

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	18.11.2020
104/20	Formannskapet	PS	25.11.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/1741

Andre gongs handsaming - Plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Lonevåg - Hatland

Vedlegg:

4630_2015001_Omraaderegulering_Lonevaag

Føresegn_til 2.gangs handsaming

Planskildring Områderegulering Lonevåg

Landskapsplan - Lonevågsparken

VA plan PlanID 46302015001

Oppsummering av merknader etter 1 gongs høyring med rådmannen sin kommentar

Motsegn VLFK Fråsegn til offentleg ettersyn av plansak jp_20_16489

1_Merknad til offentleg ettersyn for områdeplan for Lonevåg jp_20_13187_Ard

2_NVE si fråsegn - Offentleg ettersyn - Områdereguleringsplan jp_20_14255

3_Merknader til planforslag jp_20_14302 Randall

4_Merknader til planforslaget til Områderegulering Lonevåg jp_20_15217 Lerøy Metall

5_OmrPlan-Merknader-20-06 jp_20_15262 Lonevåg Båtlag

6_Merknad til reguleringsplan jp_20_15764 Gunn Nonås

7_Merknader til 1. gangs høring og offentlig ettersyn av område jp_20_15767 BKK

8_Områdeplan Lonevåg 1.gangs høyring jp_20_15784 L.J.Fjelde

9_MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN LONEVÅG, PLAN ID 46302015001 jp_20_15859 Grethe Hatland

10_Merknad til Plan ID46302015001 - Områderegulering Lonevåg jp_20_16330 J.Tysse-E.Bysheim

11_Uttale - Kunngjøring av vedtak for 1.gangs høring og offentl jp_20_16363 SVV

12_Osterøy IL - uttale områdeplan Lonevåg 2020 jp_20_16_442

13_Kommentar frå Osterøy Turlag til områdeplan for Lonevåg jp_20_16438

14_Merknad til planavdelinga PlanID 46302015001 angående 141741 jp_20_16443 Osterøy

Arbeiderparti

15_Fylkesmannen Offentleg ettersyn - Lonevåg - Områderegulering jp_20_16459

16_Merknad til forslag om Områdeplan Lonevåg Osterøy Utvikling jp_20_16516

17_Innspel-FørsteHhøyring-Lonevåg Grendalag jp_20_16600

17_vedlegg_kart_Innspel-FørsteHhøyring-Lonevåg Grendalag jp_20_16600

18_Innspel til reguleringsplanen for Lonevåg Lonevåg Helselag jp_20_16957

19_Innspill til områdeplan for Lonevåg Eva K Hatland jp_20_17216

20_Osterøy kommune- detaljreguleringsplan Lonevåg-Hatland Åse G Larsen jp_20_17241

«Formannskapet vedtek at framlegg til Områderegulering Lonevåg -Hatland, plannummer 46302015001, med plankart dagsett 03.11.20, føresegner og planskildring dagsett 04.11.20 samt tilhøyrande vedlegg vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Plan- og kommunalteknisk utval - 086/20

PL - behandling:

Sektorleiar samfunnsutvikling orienterte om innhaldet i planen, og særleg utfordringane knytt til klimaendringar og handtering av flom og styrtregn i sentrumsområdet. Planframlegget legg til rette for fleire bustader i sentrum, opprydding i parkerings- og trafikkareal, betre trafikksikring og betre tilhøve for mjuke trafikantar. Planen vil vera kostnadskrevande å gjennomføra, og kommunen vurderer å søkja om prosjektmidlar knytt til etablering av kanalen i sentrum.

Alf Terje Mortensen, FRP, viste tiltidlegare merknader og om dei er tekne inn, som meir areal langs vågen, flytting av leikeområde i sentrum, utfylling av areal i strandsona?

Sektorleiar viste til krav om felles leike-/grøntareal i tilknytning til bustader i sentrum. Elles vil det vera vanskeleg å få til fleire bustader i sentrum. Leikeareal er no plassert i samanheng med kanalen/parkarealet.

Aksel Mjøs, H, tok opp spørsmål om dialog med større eigedomsutviklarar i planprosessen? Kva vil kommersielt interessant for større aktørar?

Øyvind Litland, AP, viste til at rekkjefølgjekrava vil vera sentrale for realiseringa av planen. Kanalen viktig for vassføringa i sentrum.

