



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Offentleg ettersyn - Osterøy - Lonevåg - Områderegulering - ref 18/2538 FMHO

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 13.05.2020. Saka gjeld 1.gongs høyring og offentleg ettersyn av Plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg – Hatland.

Om planen

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.

Formålet 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 brer seg i tid utover døgnet.

Det er gjennomført ei tettstadanalyse som ligg til grunn for planarbeidet. Likeins er det utgreia naturfare gjennom skredfarekartlegging frå 2017 og ei flaumfarekartlegging med konseptanalyse av blågrøne strukturar. Flaumfarekartlegginga viser at det er flaumfare og stormflofare i Lonevåg sentrum. Det har i tillegg vore gjennomført arkeologiske og marinarkologiske registreringar.

Fylkesmannen si vurdering

Lonevåg er kommunesenter i Osterøy kommune og skal i den forbindelse fylle ei rekke funksjonar for kommunen sine innbyggjarar. Fylkesmannen er såleis positiv til at det vert utarbeidd ein områdereguleringsplan for Lonevåg. Vi vonar og trur at denne vil være nyttig for den vidare utviklinga i dette området.

Det er eit utfordrande område å regulere, då Lonevåg har relativt stor skred- og flaumproblematikk i sentrum.



Gjennom god arkitektur og planlegging kan kommunen utvikle gode lokalsamfunn og bustadområde, stimulere til fysisk aktivitet og eit meir helsefremjande miljø. I framtida treng vi sentra og tettstader med både urbane og grønne kvalitetar, og med attraktive byrom, møteplassar for folk i ulike aldrar og tilgjengeleg uteareal med gode kvalitetar. Regjeringa har eit klart mål om ei meir berekraftig by- og tettstadutvikling, òg med mål om reduserte klimagassutslepp. Eit tydeleg avgrensa sentrum med bustader, arbeidsplassar, kulturtilbod, handel og andre publikumsretta funksjonar støttar opp under utviklinga av kompakte byar og tettstader med korte avstandar. Det er i sin tur med på å redusere bilbehovet og gjere sentrumsområda meir tilgjengelege for fotgjengarar og syklistar. Planforslaget er i stor grad i samsvar med dette.

Vi vil i det følgjande kommentere ein del enkelttema knytt til planforslaget.

Bustader

Regjeringa har i si melding «Leve hele livet» mellom anna streka under kor viktig det er at kommunar og fylkeskommunar planlegg for aldersvenlege samfunn, og at dei legg til rette for utvikling av framtidens bustadløyningar for eldre og personar med nedsett funksjonsevne. Behovet for omsorgsbustader og sjukeheimar må sjåast i samanheng med utviklinga i bustadmarknaden og tilgangen på tilrettelagde og universelt utforma bustader. Ein aukande del eldre og einslege, fleire mindre hushald og eit større mangfald i befolkninga i distrikta gir behov for meir variert bustadmasse.

Bustadområda i Lonevåg består hovudsakleg av einebustader, nokre tomannsbustader og rekkjehus, samt eit lite utval mindre leilegheitskompleks med 5-10 einingar. Med utbygginga av Fugledalen bustadområde vil Lonevåg kunne få større leilegheitsbygg med opptil 28 einingar. På Geitaryggen (kommunal eigedom) er det i planen satt av areal til tenesteyting og/eller bustad. Her er det krav at minimum 20 % av bustadane skal vere under 45 m² for å sikre at planen også legg til rette for mindre bueiningar til einslege, førstegangsetablerarar eller små familiar.

Kommunen sitt behov for ulike typar bustader er ikkje konkretisert vidare i planforslaget. Vi vonar at kommunen har vurdert og sikra at det vert dimensjonert for nåverande og framtidig trong til bustader for ulike personar med ulikt behov i Lonevåg.

