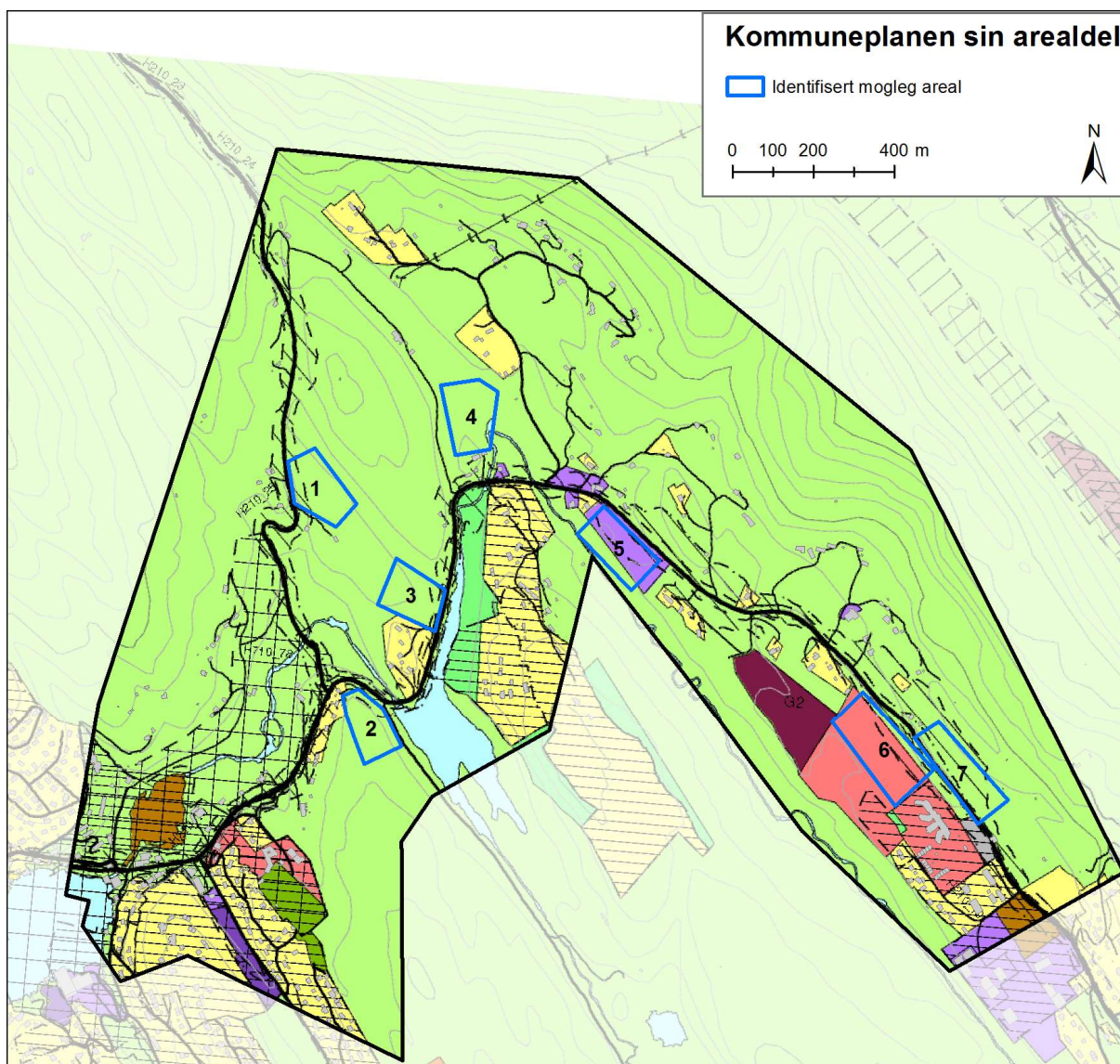
Det er eit mål at det nye idrettsanlegget skal lokaliserast nærast mogleg eit tyngdepunkt i befolkninga, slik at flest mogleg kan ha gang- og sykkelavstand til anlegget.

Bygningspunkt frå matrikkelen er undersøkt for å lage kartet ovanfor. Tyngdepunktet av bustadar ligg i og rundt Valestrand. Det er og kome ein del bustadar på Loftås.

