

OSTERØY KOMMUNE
RÅDHUSET
5282 LONEVÅGFråsegn til offentlig ettersyn av plansak 46302015001, Områderegulering
Lonevåg, Lone, Hatland, Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 13.05.20 om offentlig ettersyn av plansak 46302015001 Områderegulering Lonevåg, Lonevåg, Hatland, Osterøy kommune
Hovudføremålet med reguleringa er å leggje til rette for vidare utvikling av Lonevåg som ein attraktiv stad å bu og opphalde seg. Planen skal avklare framtidig arealbruk og utnyttingsgrad innanfor plangrensa.

Vurdering og innspel

Vestland fylkeskommune vurderer planarbeidet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

Områdereguleringa binder saman ei rekke eldre reguleringsplanar, og legg til rette for vidare utvikling av kommunesenteret som ei attraktiv stad å bu og opphalde seg. Planen skal avklare framtidig arealbruk og utnyttingsgrad innanfor plangrensa. Ein har og vurdert utfordringar og problemstillingar knytt til naturfarar innan planområdet.

Planen, saman med tilhøyrande analysar og vurderingar, syner eit heilskapleg overblikk over planfaglege utfordringar innan mange tema i området. Fylkeskommunen er positive til planen, og den følgjer mellom anna opp råd og føringar i statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging og regional plan for attraktive senter i Hordaland Vestland fylkeskommune. Samla gir planen eit godt grunnlag for å sikra ein heilskapleg utvikling av området med tydeleg retning og trygge føreseielege rammar.

Fylkesrådmannen har mynde til fremje motsegn til tema i arealplanar som ikkje er av prinsipiell karakter, og som har vesentleg negativ verknad for myndeområda fylkeskommunen skal ivareta. Fylkesrådmannen har delegert myndet vidare fylkesdirektør for infrastruktur og veg for motsegn som direkte gjeld veginteresser. Motsegnretten er i medhald av Vestland fylkeskommune sitt reglement for folkevalde organ og delegering, avsnitt 42 om lov om planlegging og byggesaksbehandling. Delar av planen som omfattar infrastruktur og veg er ikkje grundig nok utgreia.

Samordna areal- og transport

Hovudføremålet med planarbeidet er å sikre ei heilskapleg utvikling av kommunesenteret. 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.

Vestland fylkeskommune fremmar administrativt motsegn til områdereguleringsplan for Lonevåg – Hatland av omsyn til temaet infrastruktur og veg. Planframlegget er mangelfullt og vi vurderer at områdereguleringsplanen ikkje er i samsvar med regionale planar og føringar.

Vurdering

Som vegstyresmakt har Vestland fylkeskommune ansvar for arealbruk, trafikktryggleik og framkomst langs fylkesveg. Omsyna er mellom anna forankra i «Regional areal- og transportplan for Bergensområdet» (RTP) 2017 – 2028 og «Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggjegransar for riks- og fylkesvegar i Region vest» (2017 - 2020). Planane viser også til at viktige overordna nasjonale føringar skal leggjast til grunn for all planlegging.

Vestland fylkeskommune er positiv til at Osterøy har starta arbeidet med ein heilskapleg plan for kommunesenteret. Områdereguleringsplanen har også fokus på løysingar for mjuke trafikantar i tråd med retningslinjer i regionale planer og føringar. Samstundes meiner vi at planforslaget er mangelfullt.

Tekniske teikningar

Fylkesveg 587 ved småbåthamna er ikkje teikna i tråd med krav i gjeldande vegnormalar. Fartsgrensa på staden er 80 km/t og Vestland fylkeskommune har tidlegare gitt tilbakemelding om at vi krev passeringsslomme ved avkøyrsla. Det manglar også ein diskusjon om kva omfang av trafikk til småbåthamna som er framskrive i høve til siktkrava som er lagt til grunn.