Viviann Kjøpstad, planavdelinga, deltok i delar av møtet og svara på spørsmål pr. telefon.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.55 - kl. 15.10

Utvalet drøfta og avkjøring til ny barnehagetomt på Hatland, H210_2.

Alf T. Mortensen, FRP, viste til drøftingar i styringsgruppa der innspel om utfylling i sjø for utviding av areal langs fylkesvegen, Barkavika.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt felles framlegg: "Saka vert oversend formannskapet utan innstilling med med følgjande merknad: "Planutvalet vurderer at vegløyisinga i Lonevåg sentrum ikkje er tenleg, særleg med tanke på leveransar til næringsverksemdene. T.d. er vegen på austsida for smal til større lastebilar og det er difor uheldig at dagens tilkomst ved Osterøykroa vert stengd. Ein kan også revurdera om ein treng busslommer langs Tidetomta. Det er dessutan urovekkjande at desse løyisingane har lege inne heilt frå første planutkast, men ikkje har vore råd å lesa ut frå svært lite tenlege kartversjonar. Dette verkar det og som ikkje har vore klart i tidlegare politisk handsaming. Ein vil og be om ei revurdering av utfylling langs vegen i Barkavika, område VS i kartet, for å sikra meir friluftsområde mot sjø."

AVRØYSTING

Fellesframlegget - samrøystes (1H,1AP,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Saka vert oversend formannskapet utan innstilling med med følgjande merknad: "Planutvalet vurderer at vegløyisinga i Lonevåg sentrum ikkje er tenleg, særleg med tanke på leveransar til næringsverksemdene. T.d. er vegen på austsida for smal til større lastebilar og det er difor uheldig

at dagens tilkomst ved Osterøykroa vert stengd. Ein kan også revurdera om ein treng busslommer langs Tidetomta. Det er dessutan urovekkjande at desse løysingane har lege inne heilt frå første planutkast, men ikkje har vore råd å lesa ut frå svært lite tenlege kartversjonar. Dette verkar det og som ikkje har vore klart i tidlegare politisk handsaming.

Ein vil og be om ei revurdering av utfylling langs vegen i Barkavika, område VS i kartet, for å sikra meir friluftsområde mot sjø."

Formannskapet - 104/20

FS - behandling:

Ragnar Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Planen vert sendt i retur for omarbeiding.

Grunngjeving:

Planen vert sendt i retur på grunn av at omfattande endringar i Lonevåg sentrum ikkje er kommunisert ut på ein slik måte at grunneigarar, næringsliv med meir er kjende med verknadene av planen. Osterøykroa vil til dømes verte i enden av ei gågate dersom avkøyrsla vert stengt.

Føreslege vegløyssing bandlegg og deler i tillegg område som er så smale idag, at det er vanskeleg å byggje på tomtene.

Området må difor planleggast på nytt med ei avkøyrsla som ligg omtrent der dagens avkøyrsla er.

Dette for å redusere vegareal mest mogeleg.

Det er og usikkert om rekkefølgekrav vil være mogeleg å finansiere i det heile gjennom å fordele kostnader på områda i sentrum. Desse er så små at det er fare for at desse vert for lite attraktive til at investorar vil gå inn og investere.

Det er avsett for lite areal langs sjø spesielt i Barkavika. Her har det tidlegare vore meininga å fylle ut eit stykke mellom Løktaneset og Knappen og langs riksvegen. Dette for å gje eit område som er råd å nytte for rekreasjon og friluftsliv.

Leikeareal må flyttast vekk frå område det er lagt idag, aller helst mot Hatlandsvågen."

Ragnar Tyssebotn, FRP, trakk sitt framlegg.

Johannes M. Bysheim, AP, gjorde slikt framlegg: "Planen vert sendt i retur for omarbeiding."

AVRØYSTING:

Johannes M. Bysheim, AP, sitt framlegg - Samrøystes vedteke

FS - vedtak:

Planen vert sendt i retur for omarbeiding.

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Det er utarbeida områderegulering for Lonevåg- Hatland. Tiltakshavar for plan er Osterøy kommune og utførande konsulent er planavdelinga i kommunen.

Planforslag vert å sende på 2.gangs høyring og offentleg ettersyn.

