

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 028/21 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 21.04.2021 |
|        | Heradsstyret                   | PS   |            |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Wenche-Mari Bliksås | 19/575     |

## 1.gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone - PlanID 46302019003

### Vedlegg:

Plankart Hoshovdstølen 210221

FØRESEGNER Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421

PLANSKILDING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221

VA-rammeplan\_m\_kartvedlegg\_Hoshovdstøl\_bu\_og\_strandsoneplan\_24012021

ILLUSTRASJONSPLAN\_1\_1000\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_020221

ILLUSTRASJONSPLAN\_1\_2000\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_020221

SKREDFARE\_-geologisk\_kartleggjing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_281020.\_pdf[1]

KULTURMINNEDOKUMENTASJON\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_19032020.\_pdf[1]

NATURMANGFALD\_-kartleggjing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_270520

RTP\_Hoshovdstølen.bustad\_og\_strandsoneplan\_041120

STØY-utgreiing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_100620

Trafikkanalyse\_- \_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_290520

C og D-teikningar fylkesveg og internveg

Gangveg TC\_901

Gangveg TC\_902

Gangveg TC\_903

Gangveg TC\_904

Gangveg TC\_905

RTP\_sporing\_A-B

RTP\_sporing-inn

RTP\_sporing-ut

RTP\_oppstillingsplass-A

RTP\_oppstillingsplass-B

Teknisk notat - Vegløysing

Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med plankart dagsett 21.02.21, føresegner dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10.

### Plan- og kommunalteknisk utval - 028/21

#### PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, bed om vurdering av gildskap, som ein av tiltakshavarane for planen.

Marit Adelsten Jensen, MDG, bad om vurdering av sin gildskap som nær ven av to av tiltakshavarane.

Dei tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Johannes Seim Mjelde, V, møtte som vara for Marit A. Jensen - 4 medlemmer/varamedlemmer til stades.

-----  
Nestleiar Øyvind Litland, AP, overtok som møteleiar.  
-----

#### **AVRØYSTING gildskap**

Aksel Mjøs, H, vart kjend ugild - samrøystes (1AP,1SP,1FRP,1V)

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Utvalet kjende Aksel Mjøs, H, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 1.ledd, bokstav a, *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak når han selv er part i saken;*. Aksel Mjøs er ein av tiltakshavarane og såleis part i saka.

Mart A. Jensen, MDG, vart kjend ugild - samrøystes (1AP,1SP,1FRP,1V)

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Utvalet kjende Marit Adelsten Jensen, MDG, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 2. ledd - *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.* Utvalet fann at det nære venskapsforholdet med to av partane i saka inneber at det føreligg "særegne forhold" som er eigna til å svekka tilliten til hennar upartiskheit i saka, og at utfallet av saka vil vera svært viktig for partane i saka.

#### **AVRØYSTING**

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes tilrådd (1AP,1SP,1FRP,1V)

#### **PL - vedtak:**

**"Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med plankart dagsett 21.02.21, føreseger dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."**

#### **Saksopplysningar:**

##### **Saksopplysningar**

Planområde ligg på Hoshovde, Hosanger og er ikkje tidlegare regulert. Planen gjeld detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 46302019003. Planarbeidet gjeld gbnr 87/3 m.fl på Hoshovde. Tiltakshavarar er Kari Mjøs, Aksel Mjøs og Arve Mjøs. Plankonsulent er Arkitektgruppen CUBUS.

Planområdet er på ca. 198 daa og føremålet med planen er eit nytt bustadområde med 30-35 bueiningar, ny gangsti over Åsen, strandsti, badeområde, småbåthamn, trafikkareal og areal til teknisk infrastruktur.

Saka skal til handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval.

Planen skal avgjerast av Heradsstyret då planframlegget legg opp til tiltak som ikkje er i tråd eller tilrådd i overordna KPA.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; bustader, bustader - frittliggjande småhus, bustader - konsentrert småhus, garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad, næringsbygningar, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/naust/badeplass, andre særskilt oppgitte bygningar og anlegg, uteoppholdsareal, leikeplass
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur; køyreveg, fortau, gangveg/gangareal/gågate, anna vegggrunn-grøntareal, haldeplass/plattform, kai, parkering
3. Grønstruktur; turveg
4. LNF; LNF – areal for naudsynte tiltak for LNF, friluftsmål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart Hoshovdstølen 210221
2. FØRESEGNED Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421
3. PLANSKILDING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221
4. VA-rammeplan\_m\_kartvedlegg\_Hoshovdstøl\_bu\_og\_strandsoneplan\_24012021
5. ILLUSTRASJONSPLAN\_1\_1000\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_020221
6. ILLUSTRASJONSPLAN\_1\_2000\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_020221
7. SKREDFARE-geologisk\_kartleggjing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_281020.\_pdf
8. KULTURMINNEDOKUMENTASJON\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_19032020.\_pdf
9. NATURMANGFALD\_-kartleggjing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_270520
10. RTP\_Hoshovdstølen.bustad\_og\_strandsoneplan\_041120
11. STØY-utgreiing\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_100620
12. Trafikkanalyse\_-\_Hoshovdstølen\_bustad\_og\_strandsoneplan\_290520
13. C og D-teikningar fylkesveg og internveg
14. Gangveg TC\_901
15. Gangveg TC\_902
16. Gangveg TC\_903
17. Gangveg TC\_904
18. Gangveg TC\_905
19. RTP\_sporing\_A-B
20. RTP\_sporing-inn
21. RTP\_sporing-ut
22. RTP\_oppstillingsplass-A
23. RTP\_oppstillingsplass-B
24. Teknisk notat - Vegløyising

**Om planframlegget**

Det vart vedteke oppstart av planarbeidet av HS 19.06.2019, i sak 033/19. Det ble varsla oppstart 10.07.2019, med høyringsfrist 13.09.2019. I samband med varslina kom det inn 11 merknadar frå private og 8 frå offentleg mynde.

I februar 2020 vart det varsla utvida planområde. I samband med varslina kom det inn 1 merknad frå privatperson og 4 merknader frå offentleg mynde.