Det er ikkje levert F-teikningar for dei prosjekterte fylkesvegane. Desse må sendast til Vestland fylkeskommune for godkjenning.

Endring av krysset Gjerstadvegen/Fotlandsvegen

Planforslaget legg opp til at fylkesveg 5422 Gjerstadvegen og fylkesveg 5430 Fotlandsvegen vert retta opp og regulert med breie fortau. Fylkeskommunen er i utgangspunktet positiv til dette, men saknar ei utgreiing om endringa av krysset. I dag er køyrebanen på Gjerstadvegen rett i krysset, medan Fotlandsvegen er sekundærveg med dråpeøy. I plankartet er situasjonen snudd om slik at Gjerstadvegen vert sekundærveg i krysset. Vi ber at om dette vert utgreidd.

Gang- og sykkelbru

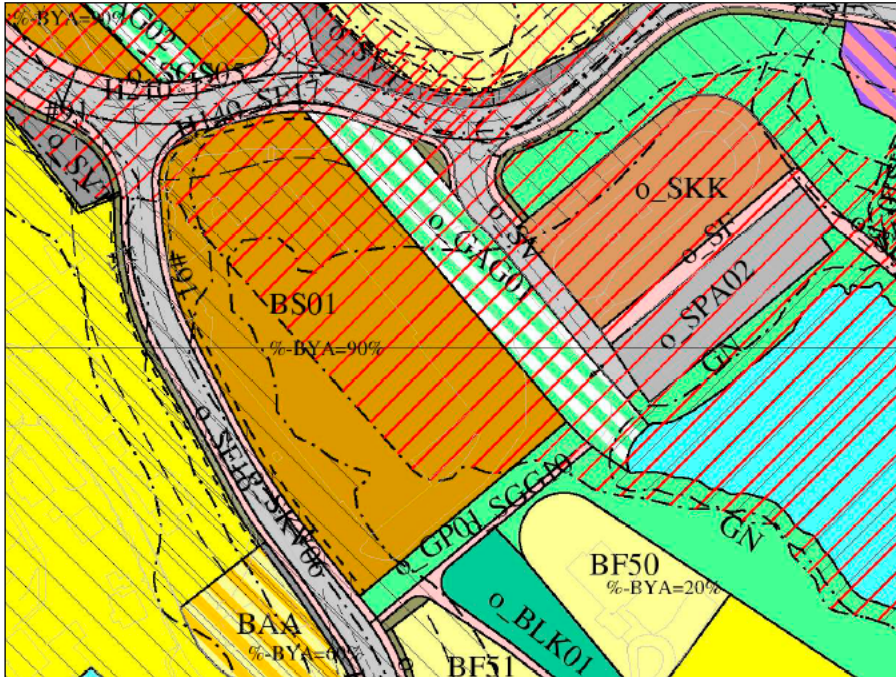
Tilbod for mjuke trafikantar frå fylkesveg 567 til småbåthamna er lagt inn i plankartet og i føresegnene som eit føresegnsområde: «7.22 I føresegnsområde #2 kan det opparbeidast gangforbindelse til BBS. Gangforbindelsen kan byggast med bru over o_SKV02.»

Tilbodet må bli regulert inn i plankartet. Reguleringsplankartet må vise eit eget vertikalnivå for gang- og sykkelbrua til småbåthamna. Dette kan lagast som eit utsnitt og leggjast til i plankartet. Det bør også knytast rekkefølgjekrav til opparbeiding av tilbod for mjuke trafikantar før bruksløyve kan gjevast til småbåthamna.

Avkøyrslar

Det manglar fleire eksisterande avkøyrslar i plankartet. Til dømes kan vi ikkje sjå at det er regulert avkøyrslar til BS01. Her ligg det i dag eit kjøpesenter og legekontor med tilhøyrande parkeringsplass. I planomtalen er det opplyst at det ikkje er godkjent tilkomst for ambulansekøyrerøy til legekontolet som ligg innanfor BS01. Kommunen drøftar to ulike løysingar, men ingen av alternativa er regulert i plankartet. Det er uklart for oss om tilkomst til BS01 er tenkt via avkøyrsla til kollektivknutepunktet (o_SKK) frå fylkesveg 5430 og via o_GAG01. Dersom dette er ønska løysing bør avkøyrsla utvidast med dråpeøy.