Framlegg til plan har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 15.05.20 til 14.07.20. Det kom inn 20 merknader og 1 motsegn. Ved 1. gongs høyring og offentleg ettersyn fremja Vestland

fylkeskommune administrativ motsegn til planen. Ei administrativ motsegn, har rådmannen fått opplyst, er ei motsegn som ikkje er basert på prinsipielle tilhøve. Prinsipielle tilhøve krev politisk handsaming for å fremje motsegn. Rådmannen har gjennomført møter med fylkeskommunen for å rydde opp det som var uklårt, og for å finne løysingar som begge partar er nøgde med. Dette vurderer rådmannen at ein i hovudsak har greidd.

Det er gjort endringar både i plankart, føresegn og planskildring. Mange av endringane er basert på innkomne merknader og motsegna. Det er også nytta høve til å gjennomføre rettingar av feil og manglar som vart oppdaga etter at områdeplanen vart lagt ut til 1.gongs handsaming.

Hovudprinsippa i planen er som ved 1.gongs høyring. Endringane er i hovudsak gjort greie for under og i merknadsskjema med rådmannen sine kommentarar (vedlegg i saka).

Planforslaget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av med gjennomføringssone H810_85 i Lonevåg med krav til felles planlegging. Føremålet med planen er å leggja til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, for å kunne bygge opp eit tettare og levande sentrum med område for lek og rekreasjon. Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i sentrum. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein for meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg sprer seg i tid utover døgnet.

I sentrum er det sett av areal til ein open kanal med tilhøyrande grøntstruktur (o_GKG01 og o_GKG02). Grøntstrukturen skal fungere som flaumvollar, men óg gje ekstra kvalitetet som ferdssåre og grøntområde. Kanalen er delt i tre etappar og kan gjennomførast etappevis eller samla. Siste del av kanalen ligg i føremål gatetun (o_SGT02) og torg (o_ST) nærmast Hatlandsvågen.

Det er sett av eit område til lek og park sentralt i Lonevåg (o_BLK02). Området er planlagt slik at det kan byggast i fleire byggetrinn. Det er laga ein landskapsplan for området der stegvis utbygging er vist. Området kan stette delar av krav til leikeområde ved bygging av bustader innanfor BS02-BS07 sjå førsegn 2.40.

Det er lagt til rette for utviding av eksisterande ungdomsskule og til at Osterøyhallen kan utvide i tilknytning til det arealet der dei har verksemd i dag. Eit tilbygg som kan romme kulturscene kan byggast anten på ungdomsskulen (o_BU01) eller Osterøyhallen (o_BIA03)

To felt er sett av med krav om detaljregulering. Dette er næringsområde i Kårvika (BN06) og på Lonaneset (B). På Lonaneset er det pågåande detaljregulering.

Småbåthamn (VS og BBS01) er vidareført frå gjeldande sentrumsplan. Det er prosjektert avkøyrse og sett av areal til landanlegg som sørvisbygg, bubilparkering, parkering og molo. Uteliggjarane kan ligge frå Lyktanaset eller frå areal langs fylkesvegen. Nokre av båtplassane skal vere til gjestehamn.

For næringsområda er føremålet i hovudsak vidareført. Unnataket er to små næringsfelt som er sett av til bustader- konsentrert (BKS01 og BKS11). Desse felta ligg i tilknytning til bustadområde og vert difor sett av til bustad.

Planen legg i hovudsak opp til å vidareføre dei reguleringsplanane som gjeld for Lonevåg med nokre endringar. Feltavgrensingane følgjer stort sett gjeldande eigedomsgrenser, sjølv om fleire tomter er i same felt, og er lagt til grunn slik at grunneigarane skal kunne løyse og utvikle sine prosjekt uavhengig av utviklinga på andre felt. Alle felta i sentrum har sentrumsføremål med fleksibelt bruk av areal til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting og bustader.

Planforslaget legg opp til at fylkesvegen gjennom sentrum vert retta ut noko samt at ein legg til rette for mjuke trafikantar og uformelle møteplassar. Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i dei sentrumsnære områda. Alle felt i sentrum BS01-BS08 har fått høg utnyttingsgrad og moglegheit for å utvide sitt bygningsareal. Slik kan ein sikre at det er tilstrekkeleg areal for bustad, forretning, kontor, tenesteyting og overnatting i sentrum.

For å få til ei positiv utvikling av sentrum som ein møtestad, og byggje opp om eit levande sentrumsmiljø er det lagt til rette for eit areal til park/leikeareal i sentrum. Bustader i sentrum kan nytte delar av dette arealet for å sikre krav til leikeområde utan at dette må løysast i sin heilskap på eiga tomt. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg spreier seg i tid utover døgnet.

