

Osterøy kommune
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Dykkar ref.: 14/1741

Vår ref.: 18039

Bergen: 15.06.2020

MERKNAD TIL 1. GONGS HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN FOR OMRÅDEREGULERING LONEVÅG, PLANID 4630_2015001

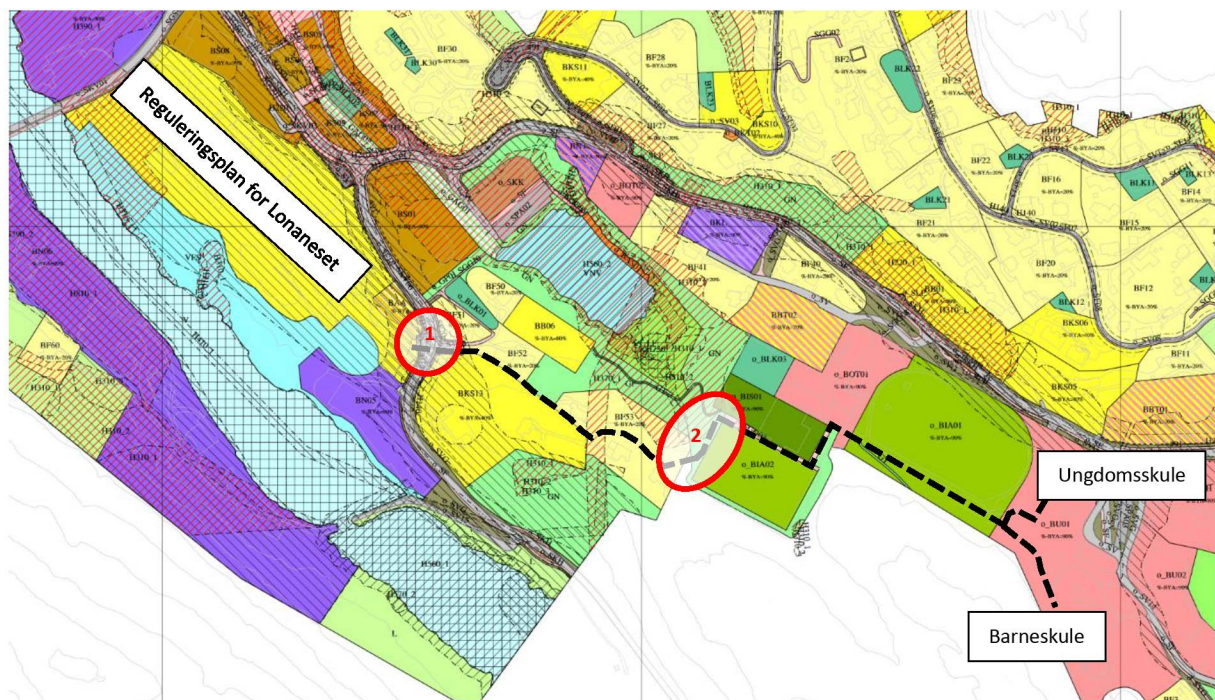
Viser til kunngjering om utlegging av områdeplan for Lonevåg til offentlig ettersyn, saksnr. 14/1741, med merknadsfrist 14.07.20.

Ard arealplan as vil på vegne av Norgeshus Mjelde Bygg AS sende inn merknad til planarbeidet.

Ard arealplan as held på med eit planarbeid for Norgeshus Mjelde Bygg AS, Lonaneset, bustad, gnr. 13 bnr. 157,158,159,241 m. fl. - Lonevåg, planid 1253_2016003. Dette planarbeidet kjem innanfor områdeplanen for Lonevåg. Vi har i samband med dette nokre kommentarar og innspel til områdeplanen.

Plankart

- Trygg gangtilkomst/snarveg til skule, idrettsanlegg mm.



I områdeplanen er det lagt inn fortau frå planområdet for Lonaneset og fram til området der barne- og ungdomsskulen ligg. Det er i dag etablert fortau langs størstedelen av dette strekket, men det er fortsatt delar av strekket som manglar fortau, og det er uvisst når dette vil bli bygga. Fortauet fram til skule går langs ein trafikkert hovudveg.

Frå planen for Lonaneset og fram til skule eksisterer det i dag ein gangforbinding (svart stipling i kartet over) som går langs Gjerstadvegen, som har svært begrensa trafikk, og så vidare på eigen gangveg fram til skule. Denne forbindinga eksisterer som nemnd i dag og er mykje brukt. Det er viktig at denne forbindinga også vert vidareført og sikra i områdeplanen for Lonevåg. I kartet over er det markert med raude sirkalar der det manglar ei forbinding i områdeplanen. Innanfor sirkel 1 manglar det trygg kryssing av fylkesvegen, noko som må sikrast, til dømes ved etablering av fotgjengarfelt. Innanfor sirkel 2 manglar det ei forbinding frå bustadområdet BF53 og fram til gangvegen o_SGG07. Her burde det vore regulert inn gangveg/ tursti slik at ein fekk sikra at denne forbindinga vert oppretthaldt.

Ard arealplan

Føresegner

- **2.2** *Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vere minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteopphaldsareal.*

Intensjonen med beplanting på avtrapping i mur er god, men ein horisontal avstand mellom murar på 1,5 m er for mykje. Ein vil då ha avtrappingar i mur som er unødvendig djupe og vil såleis kunne få problem tilvekst av mykje ugras, samt at muren vil ta unødvendig mykje av tomta. Ein horisontal avstand på 1 m mellom murer vil vere tilstrekkeleg ift. beplanting. Det vert såleis bede om at horisontalavstand på murar vert endra til minimum 1 m.

- **2.4** *For alle byggjeområde er maksimal høgde på etablering av ny skjering maks 3 m. Unntak er BF30. Det er eit vilkår at bygningane dekkjer store delar av skjeringane.*

Vi er samd i at det er viktig å unngå for store skjeringar som kan verke skjemmande. Å setje ei maks grense på skjeringar til 3 m vurderer vi likevel som uheldig. I enkelte prosjekt kan skjeringar over 3 m vere heilt naudsynt. Effekten av høgre skjeringar kan også minimerast ved t.d. tilplanting av desse. Vi meiner såleis det bør opnast for høgre skjeringar enn 3 m, forutsatt at det då gjerast avbøtande tiltak for å hindre effekten av desse.

- **2.14** *Maksimal tomtestørrelse er 0,7 daa for einebustader og 1,0 daa for tomannsbustader. Utnyttingsgrad som vist i tabell under og gjeld føre utnyttingsgrad sett i plankart dersom det er strid mellom plankart og føresegn.*

Vi meiner det er uheldig å skulle fastsetje ein eksakt utnyttingsgrad for eine- og tomannsbustader. Rundt eit sentrumsområde som Lonevåg vil det vere ønskeleg med fortetting, og tomtar vert då gjerne mindre enn om dei hadde lagt andre plassar. Minkar tomtestorleiken må utnyttingsgraden også aukast, ikkje for å få til ein veldig utbygging, men for å få tilstrekkeleg areal til bustad, uteareal, parkering mm. slik at ein får eit godt bumiljø. Det kan gjerne vere føringar for maks tomtestorleik, men det bør ikkje vere eksakte føringar for utnyttingsgraden innanfor tomtar.

Med beste helsing

Hedvig G. Olsen

Hedvig Godvik Olsen

Landskapsarkitekt/planleggar
Ard arealplan as
Tlf: 55 31 95 00/46 41 98 15