Avkøyrslar må regulerast i plankartet og det må teiknast inn siktsoner.



Grønstruktur og annan veggrunn

I området nord for kollektivknutepunktet (o_SSK) er det regulert grønstruktur i skråninga mot fylkesvegen. Her må arealføremålet Annan veggrunn (o_SVG) bli utvida slik at det omfattar heile vegskråninga.

Byggegrense

Føresegn 1.59 stadfestar byggegrense til fylkesveg:

«Byggegrense frå fylkesveg er 20 m frå senterline. Dette gjeld ikkje BS02-BS03, BS06-BS07, BN04-BN05, BAA, BKT, BNT, o_BOT02, BKL, o_BU01 og o_BBH som har byggegrense i føremålsgrense. BS01 har 20 m byggegrense mot fylkesveg mot o_SKV03 og i føremålsgrensa mot o_SKV06. BS08 har byggegrense i føremålsgrensa mot o_SKV03 og byggegrense 20 m frå senterline mot o_SKV01. BB01 har 15 m byggegrense frå senterline o_SKV04.»

«Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveggar i Region vest» (2017-2020) stadfestar at den generelle byggegrensa bør vere 30 meter på fylkesvegane i planområdet. Føresegna og plankartet til områdeplanen opnar likevel for at byggegrensa i hovudsak er føremålsgrensa. Fylkeskommunen meiner at byggegrensene må vurderast meir konkret og teiknast i plankartet.

BS07

Føresegna om BS07 er for oss uklar og vi er kritisk til at denne er open for tolking: «1.28 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye større tiltak på felt BS07 skal o_SKV03 og o_SGS04 vere ferdig opparbeidd.» Vi ber om at større tiltak vert presisert.

Mobilitet og kollektiv

Lonevåg er i dag prega av parkeringsareal og det manglar stader som inviterer til opphald. Tettstadstrukturen er i dag spreidd og inndelt i ulike soner som manglar samanhengande gangstrukturar og eit funksjonelt sentrumsområde.

I planforslaget er det lagt opp til viktige forbetringar for å gjere Lonevåg meir attraktivt. Opning av kanalen, etablering av torg, gatetun og park vil bidra til å gjere sentrumsområda meir tilgjengelege og inspirere til opphald. Ferdsel i dei sentrale områda skal skje på dei gåande sine premisser. Barnehage, skole og idrettsanlegg ligg eit stykke unna sentrum og kollektivterminalen.

Etablering av fortau langs fylkesvegen, samt sti og parkanlegget, vil gjere det enklare å ferdist i Lonevåg for mjuke trafikantar. Generelt er difor MoK (seksjon for mobilitet og kollektiv) positiv til dei grepa kommunen legg opp, men arealbruken kunne med fordel vore synleggjort på ein tydelegare måte. Detaljane i plankartet er vanskeleg å få tak i då oppløysinga vert dårleg ved innzooming, og her er ein del manglar. Til dømes er det drøfta alternative tilkomstveggar frå kollektivterminalen og parkeringsplassen til akuttmottaket, men det kjem ikkje fram i plankartet

korleis dette kan løysast. Det er heller ikkje vist i kartet korleis ferdsel til båthamna for mjuke trafikantar skal løysast.

Avdeling for Mobilitet og Kollektiv viser her til avdeling for Infrastruktur og Veg sin uttale og grunngjevinga for motsegn.

