

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Fråsegn til 2.gangs offentlig høyring - plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Hatland - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 16. og 21. april 2021 om 2. gangs høyring av forslag til områderegulering for Lonevåg - Hatland i Osterøy kommune. Hovudføremåla i planen er sentrum, bustad, forretning, næring, grøntareal. Føremåla er i hovudsak i samsvar med kommuneplan.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunen sine sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 13.03.18, og 1. gangs høyring 13.07.20. For kommunane i Sogn og Fjordane og kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekne regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

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.

Vurdering

Planfaglege merknader

Områdeplannivået er eit verktøy kommunen har når det er behov for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til private og offentlege interesser. Plannivået legg opp til ei meir grovmaske arealavklaring enn detaljregulering, og kommunen kan legge inn krav om detaljregulering, der det er naudsynt for vesentlege omsyn for forsvarleg planavklaring. Områdeplanar legg til rette for at tiltak vidare i planområdet skal kunna løysast direkte på byggesaksnivå.

Fylkeskommunen ser fleire døme på områdeplanar, der kommunar ikkje ønskjer å detaljere areal med trong for særlege omsyn tilstrekkeleg. Dette gjeld i hovudsak sikring av areal til infrastruktur og veg. Å sikra tilkomst bør reknast som det pbl §§ 12.1 nemner som forsvarleg planavklaring, då slike trafikale løysingar krev areal og plassering som får verknader på andre areal og for trafiktryggleiken i planområdet. Det er sjeldan tenleg å løyse desse omsyna på byggesaksnivå. Kommunen bør setja av areal til tilkomst som på forsvarleg vis stettar behova knytt til trafiktryggleik og infrastruktur. I planframlegget er det sett inn avkøyrsløypar, som i høve føresegnene for planen berre er rettleiande. Vestland fylkeskommune vurderer at dette ikkje er ei god planfagleg løysing.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre:
www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettlegging

Infrastruktur og veg

Vestland fylkeskommune, ved Avdeling for infrastruktur og veg, fremma administrativ motsegn til områdereguleringsplanen ved 1. gongs høyring. Vi viser til dialogmøte med Osterøy kommune den 30.09.2020, der fleire av motsegnspunkta blei løyste. I tillegg viser vi til brev av 21.10.2020 med avklaringar om kva endringar som skulle til for at vi kunne trekkje motsegna ved 2. gongs høyring.

Til 1. gongs høyring hadde fylkeskommunen motsegn til følgjande punkt:

- Manglande tekniske teikningar av fylkesvegane.
- Regulering av løysing for gang- og sykkelbru til småbåthamn.
- Regulering av avkøyrslar.
- Arealføremålet på vegskråninga ved o_SSK kravde vi endra frå grønstruktur til o_SVG.
- Byggegrenser i plankartet.

I tillegg bad vi kommunen gjere greie for endringar i krysset Gjerstadvegen/Fotlandsvegen, og at føresegn om BS07 blei presisert. Vi har fått avklaring på desse merknadene.

Vurdering av forslag til løysingar på motsegnspunkta

Fylkeskommunen er positiv til at kommunen i stor grad har imøtekomme våre innspel, og vi vurderer at dei fleste motsegnspunkta er løyste. Vi har mottatt tekniske teikningar av dei prosjekterte fylkesvegane som viser løysingar vi er samde med kommunen om.

Når det gjeld tilkomst til småbåthamna, er vi positiv til dei løysingane som er presentert i planforslaget med passeringslomme og trafikkøy i sekundærveg. Vi har i dialog med kommunen kome fram til at planfri kryssing for mjuke trafikantar ikkje er nødvendig på denne staden. Kommunen har difor teikna løysing med tilrettelagt kryssing, og vi er positive til at forslag om å trekke kryssingspunktet lengre sør er tatt til etterretning.

Merknadene våre til manglande avkøyrslar i plankartet vurderer vi at berre er delvis tatt til følge. Dette vil vi gå nærmare inn på i avsnitt nedanfor.

Det er utvida o_SVG i vegskråninga mot kollektivknutepunktet, slik at dette motsegnspunktet er løyst.

Regulerte byggegrenser i den nye planforslaget er tilstrekkelege med omsyn til våre interesser som vegstyresmakt.

Avkøyrslar

Slik vi vurderer planforslaget til 2. gongs høyring er alle motsegnspunkta løyst, med unntak av det som gjeld avkøyrslar. Dette gjeld i hovudsak tilkomst til BS01.

Fylkeskommunen forstår at kommunen ønsker høg grad av fleksibilitet i områdeplanen. Vi meiner likevel det er føremålstenleg at infrastruktur er tilstrekkeleg avklart i planen, spesielt i områda der det ikkje er krav om detaljregulering. Slik vi forstår det, er intensjonen i BS01 at ein både skal kunne etablere avkøyrslar frå Gjerstadvegen i sør, og/eller ha tilkomst frå Fotlandsvegen. Fylkeskommunen er kritisk til direkte avkøyrslar frå Gjerstadvegen. Her er utfordrande terreng og høgdeforskjell, og det vil vere vanskeleg å få til ei trygg løysing. Avkøyrslar må takast bort frå plankartet.