Merknadane er attgjeve og kommentert i planskildringa kap. 10.

### Bustadfelt

Bustadfeltet legg opp til frittliggande småhus og konsentrerte småhus, og med moglegheit for å teste ut marknaden for minihus. Totalt kan det verte bygd 35 bueiningar; 11 frittliggande småhus, 17 konsentrerte småhus, ein 4-mannsbustad og 3 minihus. Planen legg opp til eit bustadområde med heilskapleg uttrykk som legg vekt på god landskapstilpassing.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innafor området, skal alle område med kartlagt rasfare vere sikra. For BKS3 skal det vere gjennomført ei vurdering av flaum og erosjon knytt til nærliggjande bekk før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Det er stilt rekkefølgjekrav til at følgjande må vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til nye bustader: Kollektivhaldeplassar, tilkomst til kollektivhaldeplassar, renovasjonsteknisk anlegg, gangveg over Åsen og avkøyring frå fylkesveg til bustadfeltet. Det er knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av internveg før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve knytt til tilhøyrande bustadfelt.

### Leike- og opphaldsareal

Sentralt i bustadfeltet er det regulert areal til uteopphald og leikeplass. Leikeplassen og uteoppholdsarealet vil bevare opphavelig natur- og landskapspreg, og uteoppholdsarealet vil ha open bekk som vil fungere som eit naturleg punkt for infiltrasjon og open flaumløysing. På uteoppholdsarealet kan det etablerast sitjebenkar, grillplass, og aktivitetar knytt til eldre born og ungdom.

Det er sett av 3 felt med leikeplass i planen som skal opparbeidast i takt med at bustadområdet vert bygd ut. Det er knytt rekkefølgjekrav til at leikeplassane knytt til dei ulike bustadfeltene skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustadane.

### Parkering

Det er lagt opp til 2 parkeringsplassar per bustadeining i bustadområda. For bustader innan felte BKS1, BFS6 og BKS4 kan 1 parkeringsplass løysast på fellesparkering, samt garasjeanlegg for BFS6 og BKS4. Det er gjeve unnatak frå krav om 2 p-plassar per eining i B1 og B2. Ved utbygging av to eller fire bustadeiningar på B2 er det sett krav om ein p-plass per bustadeining. Det same gjeld for B1 der

det ved etablering av minihus vert sett krav om ein p-plass per eining (per minihus). Det vert omlag 10 felles parkeringsplassar for bustadfeltet.

For parkering for båteigarar og besøkjande til småbåthamna er det regulert parkeringsplass ved avkøyrse til Heldal hyttefelt ved fylkesvegen, f\_SPA3. Parkeringsplassen er felles for hyttefeltet, dei som har båtplass i småbåthamna, brukarar av nye fellesnaust og vitjande.

Nede ved hamna er det regulert parkeringsplass meint som av/pålossingsplass for båteigarar. Det vert sikra minimum 2 HC-parkeringsplassar på dette arealet for vitjande til småbåthamna og stranda.

I føresegna til KPA punkt 6.5 er det krav om parkeringsplass til minimum 20% av båtplassane i småbåthamner. Dette vert sikra i planen i felte f\_SPA3 og f\_SPA4.

### Småbåthamn

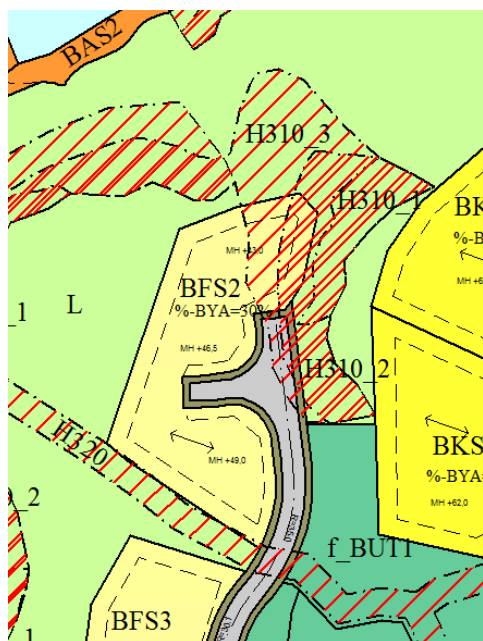
Hamneområdet vert regulert til BSB, småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Her kan det etablerast strandsti, tilflotsbryggje og utriggarar til båtar. Det vert lagt til rette for 60 småbåtplassar, og i tråd med KPA vert det fokusert på fellesløysingar. Eksisterande flytebrygger og båtplassar vert samla til eit felles anlegg med 2 utriggarar. Planen legg opp til at småbåthamna skal vere tilgjengeleg for ålmenta, medan det er løyve til stengsel på utriggarane.

Det vert og planlagt ei felles strand i småbåthamna. Det er planar om utfylling av sand for å få ei attraktiv badestrand. Det er og planlagt å etablere ei molo på ei eksisterande grunne for å sikre skjerming i høve vind og bølger for badestranda og båtane i hamna.

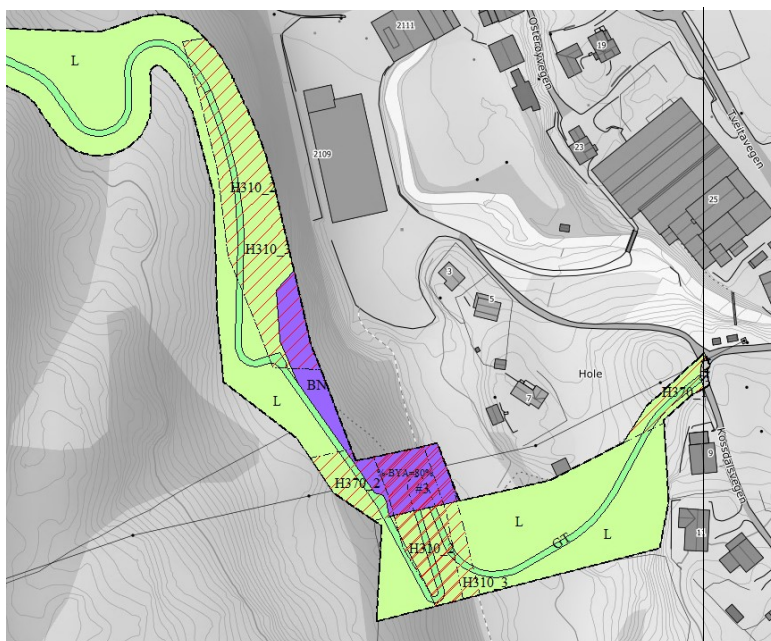
Planen legg til rette for betre tilkomst/tilgang til strandsona for ålmenta.

