

3.

Hoshovdstølen bustad og strandsone

Notat med informasjon om oppstart av reguleringsplan Hoshovdstølen bustad og strandsone
PlanID: 1253 2019003

Sendt til kommunen 26. April 2019

1. Nøkkelopplysningar

Gnr/brn: 87/3 m.fl, Osterøy kommune

Tiltakshavar: Arve Mjøs, Kari Mjøs, Aksel Mjøs

Plankonsulent: Arkitektgruppen CUBUS

Areal: ca. 180 daa

Relevant med konsekvensutgreiing: Nei. Enkelte tema skal særleg utgreiast i planskildringa (sjå vedlegg med utgreiing KU)

Formål: Bustadområde: 30- 40 bustader av ulik karakter (småhus, fleirmannsbustader), småbåthamn, fellesnaust, friområde, strandsti, div. trafikkareal inkl. busslommer og gangsti Hoshovde/Hosanger.

Grunneigarar:

- Arve Mjøs (tiltakshavar)
- Aksel Mjøs (tiltakshavar)
- Kari Mjøs (tiltakshavar)
- Mjøs metallvarefabrikk
- Øystein Hole
- Berge Andreas Hoshovde

Grunneigarane i området er orientert om planarbeidet og har ikkje innvendingar mot dette.

Føremål i planen:

- Bustadområde med inntil 30- 40 nye bustader.
- Ny gangsti over Åsen
- Strandsti
- Badeområde
- Småbåthavn
- Trafikkareal og areal til teknisk infrastruktur (renovasjon, bussholdeplass m.m)

Måla/ intensjonen:

- Eit heilskapleg nytt bustad , hamne og friluftsområde som står opp under bygdesenteret og lokalt næringsliv i Hosanger.
- Ny gangsti som koplar Heldal og Hoshovde saman med Hosanger og som tilfører nye verdier for bygda og for kommunen.
- Ny strandsti, bade og hameområde som verte eit mykje nytta turmål for bygda og tilreisande, med ei god hamneløysing for småbåtar. Strandstien vert kopla til gangstien over Åsen og kan verte ei svært attraktiv «rundløype» for bygdefolket og tilreisande.
- Nye attraktive bustader som står opp under næringsutvikling, skule, barnehage og andre servicetilbod i Hosanger.
- Nye trafikktrygge løysingar for fylkesvegen. Kanalisering av gangtrafikken til eit sentralt kryssingspunkt over vegen og som leiar til to nye busslommar/stopp og gangstien til Hosanger.

2. Bakgrunn

Planområdet ligg omlag 800 meter i luftline vest for Hosanger. Området ligg vestvendt og solrikt til, med flott utsikt over Osterfjorden.

Bustadarealet har vore inne i kommuneplanen i lengre tid. I samband med kommunedelplan for sjø og strandsone vart det teke med eit nytt hamneområde i same område som bustadfeltet Hoshovdstølen. Området vart sett av til BKB - kombinert bygnad og anlegg, og opna opp for mellom anna naust, småbåthamn og friområde. Rett sør for bustadområdet ligg vedteken plan for Helldal hyttefelt. Det vart lagt inn som ei føring i samband med BKB-sona at vidare (detalj)planlegging i området skulle skje samordna.

Utgangspunktet og motivasjonen til grunneigarane er å leggje til rette for eit nytt bustad og hamneområde med god tilkomst til Hosanger. Saman med det ferdig regulerde hyttefeltet vil dette bli eit heilskapleg hytte, bustad, friluft og hamneområde med ei ny gangsti som knyt saman området med Hosanger. Det nye utviklingsområdet vil stø opp under den lokale samfunnsutviklinga både i kommunen generelt og lokalt i Hosanger. I Hosanger er det eit levande næringsliv med hjørnesteinsverksemda Mjøs Metall som tyngdepunktet. Mjøs Metall har løpande trong for rekruttering av høgkompetent arbeidskraft og for å halde på dei en har fått tilsett. Verksemda har sett at det å kunne tilby ei heilskapleg «pakke» er avgjerande for å tiltrekkje seg dei ein treng og ynskjer. Nye bustadtomter i nærleiken har vore sårt savna lenge. Difor vil eit nytt, allsidig bustadområde med hamn, badeplass, godt tilrettelagte turområde og trafiksikker tilkomst til skule, barnehage og kvardagsfunksjonar i Hosanger kunne vere heilt avgjerande for å trygge at det lokale næringslivet skal kunne tiltrekkje seg arbeidskraft framover. At fleire som arbeider i Hosanger kan bu i gang/sykkelavstand frå eigen arbeidsplass vil óg ha eit viktig miljøaspekt.