Kommuneplanen sin arealdel, og nyleg vedtatt områdeplan for Valestrand syner dei viktigaste planane for vidare utbygging av busetnader dei komande åra. Planane syner at det vil bli vidare utbygging i Valestrand og på Loftås, altså at dagens utbyggingsmønster blir forsterka.

Denne trenden gjer at nærleik til Valestrand bør ha høgare vekt enn nærleik til Hauge. I gjennomgangen av tomtealternativ er det målt avstand til begge stadane. Det er også gjort ei oppteljing av tal på bustadar i gangavstand frå kvart alternativ (her rekna som 1000m langs veg).

4.3 Oversikt planstatus



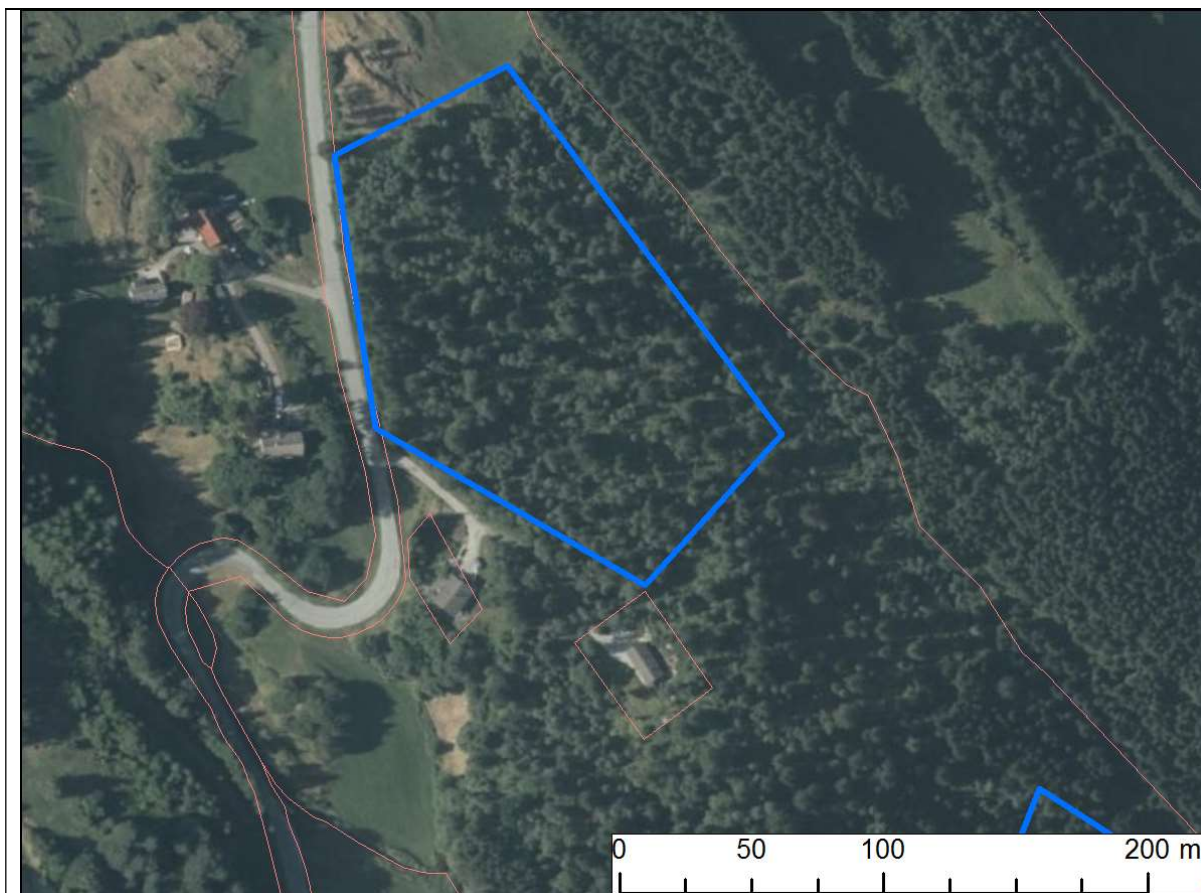
Figur 10: Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Dei 7 lokalitetane er vurdert i høve til planstatus. Den overordna planstatusen er vist i kommuneplanen sin arealdel.