### Skredfare

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang, men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det er eit bustadfelt som ligg i eit rasutsett område. Her må det verte vurdert utført sikringstiltak for å stette sikkerheitskrav. Dette gjeld for bustadfelt BFS2 og for gangvegen ovanfor Mjøs Metall.



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over bustadfeltet BFS2



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over gangveg GT.

Det er knytt rekkefølgekrav til at før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innanfor felt med kartlagt rasfare, skal områda vurderast og sikrast i høve til ras/steinsprang.

### Overvasshandtering

Planen legg opp til å halde vassvegar opne, i tråd med overvassnorma for Osterøy kommune. I høve til utarbeidd VA-rammeplan er det lagt opp til at eksisterande innmålte bekke drag vert samla, gjort ytterlegare synlege i terrenget og nytta som oppsamlingsbekk for overvatn og avrenning. Overvatn frå interne vegar vert samla i sluk og ført til eksisterande bekk gjennom området, medan sør i bustadfeltet vert vatn ført til eksisterande bekk i sør. Takvatn i bustadfeltet vert løyst på den enkelte eigedom, t.d. ved infiltrasjonskum, regnbed, evt. leida til bekk.

### Historikk og planprosess for tilbod til mjuke trafikantar til Hosanger

Bustadområdet på Hoshovde har vore sett av til framtidige bustader i kommuneplanen i lengre tid. I 2011 vart det kunngjort oppstart av planarbeidet med inntil 30 nye bustader.

Etter planoppstart i 2011 vart det gitt tilbakemeldingar frå rådmannen at ein måtte legge fram eit planframlegg som inneber ei løysing for mjuke trafikantar frå planområde til Hosanger. Etter dette har det vore vurdert fleire ulike løysingar. For å få til ein god kopling mellom Hosanger og Hoshovdstølen er det vurdert m.a. fortau langs fylkesvegen, gangsti på nedsida av fylkesvegen, og ein gangsti over Åsen.

Fortau langs fylkesvegen frå Hosanger sentrum og mot Hoshovde vart påbegynt av Statens vegvesen, men vart stansa grunna m.a. langt høgare kostnader grunna laust fjell og langt høgare krav til rassikring enn det ein hadde planlagt. Gangsti på nedsida av fylkesvegen har til dels same rasproblematikk som fortausløyvinga, utfordringar i høve krav til universell utforming og vanskelege

eigedomstilhøve. Begge desse alternativa mangla òg trafikktrygge passeringsløyningar nede i sjølve Hosanger.

Alternativet med gangveg over Åsen vart vurdert som det mest realistiske alternativet. Gangvegen går over allereie langs opparbeidd anleggsveg frå Hoshovde mot kommunal pumpestasjon, og skal verte vidareført til å komme ned i Holedalen, bak Mjøs Metall. Ei utgreiing av denne løysinga vart sendt til uttale til Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune.

Fylkeskommunen handsama saka i fylkesutvalet den 30.03.2018, der det vart gjort følgjande vedtak:

- *Fylkesutvalet stiller seg bak at det vert etablert ei alternativ løysing til gang- og sykkelveg som ikkje går langs fylkesvegen. Den alternative løysinga må framstå som ein attraktiv skuleveg.*  
*Fylkesutvalet vil peike på at både nedre trasé og Åsen vert vurdert, men vil påpeike at alternativ 1, nedre trasé, kan synest mindre trafikksikker, blant anna ved at den ikkje synes å gå heilt inn til Hosanger.*
- *Fylkesutvalet legg til grunn at fylkeskommunen ikkje får ansvar for drift og vedlikehald for den alternative løysinga.*
- *Fylkesutvalet set krav til utforminga av det alternative tilbodet, ved at den må:*
  - *Vere universelt utforma*
  - *Det kan akseptast ned mot 2,5 meters breidde – ha fast dekke*
  - *Ha god belysning*
  - *Vere rassikra, og sikrast for stein-/snøsprut frå fylkesvegen*
- *Fylkesutvalet legg til grunn at ei etablering av ei alternativ løysing ikkje bind fylkeskommunen til eit framtidig ansvar for skoleskyss langs strekninga på bakgrunn av «farleg skuleveg».*

Statens vegvesen gav uttale i brev av 25.05.2018 der dei sette krav til at ei løysing med gangsti over Hoshovdåsen måtte sikre følgjande:

- *Det alternative tilbodet må driftast og vedlikehaldast av kommunen*
- *Tilbodet må ha ei bredde på 3 meter for at drift og vedlikehald skal vere mogleg*
- *Tilbodet må tilfredstille krava til universell utforming*
- *Tilbodet må framstå som attraktivt skuleveg, ved at det mellom anna ikkje er ein omveg*

Med bakgrunn i desse uttalane og ytterlegare utgreiing valte tiltakshavar å arbeide vidare med løysing om gangveg over åsen.

Det vart kunngjort oppstart i juli 2019, og ny oppstart i februar 2020 grunna utvida planområde. I merknadar frå Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen stillar dei seg kritisk til at det ikkje vert regulert eit tilbod langs fylkesvegen og til at gangstien skal vere eit fullgodt alternativ.

Mykje av grunnen til at planarbeidet har teke lang tid er avklåring av alternativ knytt til kopling av bustadområdet og Hosanger sentrum. Planframlegget viser no ein gangsti over åsen som stettar krava til fylkesutvalet og Statens vegvesen.

Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av gangvegen. Gangvegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustader.