Det vart varsla oppstart av bustadplanen i 2011. På grunn av mellom anna prosess og avklaringar rundt kommunedelplan for strandsone, avklaringar rundt vatn og avlaup i samband med utbygginga av m.a.høgdebassenget på Åsen, samt trafiksikring og tilkomst til Hosanger har det vore eit opphald i planlegginga fram til 2019. All teknisk infrastruktur (VA, straum, kabel etc.) ligg per 2019 klart for utbygging.

Eit sentralt moment i planen er å trygge eit godt og trafiksikkert gang/sykkelsamband mellom Hoshovde/Helldal og Hosanger. Det har vore sett på ulike løysingar for å få dette til. Sjå under punkt 5. Det vert i planen lagt opp til ei løysing med **gangsti** over åsen. (Gangstien knyt saman det nye utviklingsområdet med kjerneområda for skule, barnehage og arbeidsplassar på Hosanger.)

Med både vedteken hytteplan områda for bustad og fritidshamn i den nye planen kan ein no få til ei heilskapleg utvikling av Hoshovde/Helldalområdet tett bunden til Hosanger med bustader, fritidsbustader, friområde med badeplass, naustområde og båtplassar. Dette vil kunne verte eit nytt og viktig utviklingsområde for kommunen og styrke Hosanger som prioritert lokalsenter for framtida.

For at man skal oppnå universell utforming i sentrumsområder bør ikke stigninger være større enn 1:20, og på korte strekninger 1:12 (8,3 %) inntil 3 m. Utenfor sentrum kan det tillates stigning på 1:12 eller unntaksvis 1:10. I naturområder og andre områder utenfor tettsteder bør en tilstrebe så liten stigning som mulig. I situasjoner der det likevel er vanskelig å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold, på grunn av naturgitte eller andre forhold, bør det vurderes tiltak som hvilemuligheter og fast underlag i anlegget/langs turvegen etc.

For en del gang- og sykkelveger utenfor sentrumsområder som følger en kjøreve med stigning ut over det anbefalte for gangveger, kan det være aktuelt å benytte kravene til turveg, som tillater noe mer stigning.

Statens Vegvesen sin vegleiar for universell utforming av vegar og gater (V129) gjev klare opningar for å utforma gang/sykkeløysingar utanfor byar på meir fleksible måtar om berre hovedintensjonane m. betre tilgjenge og tryggleik vert fulgt.