Alle alternativa, med unntak av alternativ 5 og 6, ligg i landbruk-, natur og friluftsområde (LNF). Alternativ 5 ligg innanfor område som nyleg er regulert til næringsareal, men ikkje utbygd. Alternativ 6 ligg i ubygd areal avsett til tenesteyting, på nordsida av Osterøytunet.

5 GJENNOMGANG TOMTEALTERNATIV

5.1 Ellviki



Skildring av alternativet	Alternativet ligg på skogkledd høgdedrag ved Ellviki. Avmerkt areal er på 18 dekar. Arealet er småkupert og alternativet vil krevje noko terrengtilpassing.
Planstatus	Arealet er vist som LNF i KPA. Ikkje regulert.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar del av gnr. 138, bnr. 1 som er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Tilkomst via Fv 366 – Hjellvikvegen. Denne er utan gang-/ sykkelveg. Der er omlag 500m til Valestrandsvegen (som har gang-/sykkelveg mellom Valestrand og avkøyring til Loftåsvegen). Alternativ trase Valestrand – Ellviki langs Bullavegen er ikkje utforma etter gjeldande standard.
Nærleik til bustader	Det ligg 31 bustadar i 1km avstand langs veg. Avstand til Valestrand er 1,2km (via Bullavegen). Avstand til Hauge 3,7km.

5.2 Brakvatnevegen



Skildring av alternativet	Alternativet ligg i bratt skråning opp frå Brakvatnevegen ved Valestrandsvegen. Dels skogkledt, dels beitemark. Avmerkt areal er på 15 dekar. Alternativet vil krevje stort terrenginngrep. I sør grensar alternativet mot det viktige området for kvitryggspett (vist i temakart for naturmangfald).
Planstatus	Arealet er vist som LNF i KPA. Ikkje regulert.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar delar av gnr. 137, bnr. 6 og 111, som begge er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Tilkomst via Brakvatnevegen. Det er gang-/sykkelveg mellom Valestrand og avkøyring til Loftåsvegen. VA-leidningar ligg langs Valestrandsvegen.
Nærleik til bustader	Det ligg 83 bustadar i 1km avstand langs bilveg og 220 bustadar i 1km avstand om ein reknar med gang-/sykkelvegen opp mot Loftås. Avstand til Valestrand er 0,9km. Avstand til Hauge er 2,9km.

5.3 Ellvikaskogen



Skildring av alternativet	Alternativet ligg i skogkledd skråning opp frå Valestrandsvegen. Avmerkt areal er på 17 dekar. Arealet ligg i slakt hellende terreng og vil krevje noko terrengtilpassing.
Planstatus	Arealet er vist som LNF i KPA. Ikkje regulert.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar del av gnr. 138, bnr. 1 som er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Arealet ligg langs Valestrandsvegen med opparbeidd gang-/sykkelveg (mellom Valestrand og avkøyring til Loftåsvegen). Det er VA-anlegg langs Valestrandsvegen. Eksisterande avkjørsle må forbeholdast.
Nærleik til bustader	Ligg midt mellom Valestrand og bustadfeltet på Loftås. Det ligg 102 bustadar i 1km avstand langs bilveg, og 219 bustadar i 1km avstand om ein reknar med gang-/sykkelvegen opp mot Loftås. Avstand til Valestrand er 1,2km. Avstand til Hauge er 2,6km.

5.4 Røskeland

	
Skildring av alternativet	Alternativet ligg på beitemark og myr sør på Røskeland, nær Valestrandsvegen. Avmerkt areal er 19 dekar. Noko kupert, ein del terrenginngrep må påreknast. Avkjørsle må krysse fulldyrka jord.
Planstatus	Arealet er vist som LNF i KPA. Ikkje regulert.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar del av gnr. 139, bnr. 1 som er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Tilkomst frå Valestrandsvegen (som har gang-/sykkelveg mellom Valestrand og avkøyring til Loftåsvegen). VA går langs denne. Eksisterande avkjørsle må utbetrast.
Nærleik til bustader	Nærleik til Loftås gjer at det ligg 164 bustadar i 1km avstand langs veg. Avstand til Valestrand er 1,6km. Avstand til Hauge er 2,4km.