### Veg og trafikktryggleik

Det er gjort ei trafikkanalyse i samband med reguleringsplanen. Analysen har teke utgangspunkt i 40 bustader som vil gje ein forventa auke i bilturar i området på nær 280 bilar. Tiltaket vert ikkje vurdert til å skape kapasitetsutfordringar, men viser til at det bør verte lagt til rette for kollektivtransport og mjuke trafikantar i planen.

Fylkesveg 567 går gjennom planområdet, og dagens fartsgrense er 80 km/t. I reguleringsplanarbeid skal det regulast etter standard knytt til eksisterande fartsgrense, ikkje framtidig situasjon. Reguleringsplanen skal difor etter desse krava regulere fylkesveg med åtskilt gang- og sykkelveg, samt planfri kryssing.

Dette er vurdert av plankonsulent og tiltakshavar til å vere krevjande standard å opparbeide og som ikkje er økonomisk berekraftig for prosjektet. Rådmannen har vore støttande i dette, og stilt seg bak tiltakshavar. Reguleringsplanen regulerer difor etter standardar knytt til 60 km/t. Det vert ikkje regulert åtskilt gang- og sykkelveg, men det vert regulert eit fortau langs fylkesvegen. Det er ikkje knytt rekkefølgekrav til dette fortauet. Planen legg opp til å føre mjuke trafikantar internt i bustadfeltet for å knyte saman traseen frå småbåthamna til gangstien over Åsen. Internvegen vert regulert som tilkomstveg. Vegnormen til Osterøy kommune krev fortau på 2,5 m dersom det er over 20 bustader. Plankonsulent meiner dette vil føre til ei betydeleg lågare utnytting av areal til bustader, då veg tek opp meir areal. Sidan internvegen i bustadfeltet er prega av mange stikkvegjar, vert det ikkje regulert eit fortau på stikkvegane. Rådmannen er oppteken av det må vere eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar sidan det ikkje er knytt opp rekkefølgekrav til fortauet langs fylkesvegen, og at denne veggen er tenkt som ei kopling mellom gangvegen over Åsen og småbåthamna. Difor vert det regulert inn 1 meter breiare veg enn vegnormalen krev for strekninga som koplar småbåthamna og gangstien over Åsen. Dette skal vere markert som eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar. Rådmannen vurderer det som eit tilfredsstillande tilbod til mjuke trafikantar internt i bustadfeltet. Det vert heller ikkje aktuelt med utviding av bustadfeltet som gjev auka ferdsel av bilar internt i feltet i framtida.

Rådmannen søkte i januar 2021 Vestland fylkeskommune om nedsett fartsgrense på strekninga Helldal til Børo, slik at fartsgrense vert 50 km/t. Dette er i tråd med tiltak vedteke i innstillinga frå trafiksikringsnemnda, der rådmannen skal søke om nedsett fartsgrenser på diverse strekningar i kommunen. Rådmannen har ikkje motteke noko respons for denne søknaden.

Det som rådmannen no erfarer med pågåande reguleringsplanar for Saltverket næringsområde og Holmane næring er at å få redusert fartsgrenser ikkje vert sett opp mot pågåande reguleringsplanprosessar, men vert vurdert isolert etter Statens vegvesen sine fartsgrensekriterier. I meklingsmøte med Saltverket næringsområde og Holmane næring vart det sagt av Statens vegvesen at å redusere fartsgrenser kunne vere ei løysing for å få realisert planane, men i dialogmøte med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune i februar 21 vart dette tilbakevist. Sidan Osterøy kommune fekk signal om at dette var eit middel for å få gjennomført reguleringsplanane i Fotlandsvåg, vart same strategi valt for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Planframlegget vert likevel sendt ut på høyring og offentleg ettersyn slik at offentleg vegmynde kan

gjere ein heilskapleg vurdering.

### Renovasjonsløyising med tilkomst frå fylkesveg

Det vert planlagt felles renovasjonsløyising for bustadfeltet og for Heldal hyttefelt, med direkte tilkomst frå fylkesvegen. Det vert nedgravne konteinrarar med 3 avfallsfraksjonar. Det er fleire grunnar for at planen legg opp til denne løyisinga.

BIR har pågåande prosjekt med å redusere tal på hentepunkt for hytterenasjon i sine kommunar. BIR ynskjer at det skal verte sentrale hentepunkt på Osterøy, som plassar ved Kvisti, Valstrand, Hosanger og Lonevåg. Difor vil næraste hentepunkt for hytteigarar i Heldal hyttefelt verte i Hosanger, og ikkje på avsett areal i Heldal hytteplan. BIR er positive for ei samla løyising for bustadene og hyttene.

Plankonsulent vurderer det som ei god løyising å ha tilkomst direkte frå fylkesveg, då dette gjev ei betre utnytting av bustadfelta. Plankonsulent vurderer at trafikksøyggleiken i bustadfeltet vert betre sidan bossbil slepp å køyre inn i bustadfeltet for å hente avfall. BIR er positive til løyisinga ved at dei slepp å køyre inn i bustadfeltet og ser det som meir effektiv for deira drift. Denne løyisinga forutsett at bossbilen kjem frå Hosanger, og ikkje må køyre inn til bustadfeltet for å snu og deretter hente avfallet. Rådmannen har sendt ein førespurnad om uttale av løyisinga til vegeigar Vestland fylkeskommune. Svaret var at dei ønskja tilkomst til renovasjonspunktet frå internvegen, og ikkje via fylkesveg.

### Folkehelse

Rådmannen vurderer at gangsti ved småbåthamna og over åsen til Hosanger er positive tilskot til turalternativ på Osterøy. Det er også positivt at planen har som føremål å sikre tilkomst til sjø og bading for ålmenta. For barn og unge vil eit bustadområde i nærleiken av sjø gje dei sjølvstendig tilgang til sjø og bading. Dette er viktige nærmiljøkvalitetar som bustadområde på Hoshovde kan bidra med. Ved å legge til rette for løyisingar både for bebuarar og ålmenta vil ein kunne sikre tilgang til sjø til mange.

