

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
019/21	Formannskapet	PS	24.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/1741

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

Vedlegg:

2021 2302 OmraadeplanLonevaag1000_2
Planskildring områderegulering Lonevåg planID 46302015001
Landskapsplan - Lonevågsparken
2020-04-22_Park i Lonevåg sentrum
IllustrasjonsplanA1_60
VA plan PlanID 46302015001
UtsnittSentrumA1
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.gongs 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.gongs 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-FørsteHøyring-Lonevåg Grendalag jp_20_16600
17_vedlegg_kart_Innspel-FørsteHøyring-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
føresegner områdeplan lonevåg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Framlegg til Områderegulering Lonevåg -Hatland, planID 46302015001 med plankart dagsett

23.02.21, føresegner og planskildring dagsett 24.02.21 samt tilhøyrande vedlegg vert lagt ut til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Plan- og kommunalteknisk utval - 015/21

PL - behandling:

Sektorleiar samfunnsutvikling og sakshandsamar møtte i saka. Endringar i planen sidan forrige handsaming i utvalet og etter gjennomgang i styringsgruppa 10.02.2021 vart gjennomgått. Det var og høve til å stilla spørsmål til planframlegget.

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg: "Lonevågsplanen: Planutvalet har drøfta saka og har følgjande merknadar i oversending til styringsgruppa og vidare handsaming:

- Det er framleis uklårt korleis ein skal få tilfredstillande tilkomst og varelevering til verksemdene i Lonevåg sentrum. Det omfattar både konsekvensane av å lukka utkjørsla ved Osterøykroa og parkering/snuareal på kaien. Dette må visast betre.
- Busslommene som innteikna langs fylkesvegen langs sentrum er særleg arealkrevjande og ei viktig hindring for å kunna behalda utkjørsla ved Osterøykroa, SGT_02 og SGT_03.
- Ein bør slå saman areal o_BLK03 med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke. Oppstykking av dette området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt. Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland». Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring. Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass.
- Dagens småbåthamner må behaldast til det er tilrettelagt, også økonomisk, for at den nye småbåthamna kan realiserast. Ny hamn skal vurderast å kome i tillegg til eksisterande anlegg for medlemmer i laget. Småbåthamna har vore der ho er i 47 år og bidreg til liv og røre i sentrum av Lonevåg, særskilt sumarstid. Med si noverande plassering er ho også viktig for kommunen si reiselivssatsing for dei som kjem sjøvegen.
- Føresegnene bør innehalda at den kommunale kaien er tilgjengeleg for ålmenta.

AVRØYSTING

Aksel Mjøs sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1FRP,1V,1AP,1SP)

PL - vedtak:

"Lonevågsplanen: Planutvalet har drøfta saka og har følgjande merknadar i oversending til styringsgruppa og vidare handsaming:

- Det er framleis uklårt korleis ein skal få tilfredstillande tilkomst og varelevering til verksemdene i Lonevåg sentrum. Det omfattar både konsekvensane av å lukka utkjørsla ved Osterøykroa og parkering/snuareal på kaien. Dette må visast betre.
- Busslommene som innteikna langs fylkesvegen langs sentrum er særleg arealkrevjande og ei viktig hindring for å kunna behalda utkjørsla ved Osterøykroa, SGT_02 og SGT_03.
- Ein bør slå saman areal o_BLK03 med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke. Oppstyking av dette området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt. Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland». Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring. Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass.
- Dagens småbåthamner må behaldast til det er tilrettelagt, også økonomisk, for at den nye småbåthamna kan realiserast. Ny hamn skal vurderast å kome i tillegg til eksisterande anlegg for medlemmer i laget. Småbåthamna har vore der ho er i 47 år og bidreg til liv og røre i sentrum av Lonevåg, særskilt sumarstid. Med si noverande plassering er ho også viktig for kommunen si reiselivssatsing for dei som kjem sjøvegen.
- Føresegnene bør innehalda at den kommunale kaien er tilgjengeleg for ålmenta."

Formannskapet - 019/21

FS - behandling:

Turid B. Njåstad, SP, gjorde slikt framlegg:

"Saken utsettes for synfaring"

AVRØYSTING UTSETTING:

Turid B. Njåstad, SP, sitt framlegg fell 4 røyster (2FRP, 1AP, 1SP) mot 5 røyster (1SP,1H,1KRF,1SV,1AP)

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Planen vert sendt i retur for omarbeiding og må behandlast av styringsgruppa. Planutvalet sine merknadar (som ligg punktvis under) må innarbeidast.