Parkering:

Planen legg opp til eit høgt tal parkeringsplassar i sentrum, frå dagens 469 plassar til 651 framtidige plassar. Dette er ein betydeleg auke som vil krevje gode løysingar både når det gjeld parkeringsløysing og parkeringspolitikk. Den rause parkeringsnormene kan gjere det enkelt å vere bilist, også for dei som bur i gå og sykkelavstand til sentrumsområdet. Det skal lønne seg å la bilen stå, og MoK vil anbefale tiltak som til dømes avgrensa parkeringstid og parkeringsavgift på dei mest attraktive plassane.

Erfaringar frå andre byer og tettstader har vist at både parkeringsavgift og innføring av korttid-parkeringsplassar bidreg til auka sirkulasjon og utnytting av dei mest konkurranseutsette plassane. Det er positivt at det vert lagt opp til parkeringsskjellar for ei rekke plassar. MoK vil og minne om at det er og viktig å legge til rette for syklistar. Sykkelparkeringa må opplevast som ein trygg og attraktive stad å sette frå seg sykkel, og den bør vere under tak.

TIDE-tomta:

Sentralt i utviklingsområdet ligg «Tide-tomta», som er eigd av Hordaland fylkeskommune. Her er viktige funksjonar for bussavviklinga på Lonevåg lokalisert, slik som verkstad, oppstillingsplassar, kontor og sjåførfasilitetar. Tomta er ikkje råka av flaumproblematikk, og fylkeskommunen har forståing for at dette området vil ha ein sentral plass i arbeidet med sentrumsutvikling i Lonevåg. Samstundes er det i dag viktige funksjoner som er lokalisert på tomta, og det er heilt naudsynt å finne areal tilsvarande bruksområde før sentrumsutviklinga i Lonevåg kan finne stad.

Kommunen bør i større grad trekke fram kva som vil vere utgreiingstema vidare, særskilt sidan ein områdeplan mellom anna medfører store endringar av infrastruktur og vegnett. Samferdselsavdelinga legg til grunn at både trafikkavvikling og forhold knytt til kollektivtilbod og mobilitet vert sentrale utgreiingstema.

Det har vore dialog mellom Osterøy kommune og fylkeskommune om Tide-tomta, og det er særskilt viktig at kommunen saman med fylkeskommunen vektlegg arbeidet med å finne eigna areal for etablering av nytt bussdepot. Fylkeskommunen har i dialogen med kommunen vore tydeleg på behovet for å finne eit erstatningsareal der det mellom anna kan etablerast verkstad, sjåførfasilitetar, kontor og oppstillingsplassar for buss. Ein har enno ikkje komen til einigheit om kor ein finner eigna areal.

Det er viktig at kommunen saman med fylkeskommunen vektlegg arbeidet med å finne eigna areal til nytt bussdepot med tilhøyrande funksjonar i god tid før iverksetting av tiltak på TIDE-tomta.

Fylkeskommunen viser også her til avdeling for Infrastruktur og Veg sin uttale og grunngjevinga for motsegn.

Kulturminne

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Automatisk freda kulturminne

I planområdet er det kjent eit automatisk freda kulturminne ID 55248, båtstø og gravhaug i frå jernalderen. Slik det går fram av plankart og føresegner er dette vist som H730 med forbod mot inngrep. Arealet rundt er LNF/GN. I overordna samanheng er alle tiltak på lokaliteten forbode. Det er difor like viktig at ein er merksam på at tiltak i kringliggande områda ikkje må kunne skade eller utilbørleg skjemma kulturminnet.

Det er gjort ei arkeologisk registrering april/mai 2019 og det vart ikkje gjort funn av automatisk freda lokalitetar.

Det er vår oppfatning av indre deler av bassenget, som viser det gamle landskapet på Lonevåg og bør visast som omsynssone c kulturmiljø, H570. Vi ber Osterøy kommune om å vurdere å ta dette inn i plankartet.