PROSESS

Saka avgjerast i formannskapet

Saka skal handsamast i plan- og kommunalteknisk utval

SAKSOPPLYSNINGAR

Planområdet er på om lag 1500 daa og dekkjer store delar av det som er Lonevåg sentrum med tilhøyrande omland. Områdeplan Lonevåg- Hatland erstattar og opphevar eldre planar innanfor planområdet ved vedtak av planen.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring
4. Landskapsplan – leikeareal
5. VA-plan
6. Merknadsskjema – samandrag av innkomne merknader og motsegn med rådmannen sine kommentarar.
7. Motsegn og merknadane etter 1.gangs høyring og offentleg ettersyn

Planforslaget omfattar følgjande underlagsmateriale, som ikkje ligg ved saksutgreiinga, men som følgjer kunngjeriinga av områdeplan Lonevåg- Hatland til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn: Vegprosjekteringar, skredfarekartlegging, flaumfarekartlegging, konseptanalyse flaum, rapport kulturhistorisk registrering, resultat frå marinarkeologiske registreringar og handelsanalyse.

Bakgrunn for planforslaget

Lonevåg har mange eldre utdaterte reguleringsplanar som delvis opphevar, overlapper og erstattar

kvarandre. Det var naudsynt med felles planlegging for å få ein heilskapleg plan for mellom anna næringsområde, bustader, infrastruktur, naturområde og lek.

Planen opphevar og erstattar følgjande reguleringsplanar eller delar av følgjande planar som ligg innanfor planområdet:

1253 2011 005	Mindre reguleringsendring FV 567 Kryss til Kårvika – Lonevåg
1253 2009 002	Mindre reguleringsendring – Fugledalen – Fotballbane – Lonevåg
1253 2008 1300	Reguleringsendring Lonevåg sentrum, Gnr. 13, Bnr. 86 og 25 mfl.
1253 2008 500	Reguleringsendring, Neset gnr. 13 bnr. 223, 170, 171 – Lonevåg
1253 2008 400	Reguleringsplan Osterøy VGS - Hatland
1253 2006 0800	Reguleringsplan Fotballbane Fugledalen – Lonevåg
12.10.05	Dalabakken, Lonevåg – bustad
26.10.05	Utbyggingsplan for Solplassen- Lonevåg Gbnr 14 bnr 69,76,134,220 og 234
1253 504_70	Reguleringsplan FV Hauge- Lonevåg
1253 504_69	Hoggje bustadfelt, Hatland
1253 504_67	Rv 566 Hp.64 Rolland –Hauge- Hannisdalen bussløyfe i arm til Lonevåg
1253 504_61	Rymledalen tomtefelt (Rymleheia), Hatland
1253 504_54b	K. Lerøy Metallindustri A/S – Lonevåg sentrum
1253 504_54a	Lonevåg sentrum
1253 504_51_1	Lonevåg – Hatland endring
1253 504_51	Lonevåg – Hatland
1253 504_43	Ramberget, Lonevåg
1253 504_29	Reg. endr. Sjukeheimstomta – Hatland
1253 504_7	Fossen, Lonevåg med endringar gjort i Heradsstyret 14.10.98, 25.10.06 og endring i Natur 20.06.01.
01.06.66	Lonevåg (restareal Kårvika)
06.03.56	Reguleringsplan for Lonevåg

Reguleringsplan Fugledalen bustad planID 12532012001 og mindre reguleringsendring FV 567 Hauge- Lonevåg vert delvis erstatta og oppheva ved vedtak av områdeplan Lonevåg med heimel i pbl 12-14. Dette gjeld dei delane av reguleringsplanane som er innanfor planavgrensinga til områdeplan Lonevåg.

Det har ikkje kome merknadar på oppheving av desse reguleringsplanane. Ved vedtak av områdeplan for Lonevåg vil ein difor innstille på å oppheve reguleringsplanane som er nemnt over.

VISJON

Målet med planen er å sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Lonevåg som tettstad, som sentrum og som eit godt bu og nærmiljø for innbyggjarane og brukarane av staden. I arbeidet med planen har ein forsøkt å oppnå god fleksibilitet som kan bidra til utvikling og investering og legge til rette for å etablere nye og styrke eksisterande sentrumsfunksjonar.

SKILDING AV PLANFORSLAG

Bustader

Bustadområde som Fossen, Ramberget, Lonaneset, Kjørrgrova og opp Gjerstadvegen vest for Vågatjørn er i hovudsak sett av til reine bustadføremål.