Det er framleis uklårt korleis ein skal få tilfredstillande tilkomst og varelevering til verksemdene i Lonevåg sentrum. Det omfattar både konsekvensane av å lukka utkjørsla ved Osterøykroa og parkering/snuareal på kaien. Dette må visast betre.

Busslommene som innteikna langs fylkesvegen langs sentrum er særleg arealkrevjande og ei viktig hindring for å kunna behalda utkjørsla ved Osterøykroa, SGT_02 og SGT_03.

Ein bør slå saman areal o_BLK03 med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke. Oppstyking av dette

området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt. Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland». Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring. Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass.

Dagens småbåthamner må behaldast til det er tilrettelagt, også økonomisk, for at den nye småbåthamna kan realiserast. Ny hamn skal vurderast å kome i tillegg til eksisterande anlegg for medlemmer i laget. Småbåthamna har vore der ho er i 47 år og bidreg til liv og røre i sentrum av Lonevåg, særskilt sumarstid. Med si noverande plassering er ho også viktig for kommunen si reiselivssatsing for dei som kjem sjøvegen. Føresegnene bør innehalda at den kommunale kaien er tilgjengeleg for ålmenta."

Med tillegg:

Arealutnytting mellom bankbygget og Lonevåg senter må utnyttas betre."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg mot Henrik Øksnes, FRP, sitt framlegg:

5 røyster (2SP, 1H, 1KRF, 1SV) mot 4 røyster (2AP, 2FRP)

FS - vedtak:

Framlegg til Områderegulering Lonevåg -Hatland, planID 46302015001 med plankart dagsett 23.02.21, føresegn og planskildring dagsett 24.02.21 samt tilhøyrande vedlegg vert lagt ut til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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 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.gangs handsaming.

Hovudprinsippa i planen er som ved 1.gangs 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 òg gje ekstra kvalitetet som ferdselsåre 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 BS07 og heile krav til leikeområde innanfor BS02-BS06 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. Uteliggarane 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 eigedomsgrensar, 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 bustad.

Planforslaget legg opp til at fylkesvegen gjennom sentrum vert retta ut noko, at den ligg på flaumsikker kotehøgde 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. Park i Lonevåg sentrum- skisseprosjekt
6. Illustrasjonsplan
7. VA-plan
8. Utsnitt sentrum – kartutsnitt av sentrumsområdet
9. Merknadsskjema – innkomne merknader med rådmannen sine kommentarar.
10. Alle merknadane/motsegn til 1.gangs høyring. Totalt 21 stk.

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 leik.

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 tomtfelt (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) og BBB06(tidlegare bedehustomt). 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 lagt til rette for 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 park 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 turveg, snarveg og gang- og sykkelveg for å leggje til rette for meir gåande og syklande. Det har også vore viktig å sikre areal med potensielt gode kvalitetar for kvardagsrekreasjon gjennom torg, leikeareal, park, badeplassar, tilgang til sjø, osv. Turveg og badeplass ved Husavatnet vil vere eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene. Gangveg og snarveg 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 vassveg og kjende flaumveg. 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 vurderast i alle

tiltak, jf føresegn 1.54.,. Det er sett krav til handsaming av overflatevatn i tråd med gjeldande VA-norm.

Det er krav til utarbeiding av VA-rammeplan i samband med detaljreguleringar.