Nyare tids kulturminne

Tettstadsanalysen frå 2017, som har ei god oversikt over nyare tids kulturminne i planområdet, er blant materialet som er brukt som grunnlag i planarbeidet. Vestland fylkeskommune meiner at ein i områdereguleringa kunne ha vore noko tydelegare på korleis ein har vurdert dette i høve til dei kulturminna som er nemnt i tettstadsanalysen. Vidare finn vi at kulturminne og kulturmiljø med fordel kunne ha vore eit eige tema i planskilddinga.

I plankartet ligg det inne to omsynssoner bevaring av kulturmiljø (SOSI-kode H570), medan det i føresegnene vert vist til fem omsynssoner H570. I eit ettersendt notat frå 08.06. 2020 opplyser kommunen at føresegnene vil verte retta på, slik at dei samsvarer med tal og nummerering av omsynssonene i plankartet:

- Nummereringa i føresegnene skal rettast slik at dei vert i tråd med plankartet, til: H570_1 Naustmiljø Berdalsvika og H570_2 Naustmurar i Kårvika .
- To bygningar som var oppført i føresegnene med omsynssone vert sikra bevaring gjennom juridiske liner i plankartet. Dette gjeld ein våningshus på gbnr 14/106 og ei lue på gbnr 14/371, som begge er nemnt i tettstadsanalysen for Lonevåg frå 2017.
- Ei femte omsynssone som var opplyst å vere felt LKM vert sletta, då ein ikkje har felt LKM.

Vestland fylkeskommune finn det positivt at to bygningar vert regulert til bevaring gjennom juridiske liner, men rår kommunen til å vurdere om det bør leggjast inn omsynssone H570 i tillegg, for å sikre kulturmiljø rundt bygningane.

Det bør òg vurderast om dei to eksisterande omsynssonene H570 i planen skal utvidast noko.

Vidare meiner fylkeskommunen at det i planen bør vurderast å leggjast inn fleire omsynssoner H570.

Det er viktig at Osterøy kommune utarbeider ein kulturminneplan, og at kulturminne og kulturmiljø i Lonevåg, inklusive industrielle kulturminne og industrimiljøet i Kårvika, vert inkludert i ein slik kulturminneplan.

Vestland fylkeskommune ber elles om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Arkitektur og estetikk

For å få til ei heilskapleg estetisk uttrykk i sentrumsområde anbefaler fylkeskommunen at det vert utarbeida ei eiga rettleiar for materialbruk, utforming og standard på gate og uteområde.

Den kan mellom anna seie noko om materialbruk i kantstein og gategolv, plantebruk, lyssetting og armaturar, benkar og anna møblering. Det kan og utarbeidast eigne retningsliner for utforming av bygg med omsyn til fasadar, materialbruk, takutforming med meir. Rettleiar kan knytast til føresegn i reguleringsplanen og nyttast ved til dømes utbyggingsavtaler og rekkefølgjekrav. Universell utforming bør leggjast til grunn i rettleiinga.

Landskap

Alle inngrep har effekt på landskapsbiletet. Fylkeskommunen ber om at ein ved utbygging av ny småbåthamn særleg har fokus på terrenginngrep og fjernverknad av desse, og at ein i størst mogleg grad søkar å unngå negative verknader som følge av tiltaket.

Næringsutvikling

Regional plan for attraktive senter i Hordaland har føresegn og retningslinjer når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest. Handel må leggjast til rette i samsvar med regional plan for attraktive senter.

Publikumsretta arealbruk bør i størst mogleg grad plasserast på gateplan og ut mot haldeplassar for kollektivtransport, allmenningar og andre knutepunkt. Det tillatast ikkje å leggja til rette for større bilbaserte forretningar i området.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000 m² kravst samtykke frå fylkeskommunen.

Fylkeskommunen er nøgd med at føresegnene punkt 2.30 er i tråd med senterplanens føringer.