5.5 Småland



Skildring av alternativet	Alternativet ligg i hovudsak på beitemark og skog langs Valestrandsvegen. Avmerkt areal er 18 dekar. Noko kupert, ein del terrenginngrep må påreknast.
Planstatus	Arealet er vist som byggjeføremål næring i KPA. Regulert i reguleringsplan «Småland næringsområde», vedteke i Heradsstyret 22.02.2017. Intensjonen er å leggje til rette for variert næringsverksemd. Byggesak er ikkje oppretta. Det ligg rekkjefølgjekrav på opparbeiding av gang-/sykkelveg frå næringsområdet og fram til kryss med Loftåsvegen næringsområdet (ca. 500m) før nye bygg kan gjevast bruksløyve.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar del av gnr. 2, bnr. 1 som er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Tilkomst frå Valestrandsvegen. Regulert, men ikkje bygd gang-/sykkelveg mellom Loftås og Hauge per i dag. 500m til kryss mot Loftås. Trong for ny avkjørsle. VA går langs elv på sørsida.
Nærleik til bustader	167 bustadar i 1km avstand langs veg. Alternativet ligg midt mellom Hauge og Valestrand i avstand, med 1,9km til begge.

5.6 v/Osterøytunet



Skildring av alternativet	Alternativet ligg på beitemark og skog. Det avmerkte arealet er 30 dekar stort. Små høgdeforskjellar gjer at mindre terrenginngrep vil vere naudsynt.
Planstatus	Vist som byggjeføremål tenesteyting i KPA. Ikkje regulert. Føremålet tenesteyting var ikkje tema ved førre rullering av KPA, arealet har lagt i kommuneplanen sidan 1997. På det tidspunktet var ikkje Osterøytunet etablert. Det ligg ikkje planar om å nytte arealet til annan tenesteyting per i dag.
Eigedomstilhøve	Arealet omfattar del av gnr.3, bnr. 3 og 4 og gnr. 4, bnr. 1 og 7, alle i privat eige.
Etablert infrastruktur	Ligg ved Valestrandsvegen. Regulert, men ikkje bygd gang-/sykkelveg mellom Loftås og Hauge per i dag. Det er lagt VA-leidningar til Osterøytunet.
Nærleik til bustader	2,8km til Valestrand, 1,0km til Hauge. 70 bustadar innan 1km gangavstand.

5.7 Krossen

	
Skildring av alternativet	Alternativet ligg på beitemark. Det avmerkete arealet er 22 dekar stort. Skrånande terreng, noko terrenginngrep må påreknast.
Planstatus	Vist som LNF i KPA. Ikkje regulert.
Eigedomstilhøve	Alternativet omfattar del av gnr. 4, bnr. 1 som er i privat eige.
Etablert infrastruktur	Ligg ved Valestrandsvegen. Regulert, men ikkje bygd gang-/sykkelveg mellom Loftås og Hauge per i dag. Det er lagt VA-leidningar til Osterøytunet.
Nærleik til bustader	800m til Hauge. 2,0 km til Valestrand. 109 bustadar innan 1km gangavstand.

6 OPPSUMMERING

Dette kapitlet gir ei oppsummering av dei tomtealternativa som er funne. Tabellen under er bygd opp slik at det for kvart enkelt krav er gitt farge i forhold til korleis tomta tilfredsstiller det konkrete kravet. Grøn farge viser god måloppnåing, gul middels måloppnåing og raud dårleg måloppnåing. I kolonne for «Samla vurdering» er fargebruken forsterka, og det er gitt ein verbal omtale av hovudargument for den fargebruk som er vald.

Farge kriterie	Farge konklusjon	Vurdering
Grøn	Sterk grøn	Akseptabel / god måloppnåing
Gul	Sterk gul	Ikkje optimalt, men det er truleg mulig å løyse.
Raud	Sterk raud	I strid med målet / vurderast som uakseptabelt.