### Kulturminner

Det er fleire kulturminne innanfor planområdet, der naust og steingardar er dei mest dominerande. Nokre av nausta vert råka av utbygginga då det er planlagt ei tilflotsbryggje framfor dei.

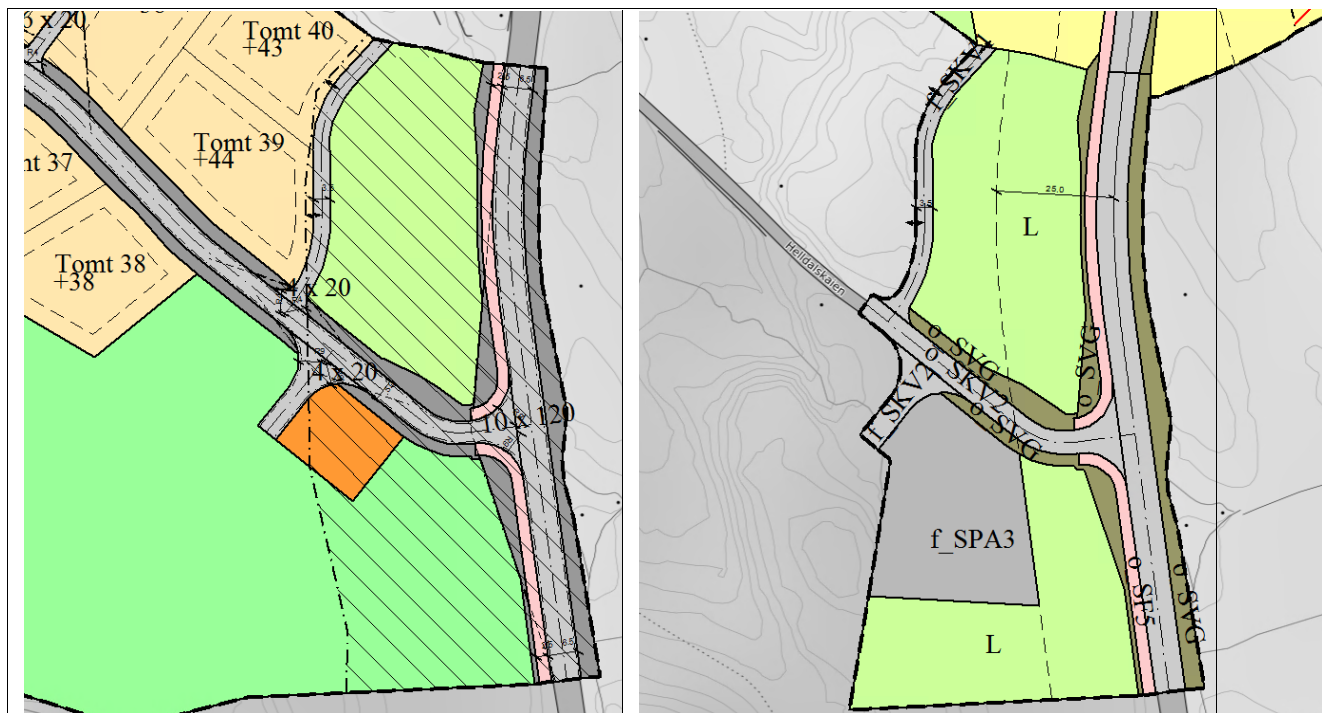
Slik gangvegen er planlagt går traseen rett over eit område der det er funne flintavslag frå steinalderen. Kulturminnerapport utarbeidd i samband med reguleringsplanen greier ut at området ikkje er automatisk freda og kulturminnet vil truleg utgå ved bygging av gangvegen.

Steingardane i søraust er dei som har størst verdi og som også er mest utsett for påverknad av planen. Planområdet med forslag om gangvegtrasé ligg langs steingardane over ein lengre strekning, spesielt i nordleg del. I planen vert det lagt opp til at gangvegen går gjennom området slik at det

Alle tiltak som råka kulturminne skal skje i samråd med kulturminnemynde.

Reguleringsplanen overlappar deler av reguleringsplanen for Helldal hyttefelt og reguleringsplanen for Hosanger næring. Tiltakshavar for Helldal hyttefelt er også tiltakshavar i reguleringsplanen for Hoshovdstølen.

Rekkefølgekrav om ny tilkomst til bustad som gjeld i planen for Heldal hyttefelt vert vidareført.



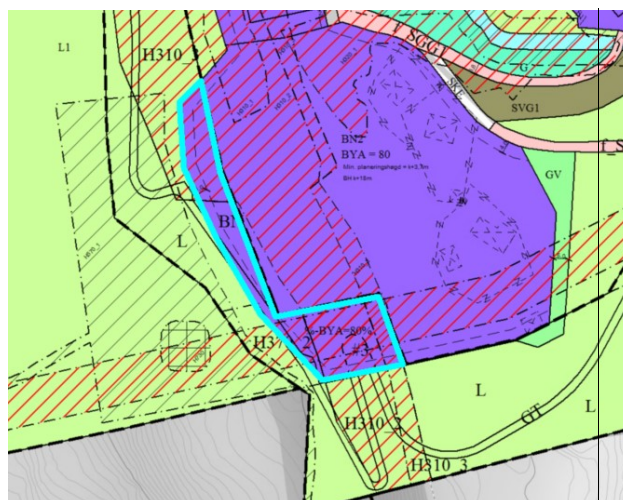
Utsnitt viser Heldal hyttefelt med regulert fortau (rosa felt) og areal sett av til renovasjonsteknisk løysing (oransje felt)

Utsnitt viser overlappa areal som er teken med i reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan.

Det er overlapping av deler av reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette er naudsynt for å sikre areal til opparbeiding av gangstien over Åsen. På eit område vil gangstien svinge innom areal som er regulert til næring i planen for Hosanger næring. Næringsinteressene til Hosanger næring skal verte teke i vare i denne planen. Næringsaktør/Mjøs metall har gjeve skriftleg løyve for at turstien kan gå inn på areal som er regulert som næring, og kan difor ikkje lenger nyttast som næringsareal.