Avkøyrslar frå Fotlandsvegen er regulert med trafikkøy og siktsoner. Fylkeskommunen er positiv til denne endringa. Samstundes meiner vi at tilkomst i til BS01 frå denne avkøyrsla ikkje løyst i plankartet eller i føresegnene. Det er teikna inn ein avkøyrslar til o_GKG01, men ikkje til BS01. I føresegnene står det òg at plassering av pilar i plankartet ikkje er juridisk bindande.

Før vi kan trekke motsegna, må områdereguleringsplanen sikre tilkomst til BS01, helst ved å teikne inn i plankartet, eventuelt ved å løyse det i føresegnene. I tillegg må de endre setning i føresegn 4.7 frå «Bruer til gangveg og køyreveg kan etablerast over kanal» til: Bruer til gangveg og køyreveg **skal** etablerast over kanal.

Vi ønsker òg å gjenta at vi er skeptisk til at det nye bustadfeltet BBB01 korkje har regulert tilkomst i plankartet eller krav om detaljregulering. Det kjem heller ikkje fram av føresegnene kvar avkøyrsla skal vere plassert. Fylkeskommunen har ikkje motsegn knytt til dette punktet. Vi ber kommunen

presisere i føresegnene at det skal føreligge ein signert gjennomføringsavtale for ny avkjørsle før kommunen gir igangsettingsløyve til nye tiltak i BBB01.

Eigedom

HFK Bussanlegg Lonevåg AS eig eigedomen gnr 13, bnr. 13, 104 og 143 i Osterøy kommune. Selskapet er 100 % eigd av Vestland fylkeskommune (VLFK), og i styret sit tilsette i administrasjonen i fylkeskommunen. Selskapet har òg fått brev frå Osterøy kommune om 2. gongs høyring og offentleg ettersyn for områderegulering Hatland - Lonevåg. Sjå vedlegg til dette notatet. Sidan innspela frå VLFK skal samordnast internt, vil selskapet ikkje sende eit eige svar til kommunen.

Eigedomen, som vert kalla «Tide-tomta», ligg i sentrum av Lonevåg og har adresse Gjerstadvegen 9.

HFK Bussanlegg Lonevåg AS leiger ut eigedomen til bussoperatøren Tide Buss AS. Tide Buss AS har kontrakt med Skyss på køyring av bussruter i dette området, og det følgjer av anbudskontrakten at dei må leige anlegget. På anlegget er det 25 oppstillingsplassar for bussar og det er i tillegg eit stort bygg med m.a. servicehall, vaskehall, lager og kontor. Anbudskontrakten starta 01.10.2020 og varer til sommaren 2030, og kan deretter forlengast med 1 år + 1 år.

Vi har stor forståing for at kommunen ønskjer eit attraktivt sentrum i Lonevåg, og vi er ikkje i mot endring av formålet for eigedomen. Det er samstundes viktig at føresegnene i reguleringsplanen ikkje vanskeleggjer drifta ved anlegget i anbodsperioden.

I merknad til uttale 11.04.2018 skreiv vi følgjande:

Inntil bussanlegg på «Tide-tomta» eventuelt flyttes, er det viktig at den nye reguleringsplanen ikke fører til at anlegget og nødvendige søknadspliktige byggetiltak kommer i strid med planen. Foreslår at dette kan bli ivarettatt som et punkt i reguleringsbestemmelsene.

Vi kan ikkje sjå at dette er teke omsyn til frå kommunen si side, og vi ber om at det vert gjort ei tilføyning i punkt 2.29 til BS08. Vårt forslag står med skrå tekst:

2.29 omfattar område BS01 til BS08. I området kan det etablerast forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad med slike unntak: - For BS08 kan det ikkje etablerast bustad på gateplan mot o_SKV03. *Fram til bussanlegget på «Tide-tomta» har flytta, er det tillate med tiltak som er naudsynte for vidare drift av anlegget. Søknadspliktige tiltak knytt til drift krev ikkje dispensasjon eller omregulering av plan. Slike tiltak utløyser heller ikkje rekkefølgjekrav.*

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har vesentlege merknader til planforslaget når det gjeld omsyn til fylkeskommunal eigedom, og infrastruktur og veg. Etter delegeringsreglementet for Vestland fylkeskommune opprettheld administrasjonen motsegn for tilhøva for infrastruktur og veg, som det er gjort greie for over. Konfliktane er knytt til sektoransvar som vert forvalta gjennom veglova.

Med helsing

Synnøve Stalheim
seksjonsleiar

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Malene Utkilen – Forvaltningsområde Bergen – Infrastruktur og veg

Cathrine Gunn Grasdal – Plan, klima og folkehelse – Strategisk utvikling og digitalisering

Guro Klyve – Eigedom – Organisasjon- og økonomiavdelinga

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I
VESTLAND

Njøsavegen 2

STATENS VEGVESEN

Postboks 1010 Nordre Ål