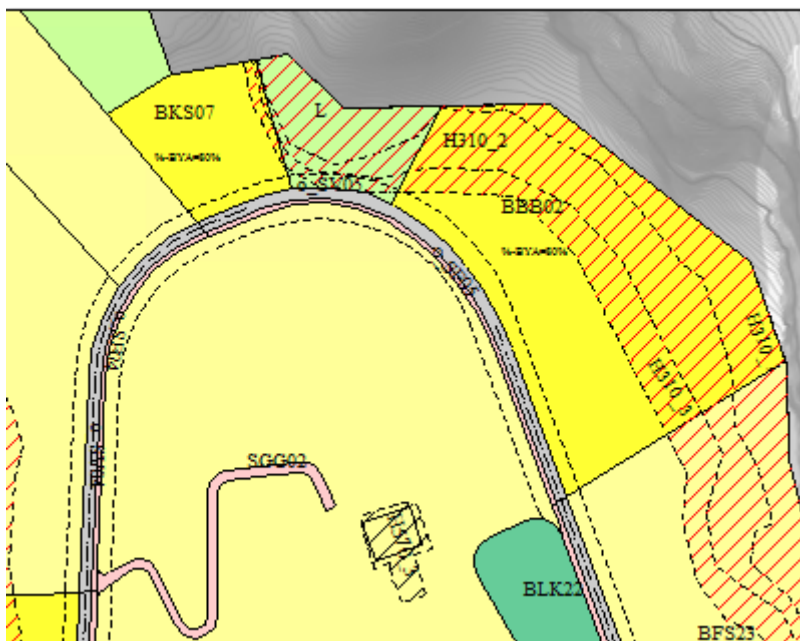
Vurdering

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 føresegn, sikring av turveg langs Husavatnet, flytting av leikeareal BLK05(Kjørrgrova), 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 ytst på neset. Det er lagt inn eksisterande naust mot Sveneveika 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 bustadføreml 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

Det er kome innspel på at det er uheldig at avkøyrslen frå fylkesvegen ved Osterøykroa(nytt felt BS06) er teke vekk. Det let seg ikkje gjere å vidareføre denne avkøyrslen så lenge vi planlegg open kanal der vegen går i dag. Det er også uheldig med fleire avkøyrslar frå fylkesvegen og særleg når desse står nærast vis-a-vis kvarandre. Det er difor lagt til rette for ei utbetring av den kommunale

vegen for å sikre ei tilstrekkeleg god tilkomst for bilar og varelevering til Hatlandsvågen og den aktiviteten som er der. Det er lagt til rette for ca 6 m breidde på vegen. Då mjuke trafikantar er prioritert langs kanal er det ikkje lagt til rette for fortau langs den kommunale vegen inn mot sentrum.

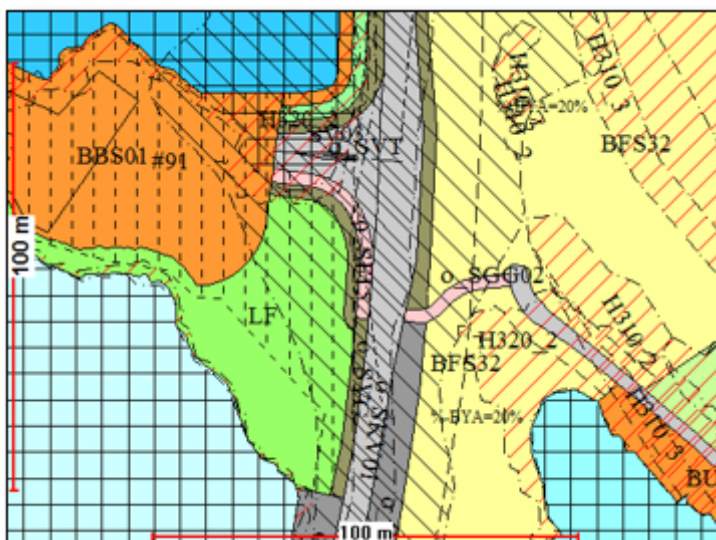
For fullstendig oversikt sjå rådmannen sine kommentarar i merknadsskjemaet og merknadane som ligg ved.

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 passeringslomme 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 avkøyrslar til BS01. Dersom det er tenkt avkøyrslar via avkøyrslar 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. Rådmannen vurderer difor at motsegnspunktet med dette er løyst.



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 avkøyrslar. 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 avkøyrslar. Vegeigar til fylkesveggar må godkjenne løysingar knytt til fylkesvegen før avkøyrslar kan byggast. Rådmannen vurderer difor at omsynet til tryggleik og vegeigar sine interesser er dekkja både gjennom veglova og i føresegn 1.38. Ei konkret vurdering av plassering av bygg, innanfor byggegrensa, og plassering av avkøyrslar 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 avkøyrslar frå kollektivknutepunkt (o_SKK) dvs. o_SV03 med deleø. 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 for grunneigarane å ha alternative utnyttingar sine eigedomar. 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 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 Rambergsvegen 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 rekkefølgekrav 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. Rekkefølgekravet ligg på felt som naturleg vil bruke o_SV01 som tilkomstveg. Rådmannen har vurdert at ein ikkje kan løyse dette gjennom utbyggingsavtale fordi kommunen ikkje har kapasitet til det. 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. Rekkefølgekravet vil kunne føre til at ein ikkje oppnår den fortettinga som det er potensial til arealmessig i Fossen. Rekkefølgekravet 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 bruksføre mål- 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 rekkefølgekrav til noko 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.

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 skape eit sentrum der folk ikkje berre utfører ærend, men òg oppheld seg. I tillegg skaper 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.

Planskildringa 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 2.gongs høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.