Utsnitt visar reguleringsplan for Hoshovdstølen bustad og strandsone lagt opp på reguleringsplanen for Hosanger næring.



Utsnitt visar omriss i turkis der det vert overlapping av næringsareal i Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Omrisset viser kor gangstien svingar innom areal avsett til næring i reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette har næringsaktør skriftleg akseptert.

## Økonomi

Rådmannen er positiv til å inngå utbyggingsavtalar for å sikre opparbeiding av turvegen over åsen. Før rådmannen kan ta endeleg avgjerd knytt til dette, er det naudsynt med utgreiingar av kostnader knytt til dei ulike tiltaka og deretter avklåringar knytt til kva økonomiske konsekvensar dette vil få for kommunen. Ein gangsti som også kan vere ein tursti kan og utløyse økonomisk stønad til gjennomføring gjennom t.d. spelemlidar.

## ROS

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen var det to område som kom innanfor grensa for uakseptabel risiko der det er naudsynt med tiltak for å redusere risikoen. Dette var farar knytt til rasfare og drukningsulukker. Sjø og strandsoneplanen peikar på at desse faktorane skal vurderast nærare i planarbeid for området Hamna ved Hoshovde.

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang, men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det må undersøkjes om én planlagt bolig ligger innanfor faresoner for skred. I så tilfelle må det utføres sikringstiltak for å imøtekomme sikkerhetskravene.

I planlegging som legg opp til auka ferdsel i sjø og strandsone, vil og sannsynet for ulykker knytt til aktivitet langs og i sjø auke.

Planframlegget legg opp til småbåtanlegg og badestrand i nærleiken av kvarandre. Det er auka sannsyn for konflikt mellom badande og båtar når desse er plassert tett. Avbøtande tiltak er at eine sida på utriggaren ikkje er tillate med båtar, for å redusere sannsynet for denne konflikten. Badeområdet får då ei naturleg avgrensing. Sjå ROS-analyse punkt 25.

ROS-analyse for planframlegget avdekkjer punkt med mogleg risiko på gult nivå. Desse er knytt til rasfare, korleis trygge god flaumsikring, materielle skader knytt til havstigning, fare knytt til badestrand og småbåtanlegg, ureining i småbåthamna/hamna og trafikkfare.

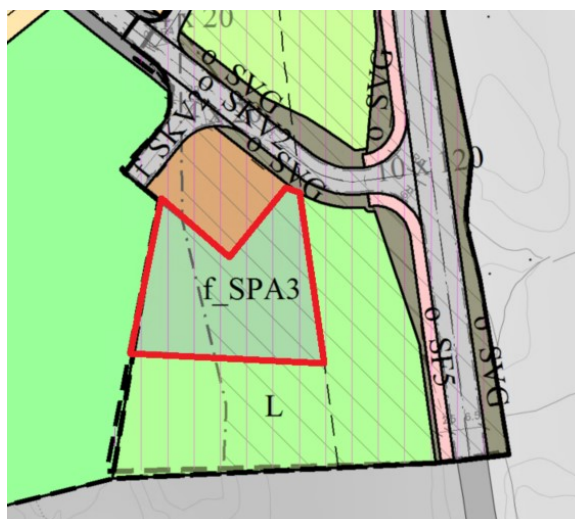
Avbøtande tiltak er utgreidd i ROS og sikra i føresegn. Sjå planskilddring kap. 8.9.

### Arealavklaringar av tiltak

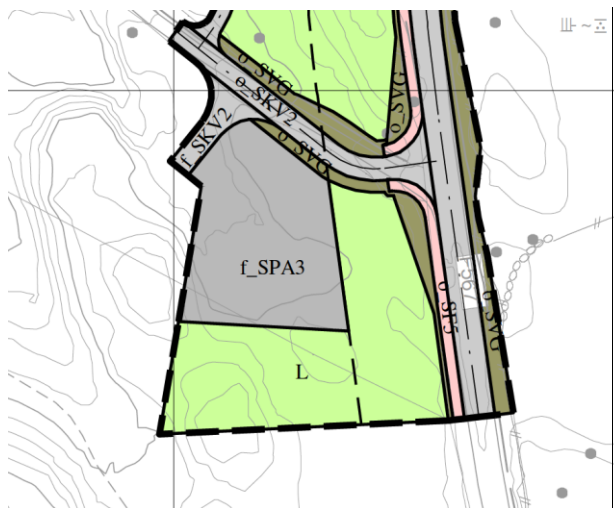
#### Parkeringsareal til småbåthamna

Planframlegget overlappar deler av Heldal hyttefelt som er regulert for fylkesveg og areal til renovasjonstekniske løysingar for hyttefeltet. Planframlegget legg opp til ei endring frå renovasjonsteknisk løysing til parkeringsplass for turgåarar og besøkjande til småbåthamna. Dette areal er vist i plankartet som f\_SPA3.

Då areal for renovasjon ikkje lenger er aktuelt å bruke til renovasjon, grunna BIR sine nye henterutiner, vert dette arealet foreslått nytta til parkering. Planen legg opp til ei utviding av arealet avsett til renovasjonstekniske løysningar då tiltakshavar ønskjer større parkeringsplass for turgåarar, båteigarar og vitjande til badeplass og småbåthamn. Arealet som vert utvida er sett av til LNF område i Heldal hytteplan. Utvida areal til parkeringsplass er om lag 822 m<sup>2</sup>, og er synt med raude liner i figur under.



Raudt omriss visar utvida område frå LNF til parkeringsplass. Raudt omriss utgjer om lag 822 m<sup>2</sup>.