I sentrum er det lagt til rette for at det er mogleg å bygge bustader på alle felt BS01-BS08. Felt BS08(Tide-tomta) har krav om at det ikkje skal vere bustader på bakkeplan mot fylkesvegen gjennom

sentrum(o_SKV03).

Leik, park og møteplassar

For å få til ei positiv utvikling av sentrum som ein møtestad, og byggje opp om eit levande sentrumsmiljø er det lagt til rette for eit areal til park/leikeareal i sentrum. Bustader på felt BS02-BS07 i sentrum kan nytte delar av dette arealet for å sikre krav til leikeområde utan at leikeareal må løysast i sin heilskap på eiga tomt. Leikeområde(o_BLK01) kan nyttast for å løyse delar av krav til leikeområde dersom ein bygger bustader på BS01(Lonevåg arena). Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg spreier seg i tid utover døgnet.

Folkehelse

Det er eit viktig folkehelsetiltak å etablere område der folk i alle brukargrupper kan vere mellom anna for å førebyggje einsemd. I oppstart av planarbeidet vart det trekt fram at det er ein mangel på uformelle møte- og opphaldsstader i sentrum. Det er difor forsøkt å etablere område som vil fungere som uformelle opphaldsplassar. Område sett av til leik i sentrum (o_BLK02) sikrar eit romsleg område som både kan nyttast som leikeareal og uteopphaldsareal til nye bustader i sentrum og til ålmenta. Område tilrettelagt for framtidig kanal (o_GKG01 og o_GKG02) vil sikre blågrøne strukturar i sentrum som også kan nyttast til gangareal/rekreasjon.

Generelt har denne planen stort fokus på å betre tilhøva for mjuke trafikkantar, tilrettelegga for å bevege seg utan bil, auke aktivitet for ulike aldersgrupper og med ulik førlighet i Lonevåg. Det er sett av areal til turvegar, snarvegar og gang- og sykkelvegar for å leggje til rette for meir gåande og sykklande. Det har også vore viktig å sikre areal med potensielt gode kvalitetar for kvardagsrekreasjon gjennom torg, leikeareal, park, badeplassar, tilgang til sjø, osb. Turvegar og badeplass ved Husavatnet vil vere eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene. Gangvegar og snarvegar er sikra juridisk gjennom avsetting av areal i plankartet.

Overvatn, vatn og avlaup

Det er laga ein VA-plan som viser generelle prinsipp for overvasshandtering, eksisterande anlegg for spillvatn, vatn, overvass-system, kjende vassvegar og kjende flaumvegar. Tema i VA-plan er hovudprinsipp for vassforsyning og avløp, sløkkevatn og overvatn. VA-planen gjev informasjon om noverande kapasitet og avgrensingar. VA-planen bygger på flaumfarekartleggingar. Hovudregelen er at overvatn skal handsamast lokalt med infiltrasjon eller dryging nærast mogleg kjelda. Det er eit grunnleggande prinsipp at nedbør/avrenning så tidleg som mogleg bør tilbakeførast til det naturlege kretsloopet. Det er mange måtar å sikre lokal overvasshandtering, og kva som er den beste løysinga vil vere avhengig av lokale tilhøve. I planområdet er det krav om at overvatn skal utgreiast og vurderast i alle tiltak, jf føresegn 1.54. Vurderingane skal vere gjort av fagkyndige der det ikkje er mogleg å handsame overvatnet lokalt. Det er sett krav til handsaming av overflatevatn i tråd med gjeldande VA-norm.

I nye byggeområder er det krav til utarbeiding av VA-rammeplan for reguleringsområdet.