Landbruk

Det er regulert barnehage (o_BBH) på om lag 8 daa som tidlegare var landbruksjord. Det er også regulert bustad på eit mindre område på om lag 4 daa (BKS10 og BB03). Det er vurdert at dette er små areal med dyrkbar jord sentralt i kommunesenteret og har mindre verdi som landbruksjord. Fylkesmannen meiner er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må nokre gongar balanserast mot storsamfunnet sine behov. I dette høvet ligg jordbruksareala sentralt i kommunesenteret og dei er ikkje i aktiv bruk, så vi er difor ikkje negativ til kommunen si vurdering knytt til dette arealet.

Det er likevel viktig at god matjord som blir overflødig blir teken vare på og nytta andre stader. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmasse mottak lokalt. Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innfor planområdet, og bør takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

Det er viktig at kommunen etablerer langsiktige grenser mot dei viktigaste landbruksareala, og stiller krav om effektiv utnytting av eksisterande og planlagde utbyggingsområde. Det ser ut til at planen



legg opp til dette. Det er vidare positivt at ein har regulert om lag 8 daa frå bustad til LNF i planen der det viste seg uhensiktsmessig å bruke arealet til bustad.

Strandsone

I sentrum/Hatlandsvågen er strandsona tilgjengeleg for ålmenta. Store delar av vågen er i dag fysisk avstengd, og sjøen utgjer ikkje ein naturleg del av sentrum. Planen legg opp til auka attraktivitet og tilgjenge til strandsona, blant anna gjestehamn. Byggegrensa mot sjø er satt til 0 meter, men for sentrumsområde er det krav om ei sone på minimum 3 meter som skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

For småbåthamn, badeområde og friluftsområde er det i hovudsak vidareført arealføremål i sentrumsplanen for Lonevåg frå 1997.

Lokalisering av båtar skal vere i småbåthamnrområde utanfor fylkesvegen i Barkavika. Det er mellom anna lagt til rette for 120 båtplassar, 30 parkeringsplassar der opptil 10 kan vere bubilplassar, ein driftsbygning på opptil 200 m² og annan infrastruktur som er naudsynt for eit småbåtanlegg. Det er også lagt til rette for etablering av ein molo. Barkavika er prega av bratt topografi og ein må krysse fylkesvegen for å kome dit. Områdeplanen legg opp til betre tilkomst til Barkavika med planfri kryssing over fylkesvegen. Ved opparbeiding av småbåthamn vil strandsona bli vesentleg endra med fylling i sjø i Barkavika og inngrep på neset sør i Barkavika.

Lonevåg har i dag lite tilgjengeleg areal i med strandsone og lite tilgang til sjø. Ved å ta i bruk Barkavika som eit småbåthavnrområde, og gjere vestsida av fylkesvegen tilgjengeleg i større grad med planfri kryssing, vil ein får lettare tilgang til areal knytt til sjø.

Den samla vurderinga i konsekvensutredninga er at betre tilrettelegging for friluftsliv, og ei større tilrettelagd småbåthamn veg opp dei ulempene som landskapsinngrepa i enkelte område har. Fylkesmannen er ikkje ueinig i denne vurderinga. Det er positivt at det vert sett krav om at det må gjennomførast ei vurdering av avbøtande tiltak for naturmangfald i anleggsperioden. Det er viktig at eventuelle avbøtande tiltak vert utført.

Sjø- og Strandsoneplan for Osterøy (vedteke 21.02.2018) nemnast ikkje i plangrunnlaget etter det vi kan sjå.

Loneelva

Loneelva er eit viktig vassdrag og deler av denne er innanfor områdereguleringsplanen. Planområdet grenser opp til utløpet av Loneelva. I elva er det registrert raudlistearten Elvemusling (oppstraums) og ein særprega stamme av laks, som er rekna som art av nasjonal interesse. Lonevassdraget, inkludert vågen inn mot elvemunningen (Kårvika), er verna. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er lagt til grunn i planen.