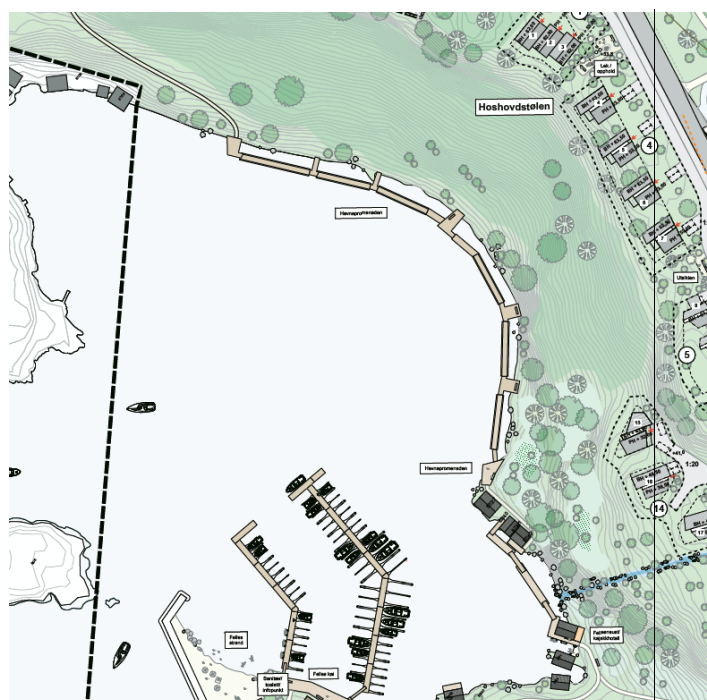
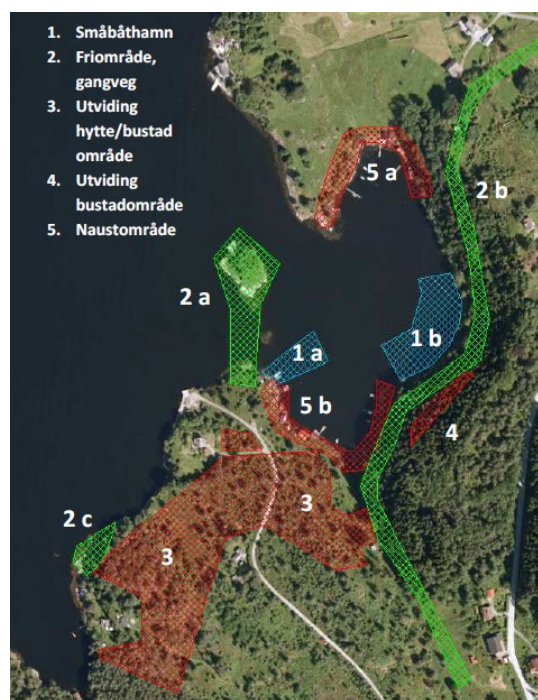
Utsnitt visar samla areal for parkeringsplass ved kommunal veg til Heldal hyttefelt og småbåthamn. Samla areal er om lag 1170 m<sup>2</sup>, og det er vurdert at dette vil gje parkeringsdekning for båteigarar og vitjande. Det er lagt opp til om lag 22 parkeringsplassar og 2 HC-parkeringsplassar.

### Hamnesti versus gangsti på land

I samband med Sjø- og strandsoneplanen, kom det innspel om ein gangsti på land langs hamna. Dette tiltaket vart vurdert i konsekvensutgreiinga som positivt for friluftsliv og folkehelse. Det vart lagt vekt på at reguleringsplanarbeid skulle legge føringar som sikrar god landskapstilpassing ved opparbeiding av gangsti. I reguleringsplanprosessen har det kome tydelegare fram at ei opparbeiding av gangsti på land vil vere krevjande grunna bratt terreng, og vil krevje landskapsinngrep for å få gangstien opparbeidd. Det er og kartlagd rasfare der gangstien opphavelag var tenkt. Difor vert det planlagt eit gangsystem som delvis går i sjø, som vil gje mindre landskapsinngrep enn terrengtilpassing som er naudsynt med ein landbasert gangsti.

Dette tiltaket er ikkje i tråd med KPA, og tiltaket er difor ikkje konsekvensutgreidd. Rådmannen har difor bedt om ei ekstra utgreiing av tiltaket med vurderingar knytt til landskapsinngrep verknader for naturmangfald m.m. Plankonsulent vurderer tiltaket som reversibelt då hamnestien vil verte på flytebyggjer, og vil føre til mindre landskapsinngrep enn først tiltenkt gangsti på land. Det er ikkje utgreidd kva type festanordning det er planlagt og kva landskapsinngrep ein kan vente av desse.

For delar av strekninga på planlagt hamnesti er det registrert rasfare, og det er tilrådd tiltak som reinsking, noko bolting og bergband i samband med nye tiltak som skal byggjast. Strandstien vil på delar av strekninga verte lagt på eit flytande underlag som er forankra i land basert på eit flytebyggjjeprinsipp. Plankonsulent vurderer dette vil redusere farenivået og gjere det enklare å gjere naudsynt, jamleg tryggingarbeid. Løysinga gjer vedlikehaldet enklare og gjev tilgjenge på eit lengre strekk. Ein har med dette òg ein reversibel løysing som kan justerast om ein av ulike omsyn vel å endre noko på stien si utforming og plassering seinare.



Avklåring knytt til utfylling i sjø for badestrand og molo.

I samband med Sjø- og strandsoneplanen, kom det innspel om utfylling i sjø for å etablere ei molo som eit bølgebrytande tiltak og skjerming for ein badestrand. Dette tiltaket vart vurdert i konsekvensutgreiinga som negativt då ei utfylling sannsynleg vil gje dårlegare vassirkulasjon i hamna. Ei god vassirkulasjon er viktig med tanke på auka sannsyn for ureining ved etablering av ei småbåthamn. Tiltaket som vart vurdert i Sjø- og strandsoneplanen var ei utfylling heilt ut til holmen. Reguleringsplanen legg opp til ei utfylling til molo på ca. 1/3 av strekket ut til holmen. Mellom grunna og fastlandet er det ei vassdjupne på om lag 1 meter. Det vert ikkje lagt opp til tilkomst til holmen, men tiltaket som kan føre til auka ferdsel kan ha forstyrrende effekt på hekkande fugl på holmen.