RÅDMANNEN SI VURDERING

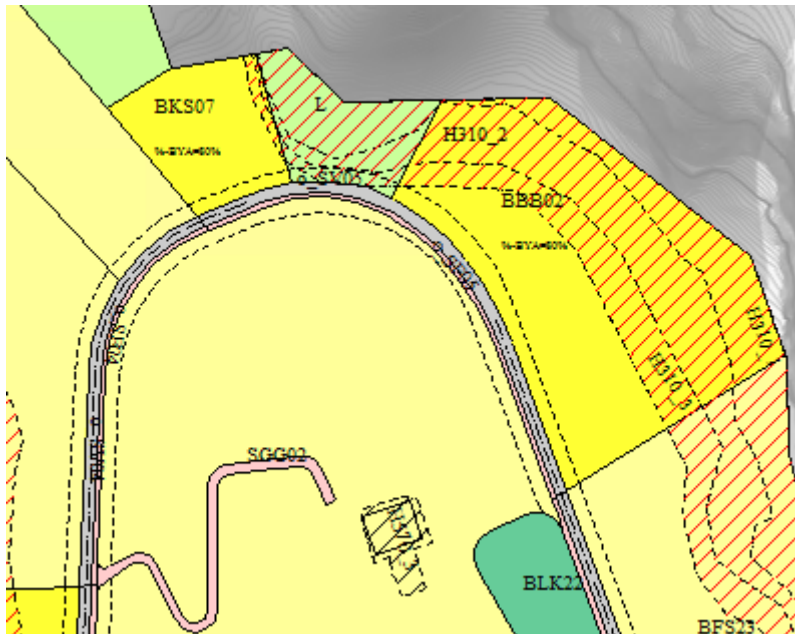
VIKTIGE ENDRINGAR ETTER 1.GANGS HANDSAMING

Merknader til planframlegget:

Merknadane er oppsummert og kommentert i eige dokument som ligg ved. Mange av merknadane inneheld justering og endringar som rådmannen finn det rimeleg å imøtekomme. Dette gjeld mellom

anna i høve mindre endringar i føresegnar, sikring av turveg langs Husavatnet, flytting av leikeareal BLK05(Kjørgrova), utviding av næringsareal for BN05 og ivaretaking av avkøyrsl frå BN05 til kommunal veg (K.Lerøy metallindustri) og fleire andre.

Andre merknader er ikkje tekne til følgje eller er berre delvis tekne til følgje. Dette gjeld mellom anna areal for småbåthamn der det er lagt til rette for eit større sørvisbygg, men det er framleis friluftsområde på neset. Det er lagt inn eksisterande naust mot Svenevisa og Barkavika (nye felt BUN05 og BUN06), men det er ikkje teke inn moglegheit for fleire naust eller regulert til fritidsbustad den hytta som står der i dag. Vidare er det på bakgrunn av NVE sin merknad gjort ei ny vurdering av bustadføremaal i skredutsett område. Dette har ført til at to område med skredfare med sannsyn 1:100 er føreslegne som LNF føremål.



Figur 1 Nytt felt BKS07 og LNF (L) pga skredfare.

Både ved politisk handsaming og i fleire merknader er det vist til eit ønske om at kommunen tek ei aktiv rolle i høve gjennomføring av rekkefølgjekrav. Rådmannen har vurdert at kommunen, slik det er i dag, ikkje har kapasitet i organisasjonen til å lage utbyggingsavtalar eller ta kostnader knytt til forskottering av rekkefølgjekrav. Sjå elles diskusjon under avsnitt Økonomi/gjennomføring.

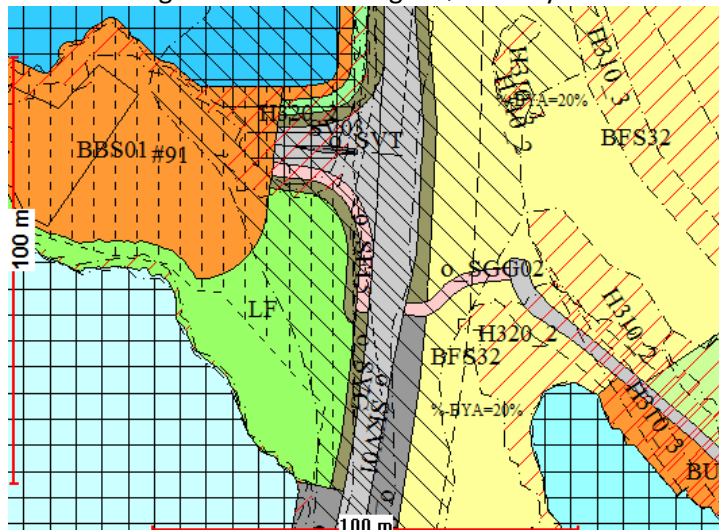
For fullstendig oversikt sjå rådmannen sine kommentarar i merknadsskjemaet og merknadane som ligg ved.