3. Tilhøvet til andre planar:

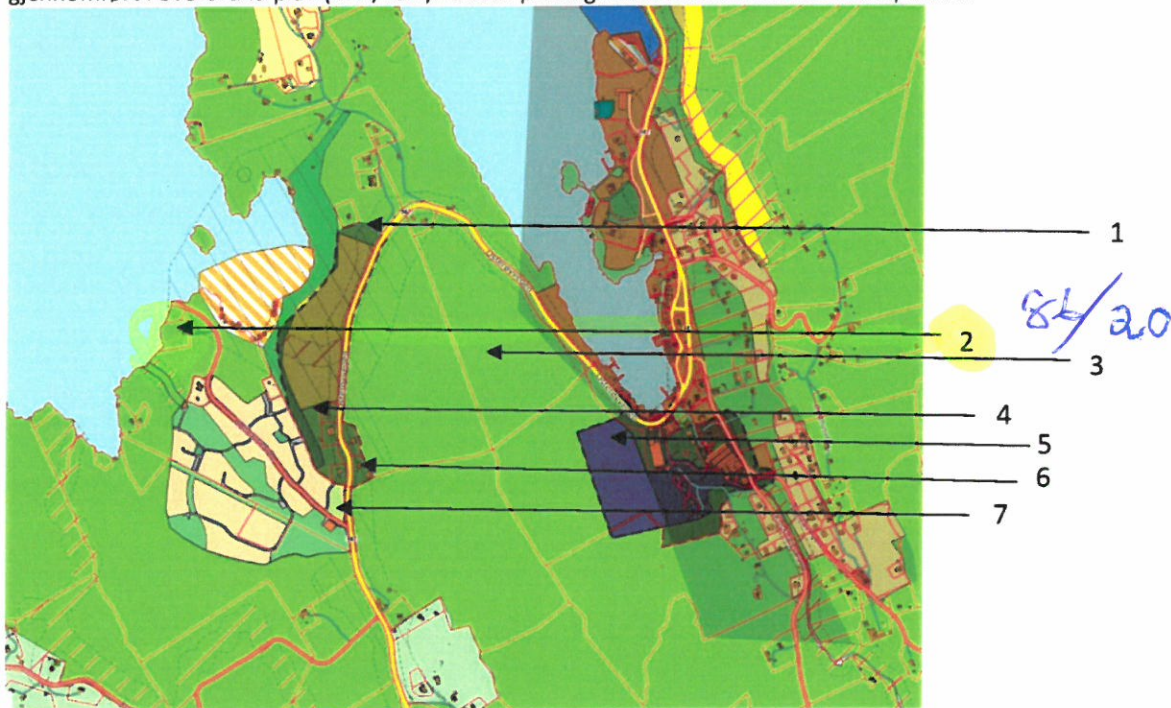
Kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen regulert til bustad, grøntområde, LNF område, BKB (kombinert bebyggelse og anlegg).

For BKB2 gjev kommuneplanen følgjande:

2.71 I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapssøysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).

Det vert lagt opp til regulering som hovudsakleg er i samsvar med kommuneplanen. KU for desse felte er gjennomført i overordna plan (KPA/KDP). Det er planlagt enkelte avvik frå kommuneplanen:



Figur 1 Oversikt kommuneplan

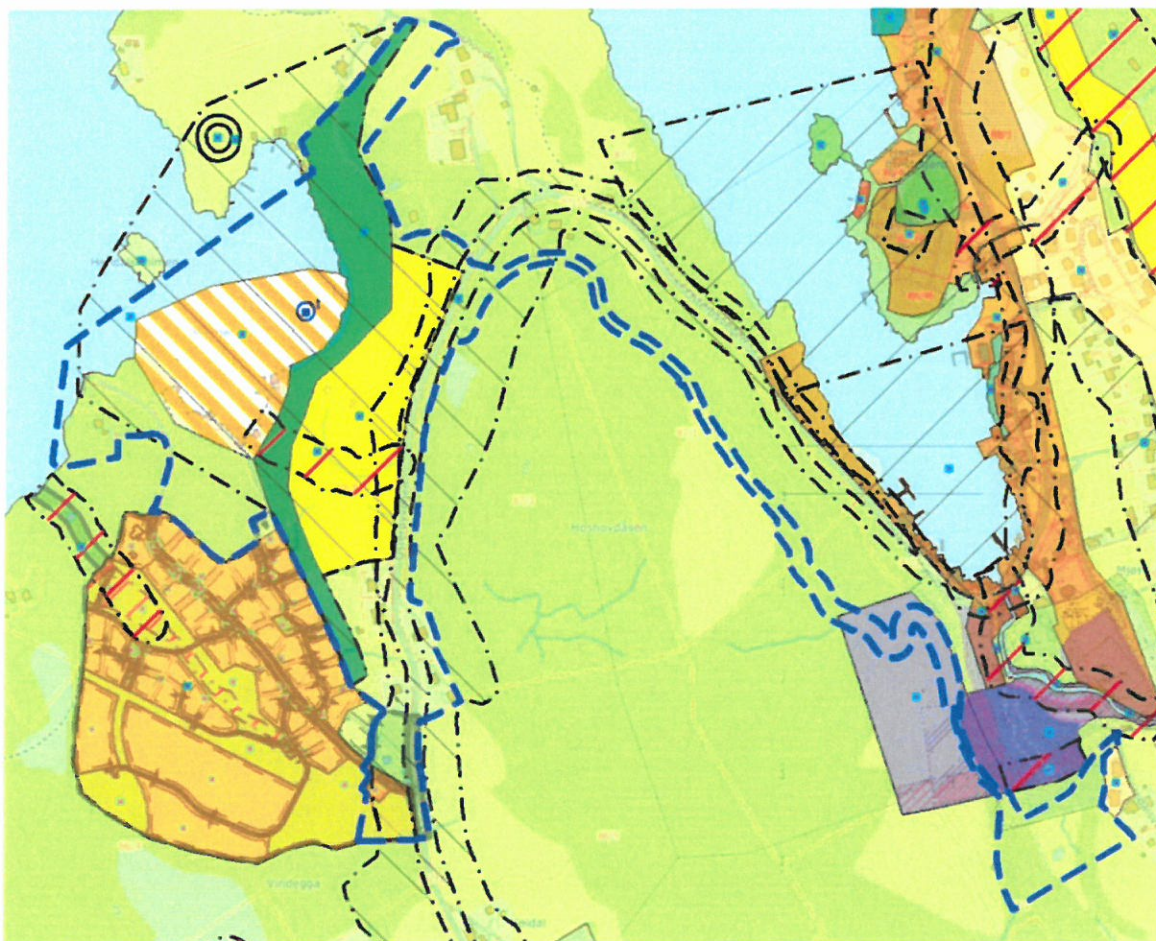
- 1) Inneklemt LNF areal mellom bustadområdet og avkøyring til FV vert teke med i planavgrensinga. Arealet er tenkt nytta til fellesløysingar for bustadområdet (grøntområde, snuhammar eller tilsvarande)
- 2) Eksisterande bustad i LNF område i kommuneplanen er teke med og planleggast regulert til bustad.
- 3) Gangstien vert regulert i LNF område (se også punkt 6)
- 4) Eit inneklemt LNF og grøntareal er tenkt sett i samanheng med bustadomrødet. Her vil det leggast vekt på å få til gode løysingar for å sikre grøntdraget, god tilkomst til hameområdet og gode overgangar mellom hytteområdet og bustadfeltet.
- 5) Gangstien vert delvis regulert innafor område regulert til næring.
- 6) Eksisterande bustad i LNF område i kommuneplanen er tatt med og blir regulert til bustad.
- 7) Delar av området for reguleringsplan for Helldal er teke med i planen. Her vert det lagt vekt på å leggje til rette for gode løysningar for renovasjon, tilkomst og ev. parkering (oppmarsjparkering til hamneområdet)