I KPA er det tillate med mindre skjerming for bølger og friområde (KPA 2.71). Rådmannen har bedt om ei ekstra utgreiing av tiltaket med vurderingar knytt til landskapsinngrep, verknader for naturmangfald m.m. då dette er eit irreversibelt tiltak. Plankonsulent vurderer at tiltaket til å ikkje ha konsekvens for vassutskifting i bukta då det allereie er ei grunne som ved fjære sjø hindrar vatn frå å kome inn, og at det framleis vil vere god sirkulasjon av vatn mellom ny molo og Heldalsholmen. I rapporten om naturmangfald som er gjort i samband med reguleringsplanen kjem det ikkje fram om det er vurdert utfylling og kva konsekvens dette kan ha for vassirkulasjonen i hamna. Sjå planskildding kap 9.15 for utfyllande utgreiing.

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen vert tiltaket vurdert positivt i høve folkehelse, auke tilgang for barn og unge, friluftsliv og at det legg til rette for berekraftig samfunnsutvikling.

Tiltaket vart vurdert negativt i høve forureining ved dårlegare vassirkulasjon, naturmangfald i hamna og Heldalsholmen, og vil føre til irreversibel inngrep i landskapet.

Rådmannens samla vurdering til tiltaket i Sjø- og strandsoneplanen er at reguleringsplanarbeidet skal sikre gode landskapstilpassingar.

Rådmannen rår til ei avklåring om det skal vurderast andre type bølgedempande tiltak som er reversibel i tiltaket.

### **Rådmannens vurdering.**

Rådmannen er positiv til utforming av bustadområde og løysingar for fellesskapet som sams felles småbåtanlegg og fellesnaust som planen legg opp til.

Når det gjelder utvida areal til parkering til småbåthamna vurderer rådmannen at det er viktig med tilrettelagt parkering for besøkjande og båteigarar for å unngå konflikhtar og uryddig trafikkbilete, sjølv om det er uheldig at desse tiltaka vert planlagt i område avsett til LNF. Rådmannen vurderer at ei utviding av parkeringsareal f\_SPA3 er ein fordel då dette kan redusere problem med parkering langs den kommunale vegen ned til småbåthamna og i hyttefeltet.

Planen legg opp til eit gangsamband som koplar saman bustadfelt på Hoshovde med Hosanger bygda. Rådmannen vurderer tiltaket som eit folkehelseiltak som er med på å auke attraktiviteten for området. Rådmannen vurderer at val av trase gjer at tiltaket er meir realistisk å gjennomføre enn tiltak langs fylkesvegen, då utbetring og fortau langs fylkesvegen mot Hosanger vil krevje store inngrep i landskapet og fører med seg høg kostnad. Slik gangvegen vert planlagt vurderer rådmannen dette tiltaket som eit godt alternativ for mjuke trafikantar som skal til og frå bustadane, småbåthamna og Hosanger. Det har vore kommunisert frå både Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune gjennom planprosessen at dei sterkt rår til fortau langs fylkesvegen ned mot Hosanger. Rådmannen vurderer likevel at gangveg over Åsen er det tilbodet som er realistisk å gjennomføre og at tiltaket vert eit godt tilbod til mjuke trafikantar når den vert opparbeidd etter dei krava som fylkesutvalet og Statens vegvesen krev.

Naturmangfaldslova stiller i § 7 krav om kunnskapsgrunnlag i høve til artar, bestandar, naturtypar og økologisk tilstand for å hindre skade på naturmangfaldet. Kartlegging av naturmangfald gjeldande for Hoshovdstølen, datert 27.05.2020, konkluderer med at tiltaket ikkje vil påverke verdifulle naturelement, eller viktige funksjonsområde. Rapporten presiserer at det ikkje må sleppast ut ureina vatn i samband med etablering av tiltak innanfor planområdet. ROS peiker på at det kan vere fare for akutt ureining frå båtar i det planlagde småbåtanlegget. Føresegn legg føringar for korleis småbåthamna skal utformast og korleis ulike former for ureining vert handtert. Rådmannen kjenner ikkje til at det er artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp gjennom planarbeidet.

Det er nokre høve i planen som ikkje er avklåra til 1.gongs handsaming. Planen gjev t.d. ikkje tilstrekkeleg informasjon om korleis forhold til beitedyr og oppdeling av beite osv. skal løysast i samband med gangvegen over åsen. Konsekvensane er ikkje tilstrekkeleg utgreidd i planen, og vil verte avklart før 2.gongs handsaming. Rådmannen er oppteken av at reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsone ikkje legg føringar som hindrar gjennomføring av reguleringsplanane for Helldal hyttefelt og Hosanger næring. Dette vil verte sikra i føresegn og plankart.

Rådmannen har gjort nokre vurderingar knytt til prosessen vidare.

Det viser seg å vere utfordrande å få sett ned fartsgrenser på fylkesvegar, og at søknad om nedsett fartsgrense ikkje let seg handsame parallelt med planarbeidet. Samstundes vert krav om planfri kryssing på denne staden eit kostbart tiltak som ikkje er samfunnsøkonomisk lønsamt og kan føre til prosjektet ikkje vert realisert.

Det er naudsynnte avklaringar som ikkje er avklåra i planframlegget som vert lagt fram, men rådmannen vel å leggje ut planen på høyring for å få avklaringar knytt til dei store problemstillingane som vi ønsker at offentlege mynde må gje innspel på. Rådmannen vonar at fylkeskommunen vil gje ei tverrfagleg merknad til planframlegget.

### Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen vurderer at det framleis er naudsynnte avklåringar som må løysast i planen t.d. gangveg og oppdeling av beite, sikring av gjennomføring av overlappende planar og generell kvalitetssikring. Dette vil verte avklart seinare i planprosessen.

Sett bort i frå dette, meiner rådmannen, saman med plankonsulent og tiltakshavar at det er naudsynt å få tilbakemeldingar frå offentlege mynde og andre råka partar, då desse tilbakemeldingane kan krevje omfattande endringar i planframlegget.

Planen vert handsama av plan- og kommunalteknisk utval, og vert avgjort av heradsstyret som tek stilling til tiltaka som ikkje er i tråd med eller ikkje er tilrådd i overordna plan.

Rådmannen rår til at planframlegget vert lagt ut på høyring og offentlig ettersyn.