Motsegn:

Det låg føre varsel om motsegn frå Vestland fylkeskommune på fleire punkt. Desse var:

1. Tekniske teikningar: Det er ikkje levert F-teikningar for prosjekterte fylkesvegar. Fylkeskommunen krev passerslomme ved avkøyrsla til småbåthamn.
2. Endring av kryss Gjerstadvegen/Fotlandsvegen: Ber om at dette blir utgreidd.
3. Gang- og sykkelbru: Reguleringsplankart må vise eige vertikalnivå.
4. Avkøyrslar: Regulert avkøyrsl til BS01. Dersom det er tenkt avkøyrsl via avkøyrsla til kollektivknutepunkt bør denne utvidast med dråpeøy.
5. Grøntstruktur og annan veggrunn: Nord for kollektivknutepunkt (o_SKK) må det regulerast annan veggrunn (o_SVG) i heile vegskråninga.
6. BS07: Større tiltak i føresegnene må presiserast.

Rådmannen vurderer at motsegnspunkta som vist til over er løyst i nytt planframlegg. Det er lagt fram ei løysing med kryssing av fylkesvegen til småbåthamn i staden for bruløysing. Fylkeskommunen skriv i brev dagsett 21.10.20 at kryssing for mjuke trafikantar må vere 10 m lenger sør på austsida for å unngå konflikt med passeringslomme. Rådmannen har lagt vekt på å legge løysinga for mjuke trafikantar så langt som råd frå hus som står der i dag. I tillegg er området relativt flatt. Dersom den regulerte, og vidare bygde løysinga, framstår som ein omveg er rådmannen uroa over at plasseringa av kryssinga kan kome for langt sør og at faktisk kryssingspunkt kan kome lenger nord. Rådmannen har likevel lagt traséen 10 m lenger sør som fylkeskommunen ber om, sjå fig 2.



Figur 2 Småbåthamn med løysing for mjuke trafikantar

I siste referat ang. motsegner frå fylkeskommunen ønsker fylkeskommunen at det for felt BBB01 (Dalabakken) skal vere ei byggegrense for nye bygg på 25 m frå senterline og krav om detaljregulering eller prosjektert avkøyrsl. Rådmannen kan ikkje sjå at dette er varsla som eit motsegnspunkt, men har likevel endra byggegrense til 25 m frå senterline. Rådmannen vurderer at områdeplanen tek stilling til viktige punkt som utnyttingsgrad, byggehøgder, bustadtype, fare, krav til leikeareal, krav til uteopphaldsareal, krav til parkering, rekkefølgekrav m.m., og ser det som unødvendig tyngande å ha krav til detaljregulering for å plassere avkøyrsl. Vegeigar til fylkesvegar må godkjenne løysingar knytt til fylkesvegen før dei kan byggast. Rådmannen vurderer difor at dette omsynet er dekkja både gjennom veglova og i føresegn 1.38. Ei konkret vurdering av plassering av bygg, innanfor byggegrensa, og plassering av avkøyrsl bør difor gjerast i detaljprosjektering.

Det same tilhøvet gjeld avkøyrslar som er naudsynte for å krysse framtidig kanal. I detaljprosjekteringa av kanal vil ein måtte sjå på løysingar for kryssing for både gåande og køyrande. Desse løysingane vil også ivareta omsyn til flaum, noko dagens løysingar ikkje gjer. Det er prosjektert avkøyrsl frå kollektivknutepunkt (o_SKK) dvs. o_SV03 med deleøy. Rådmannen føreset at Skyss får planen til høyring og offentleg ettersyn og kan kome med merknader i samband med høyringa.

Økonomi/gjennomføring

Rådmannen vurderer at ein har funne gode løysingar og naudsynte kompromiss for ei framtidig utvikling av Lonevåg sentrum. Planen er utforma med stor fleksibilitet, som skal gjere det mogleg å få til mykje. Kommunen har med dette planframlegget teke betydelege kostnader knytt til prosjektering av veg, skredfarekartlegging, flaumfarekartlegging samt planlegging av leike/parkareal i sentrum. Dette, kombinert med at området er ferdig regulert, gjer at tiltakshavar i hovudsak får kostnader der det er rekkefølgekrav knytt til fare som må løysast ved gjennomføring. Dette gjeld til dømes ny utbygging på felt BS08 (Tide-tomta) og bygging av veg og fortau i Fossen/Ramberget. I tillegg vil tiltakshavarar kunne få kostnader knytt til trygging av eigne eigedomar når det gjeld skred, flaum og

stormflo.