Reguleringsplanar

Planen vil delvis overlappe/erstatte følgjande planar:

- Reguleringsplan for Hosanger sentrum vedteken 05.11.2002
 - o Planlagt gangsti vil komme ned i senterområdet og overlappe planen for sentrum
- Hosanger næringsområde planID: 12532015003 - planen er i prosess og er venta vedteken innan kort tid
 - o Planlagt gangsti vil komme innanfor planområdet. Avklaringar rundt dette er gjort med grunneigar/tiltakshavar for planen. Plangrensa er trekt vekk frå område der det er tenkt utbygd næringsareal
- Heldal hyttefelt PlanID: 12532011006 – Vedteken 13.11.2013
 - o For å sikre gode løysingar for mellom anna terreng og landskapstilpassing er det ynskje om at delar av det nye bustadområdet får to tilkomstvegar. Den eine av desse er via reguleringsplan for Heldal hyttefelt. Det er og nødvendig å sjå på løysingar for mellom anna renovasjon i samband med hyttefeltet og parkering for hamneområdet.

4. Plangrense:



5. Utfordringar i planarbeidet:

Gangsti:



Ulike løysingar for å få til ei trafikksikker kopling mot Hosanger har vore drøfta og utreda. Dette omfattar mellom annan fortau langs fylkesvegen, ulike løysingar for gangveg nedanfor fylkesvegen og gangsti over Åsen.

Fylkesvegen har eit dårleg vegfundament og ligg i eit rasutsatt område. Statens Vegvesen har sjølv ikkje fullført arbeidet med fortauet her. Av dei alternativa som har vore utgreia er gangstien over Åsen den som kjem ut med best resultat i høve til universalitet, attraktivitet og tryggleik. Denne er også realistisk å gjennomføre m.o.t. arealavståing, økonomi og krav til ras/sikring og trafikktryggleik. Ein vil nytte delar av same trasé som anleggsvegen som er bygd av kommunen til høgdebasseng og pumpestasjon i Åsen. Ein veg som vart bygd i tett samarbeid med kommunen sin tekniske etat nettopp for å kunne nytta han som gangsti. Ei framtidig sti vil gå i denne vegtraseéen og byggje vidare på denne med opprusting til gangstistandard (fast dekke, gode kantar m.v.). Frå pumpestasjonen vil gangstien bli etablert i terrenget austover mot Hosanger og kome ned i senterområdet i bygda.