Tabellen er ikkje ei fullstendig KU-vurdering av dei ulike tomtene. Oppsummeringa tar utgangspunkt i dei funn som er gjort gjennom eit overordna tomtesøk. Det er ikkje gjort vurdering av kapasitet på VA- leidningar som er vist til. Gjennom vidare vedtak og planprosessar i Osterøy kommune vil det måtte gjerast meir detaljerte analyser for de ulike tomtene.

Tomtealternativ	Areal	Planstatus	Etablert infrastruktur	Nærleik til bustader	Samla vurdering
1 - Ellviki	18 daa, skog, småkupert	Ikkje regulert. Vist som LNF i KPA.	Krev større investering i GS-veg og VA (500m) for å gi sikker tilkomst for gåande og syklande (ikkje regulert). Ingen VA-nett i nærleiken.	31 bustadar i 1000m gangavstand.	Perifer tomt. Har færrest bustader i gang- og sykkelavstand av alle alternativa. I tillegg manglar tilknytning til dagens gang- og sykkeltilbod og VA (500m unna). Slik tilknytning vil vere kostbart.
2 – Brakvatnevegen	15 daa, skog/beitemark, bratt, gir stort terrenginngrep	Ikkje regulert. Vist som LNF i KPA	GS-veg går forbi området. Kryssløysing kan bli krevjande i dette terrenget. VA-leidningar i Valestrandsvegen	83/220 bustadar i 1km avstand langs veg (utan/med GS-veg mot Loftås). Næraste alternativ til Valestrand.	Sentral tomt, men svært krevjande terreng som vil gje stort terrenginngrep. Massehandtering og opparbeiding av tomt vil vere kostbart.
3 – Ellvikaskogen	17 daa, skog, slakt hellande.	Ikkje regulert. Vist som LNF i KPA	GS-veg går forbi området. Eksisterande avkjørsle kan utbetras. VA-leidningar i Valestrandsvegen	102/219 bustadar i 1km avstand langs veg (utan/med GS-veg mot Loftås). 1,2 km frå Valestrand.	Relativt sentral tomt, kan opparbeidast med mindre terrenginngrep. Treng relativt lite av ny infrastruktur. Ingen vesentlege ulemper.
4 – Røskeland	19 daa, beitemark og myr, noko kupert. Tilkomst via fulldyrka jord.	Ikkje regulert. Vist som LNF i KPA.	Privat stikkveg frå Valestrandsvegen må takast i bruk og utbetrast. VA-leidningar i Valestrandsvegen	Ligg nedanfor avkjørsle til Loftås. 164 bustadar i 1000m gangavstand. Cirka midt mellom Valestrand og Hauge.	Middels sentral tomt, nær Loftås. Uakseptabel fordi den er lokalisert dels på dyrka mark og myr. I tillegg er tomta kupert.
5 – Småland	18 daa, skog/beitemark, småkupert.	Regulert til næring. Vist som næring i KPA.	Behov for ny kryssløysing frå Valestrandsvegen, samt ny GS-veg mot Loftås (om lag 500m - regulert). VA-leidningar Sør for tomten, (må krysse elva).	167 bustadar i 1000m gangavstand. Cirka midt mellom Valestrand og Hauge.	Middels sentral tomt, nær Loftås. Arealet er regulert til næringsføremål (plan vedtatt i 2017). Må bygge regulert, nytt kryss og GS-veg mot Loftås (500m).
6 – v/Osterøytunet	30 daa, skog/beitemark, berre mindre terrengforskjellar i området.	Vist som byggjeføremål tenesteyting i KPA. Ikkje regulert.	Det er regulert, men førebels ikkje realisert ny GS-veg forbi området. VA-leidningar v/ Osterøytunet.	70 bustadar i 1000m gangavstand. Langt frå Valestrand.	Perifer tomt. Få bustader i gang-/sykkelavstand. Fortau frå Hauge, ikkje tilbod til gåande og syklande mellom Loftås og tomta.
7 – Krossen	22 daa, beitemark, hellande terreng	Ikkje regulert, vist som LNF i KPA.	Det er regulert, men førebels ikkje realisert ny GS-veg forbi området. VA-leidningar v/ Osterøytunet.	109 bustadar i 1000m gangavstand. Langt frå Valestrand.	Perifer tomt. Topografi og arealbruk gjer tomta lite eigna.