For å kunne gjennomføre ei fortetting i Fossen, Nausthaugen og på Ramberget er det naudsynt å utbetre veg og fortau. Dette gjeld særskilt i Fossen/Nausthaugen då nye bueiningar her vil ha tilkomst opp den bratte bakken på o_SV01 og fortau o_SF1. På grunn av trafikkfare, som føreligg i dag, vert det ikkje lagt opp til at ein kan gje bruksløyve til nye bueiningar utan at ein har utbetra tilkomstvegen. Det er stilt rekkefølgjekrav til at ein ikkje kan gje løyve til nye bueiningar i felt BBB02-04, BFS24-28, BFS30, BKS07, BKS10-11 før vegen opp er utbetra og fortau er på plass. Rekkefølgjekravet ligg på felt som naturleg vil bruke o_SV01 som tilkomstveg. Rådmannen har vurdert at ein ikkje ønskjer å løyse dette gjennom utbyggingsavtale med kommunen og eit slik prosjekt ser difor ut til å måtte løysast utan kommunal bistand. Det er lagt inn høg utnyttingsgrad for felt med bustadblokker og konsentrert bustad for om mogleg å kunne bere kostnad knytt til utbetring av veg. Men rekkefølgjekravet vil kunne føre til at ein ikkje oppnår den fortettinga som det er potensial til arealmessig i Fossen. Rekkefølgjekravet vil også kunne gje uheldige ringverknader, som at nokre grunneigarar er gratispassasjerar, medan den første utbyggaren vil måtte gjennomføre tiltak på veg. Ei utbetring av veg o_SV01 krev at bygning på gnr. 14/61 som har bruksføremål-verkstadbygning må rivast. Denne vegen var regulert i reguleringsplanen frå 1956 med same trasé for veg og fortau. Denne bygningen har vore regulert riven i reguleringsplanar sidan 1956.

Gjennomføring av planen vil nødvendigvis medføre kostnader for kommunen. Dette gjeld grunnverv for å sikre areal til veg som o_SV01 opp til Fossen. Vidare må kommunen pårekne å stå for prosjektleiing og kostnader knytt til opparbeiding av kanal. Det er ikkje rekkefølgjekrav til nokon felt i høve opparbeiding av kanal og det er planlagt slik at alle tiltak, utanom felt BS03, skal kunne gjennomførast både med og utan gjennomført kanal. Ein kanal er ikkje berre ei løysing for flaum og stormfloproblematikk. Det er også eit lokalsamfunnsutviklingsprosjekt og ein blågrøn struktur. Det at det både er klimatilpassingsprosjekt og gjev auka verdi for lokalsamfunnet vil kunne gjere til at ein kan søke offentlege midlar til planlegging og kanskje gjennomføring av prosjektet. Dette vil kunne bidra til auka gjennomføringsevne til kommunen i ei økonomisk vanskeleg tid.

Konklusjon

Rådmannen meiner at planen slik den ligg føre legg til rette for ei sentrumsutvikling som styrker Lonevåg som tettstad. Planen opnar og legg til rette for utvikling og lokalisering av handel og tenester og vil skapa eit sentrum der ikkje berre folk utfører ærend men òg oppheld seg. I tillegg skapar sentrumsnære bustadar kort veg mellom bustad og ulike tilbod, og legg med det opp til ei langsiktig og berekraftig utvikling av Lonevåg.

Rådmannen meiner at ein no har eit gjennomarbeida framlegg til plan. Innkomne merknadar etter første gongs høyring og offentleg ettersyn er gjennomgått, vurderte og på bakgrunn av vurderingane tilrådd og innarbeida eller ikkje tilrådd. Det er samandrag av alle merknadane med rådmannen sine vurderingar i vedlagte merknadsskjema.

Dokument som låg ved til 1.gangs høyring ligg i planregisteret til Osterøy kommune www.nordhordlandskart.no/pr på saka og på heimesida til Osterøy kommune. Desse dokumenta vert ikkje lagt ved til politisk handsaming, men vil følgje saka ved ny kunngjering. Dette gjeld mellom anna vegprosjekteringar, skredfarekartlegging, flaumfarekartlegging, konseptanalyse flaum, rapport kulturhistorisk registrering, resultat frå marinarkeologiske registreringar og handelsanalyse. Planskiltringa omtaler alle bakgrunnsdokument.

Rådmannen viser til saksutgreiing samt vurderingar og kommentarar i vedlagte merknadsskjema og rår til at områderegulering Lonevåg – Lonevåg- Hatland planID 46302015001 vert lagt ut til høyring

og offentlig ettersyn i minimum 6 veker.