Senterutvikling

Planen følger opp Regional plan for attraktive senter og kommuneplanens arealdel ved å legge opp til avgrensing av sentrum og med mål om å legge til rette for tenestetilbod og møteplass for eit større område i kommunen. Dette er positivt.

Høg utnyttingsgrad i sentrale strog gir redusert transportbehov og er i samsvar med regionale planar. Dette er berekraftig i eit klimaperspektiv.

Ved vidareutvikling av bustader i Lonevåg vert det viktig at ein legg til rette for sosial bærekraft. I denne samanheng er god bukvalitet med bustader som har god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Osterøy kommune har ein bustadsamansetting med høg del av einebustader. Ved tilrettelegging for bustader i sentrumsområda bør kommunen og sjå på om ein kan leggje til rette for å dekkja eventuelle behov for omsorgsbustader og utleigebustader i området. Det er viktig å leggje til rette for variert storleik på bustadene, slik at ein kan få ein meir mangfaldig samansetting av bebuarar og styrke områdets befolkningsstruktur. Krav til bukvalitet må vektast tyngre enn høg utnyttingsgrad

Strandsone og vassforvaltning

Det er positivt at ein vil vidareutvikla den funksjonelle strandsona mellom anna ved å leggje til rette for auka ålmeintilgjenge, badeområde, betre tilrettelegging og plassering av gjeste-/småbåthamn samt mogleggjere opparbeiding av opphaldsareal i nærleik til strandsona.

Det er og positivt at ein legg opp til omsynssonar rundt Loneelva og tilhøyrande vassdrag, og at førekomst av elvemusling vert teken vare på.

Universell utforming

Regional plan for folkehelse vektlegg at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Dette gjeld særleg løysingar for tiltak for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma. Fylkeskommunen finn at ein i samband med Lonevågsparken har tatt universell utforming inn i planen på ei god måte. Også når det gjeld ålmenn farbarheit i området sett under eitt ser ein at universell utforming er lagt inn som eit av kriteria. Dette er bra.

Fylkeskommunen rår likevel til at universell utforming vert handsama som eiga tema i endeleg plan. Det rås til å invitera brukarar til medverknad i dette arbeidet. Ein vil då i større grad kunna avdekka behov og ynskjer for utviklinga i området. Ein vil og få ein god oversikt over utfordringar knytt til gjennomføring av universell utforming i Lonevåg.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre <https://www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planretteiing/>

Oppsummering

Vestland fylkeskommune vurderer planforslaget som eit grundig, omfattande og godt grunnlag for å styra vidare utvikling av Lonevåg senterområde til ein god og attraktiv stad å bu og vere. Men planen har fleire utfordringar for å i tilstrekkeleg grad teke vare på våre interesser innanfor områda infrastruktur og veg:

Vestland fylkeskommune fremmar administrativt motsegn til områdereguleringsplan for Lonevåg – Hatland av omsyn til temaet infrastruktur og veg. Planframlegget er mangelfullt og vi vurderer at områdereguleringsplanen ikkje er i samsvar med regionale planar og føringar.

Det er og utfordringar knytt til løysingar for Tidetomta som må avklarast før endeleg vedtak av områdeplanen.

Ein ber Osterøy kommune å opprette dialog med seksjon for INV forvaltning og utgreiing, avdeling for mobilitet og kollektivtransport og Skyss for å løysa utfordringane knytt til dette.

Med helsing

Eva Katrine R. Taule

fagleiar kommunal plan

Arvid Hauge

rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Arvid Hauge, Sigrid Næsheim Bjercke, avdeling for plan, klima og folkehelse

Gunhild Raddum, avdeling for Mobilitet og kollektivtransport

Helene Moe, Jostein Aksdal, avdeling for kulturarv

Malene Utkilen, avdeling for INV – forvaltning og utgreiing

Merete Hauge, Ivar Hjelland, avdeling for Utbygging Eigedomsavdelinga, Vestland fylkeskommune

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland Statens hus - Njøsavegen 2