Det er regulert omsynssone til Loneelva i planen (H-560). Det er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) satt ei byggegrens mot elva. Kantevegetasjonen er mange stader borte, og det er viktig å sikre det som står att av denne. Byggegrense mot sjø i KPA må difor tydeleggjerast og vidareførast i områdereguleringsplanen, og byggegrensen må ikkje setjast nærare enn det KPA opnar for langs Loneelva.

Vestsida av vassdraget er i stor grad satt av og nedbygd med næringsformål. Næringsområdet utgjer ei lite attraktiv strandsone og er lite tilgjengeleg for ålmenta. Det er krav om detaljregulering ved tiltak i området og krav om at byggegrense skal fastsetjast der. I området sør-vest for brua ved



Nausstallen, er det i planen satt av til næringsverksemd heilt ned til elva, men flyfoto viser at området ikkje til no ikkje er bygd ut. Her bør det regulerast inn eit grøntområde langs elva i samsvar med omsynsgrensa H560_1 og byggegrense i KPA, slik at ein mellom anna sikrar kantvegetasjon jf. vassressurslova § 11.

Langs austsida av Loneelva er terrenget prega av bratt topografi og området er lite tilgjengeleg. Det er positivt at den delen av elvebredda som ikkje er nedbygd i nord-aust vert sikra i reguleringsplanen som VFS - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, men ein kan vurdere å endre dette arealet frå VFS til grønstruktur, då sjølve elva er regulert til eit anna formål.

Samfunnstryggleik

Det vart utført skredfarekartlegging i 2017. Skredfaren er kartlagt i samsvar med krava til TEK10 og i samsvar med den anbefalte framgangsmåten til NVE. Skredfaren i området er i hovudsak steinsprang frå mindre, lokale skrentar. Nominell årleg sannsyn for steinsprang er under dei fleste skrentane større enn 1/100. Dette inneber at skredsikring er naudsynt dersom arealbruken inneber at personar skal opphalde seg der. Vi viser til uttale i saka frå NVE (i brev av 23.06.2020), og sluttar oss til deira vurdering av at ein bør styre utbygging til område der skredfaren frå naturen si side er akseptabel, og deira tilråding om å vurdere utbyggingsområda BB01, BB02, BB04, BKS04 og BKS10 på ny.

Det var gjennomført ei flaumsonekartlegging i 2017. Resultatet av denne viser at store delar av Lonevåg sentrum er utsett for overfløyming ved ekstreme nedbørshendingar. Overvasshandteringa er utfordrande. I flaumsonekartlegginga er det lagt til grunn at 5 års stormfloa kan opptre samstundes som ekstrem nedbør. Med ei forventa havnivåstigning på 0,7 m vil vatnet renne innover i terrenget, som er på omlag kote 1,1 m ved hamna, ved stormfloa. Det er utført ei konseptanalyse for korleis ein kan løyse utfordringar knytt til overvatn, stormflo og havnivåstigning. Her er ei framtidig 200 års stormflo premissgjevande for vidare utvikling av terrenget. Dette inneber at nybygg etter tryggleiksklasse F2 i TEK17 må vere over kote 2,56 moh for å vere sikre mot stormflo. Dette omfattar ein tryggleiksmargin på 0,5 m.

Fylkesmannen er nøgd med at kommunen har gjort eit grundig arbeid knytt til dei utfordringar ein står overfor med flaum, og at det vert stilt krav i føresegna til tilstrekkeleg sikring av bygg og anlegg i planområdet.

For areal med ureining i grunnen elle mistanke om ureining i grunnen, er det i føresegna satt rekkefølgekrav om at det med søknad om løyve til nye tiltak eller bruksendring skal ligge føre miljøtekniske grunnundersøkingar, og kva tiltak som må gjerast ved bygging jamfør forureiningslova § 7. Problematikk knytt til ureina grunn synast soleis ivaretatt i planforslaget.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:
Vestland fylkeskommune
NVE