HFK har vedtatte at dei godkjenner eit alternativ med gangsti over Åsen dersom ein følg opp krav frå Statens Vegvesen:

- Universelt utforma
- Min 2,5 meter med fast dekke
- God belysning
- Rassikra
- Tilhøva til drift og vedlikehald må være avklart
- Må framstå som ein attraktiv skuleveg.

Gangstien er allereie teikna ut i samsvar med desse krava. Det skal ikkje vere noko problem å få til gode løysingar for drift og vedlikehald, m.a har Mjøs metallvarefabrikk brøyteutstyr m.v. og sagt seg positive til å inngå samarbeid for å få til langsiktige løysingar for dette. Det er utarbeida ei rad framlegg til korleis dette kan verte ein attraktiv skuleveg med spanande ljossetting, fine opphald og

utsiktspunkt, naturinformasjon, leiketilbod attmed at det er ein rask og trygg veg. Det vert óg arbeidd med å leggje dette til rette som tur og mosjonsløype for å auke nyttinga ytterlegare; mykje bruk og mange folk er óg eit viktig aspekt ved attraktiviteten. Gangstien vil vere lett å nytte både for vanlege og el- sykklar og for sparkesyklar o.l. nyare typar framkomstmiddel.

Planfri kryssing, nedsett fartsgrense- sentralt for gjennomføringa av planen

Det er signal frå Statens Vegvesen om at dei vil stille krav om planfri kryssing der den nye gangstien mellom Hoshovde og Hosanger kryssar fylkesvegen. Dette er same kryssingspunkt som er tenkt etablert for dei som skal til/frå nytt busstop/busslomme retning Hosanger. Ein grunnleggjande med fartsgrensa som i dag er 80 km/t forbi området og handbøkene sitt krav til høgare ÅDT for å kunne etablere fotgjengarovergang. Ein vil ikkje akseptere endringar før i etterkant dvs. når tilhøva de facto er endra og altså ikkje som ledd i ein plan.

Vår vurdering er at kommunen bør ta initiativ allereie no til ein fartsreduksjon ut frå stoda i dag: Det er bustader på begge sider av vegen og fleire avkøyringar direkte frå bustadhus. Hytteområdet til Helldal er ferdig regulert og under utvikling og vil ha auka nyttig av avkøyringa til Helldalskaia. Det er etablert ei ny avkøyring til høgdebasseng/pumpestasjon der framtidig passasje er planlagt, og i enden av det rette strekket forbi det framtidige bustadområdet er det både ei lite oversynleg avkøyring til Hoshovde (omlag 30 bustader og fritidsbustader) og ei fagleg avkøyring til ein bustad i svingen før bakken ned til Hosanger. Dette tilseier samla at ein frå avkøyringa til Heldalskaia bør ha ein redusert fart tilpassa at ein er på veg inn i mot lokalsenteret Hosanger. «Portalen» til lokalsenteret vert med dette sett ved Heldalavkøyringa.

I fyrste omgang bør ein søke om 60 km/t. Målsettinga bør vere ein fotgjengarovergang og ei sone med 40 eller 50 km/t som heilt klårt vil vere den tryggaste løysinga ut frå kva som vil vere reell trafikkåtførd på staden. Dette er ikkje ein regulerings sak, men er jamvel ein del av ei heilskapleg løysing. Initiativet må kome frå kommunen.

Oppsummert : For den framtidige situasjonen er ei nedsett fartsgrense naudsynt for å få til ei god og funksjonell kryssing av fylkesvegen. Nedsett fartsgrense er ein eigen prosess som ikkje del av planprosessen, men som er naudsynt for å få til gode løysingar både for planområdet og for den heilskapelege utviklinga i Hosanger

Mvh

Hanne Kathrin Vie
Arealplanlegger
Arkitektgruppen CUBUS AS