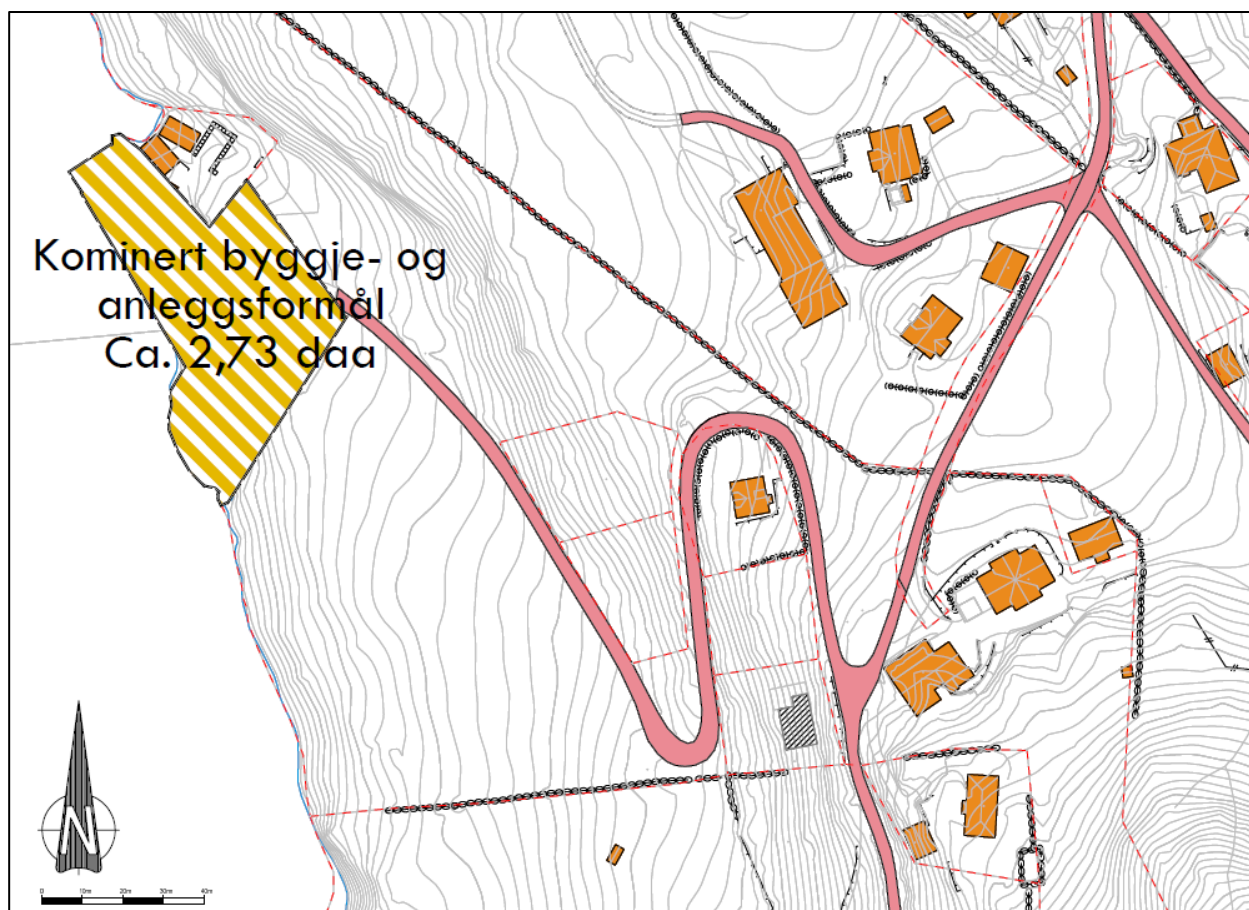


# 1 Innspel: Kommuneplanen sin arealdel 2023-2035, gbnr. 146/17

## Arealinnspel for Reigstadvegen 125, gbnr. 146/17.

### 1.1 Opplysingar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Osterøy
Gardsnr. /bruksnr.	Gardsnr. 146, bruksnr. 17
Forslagsstillar og grunneigarar	Reigstadvegen 125 AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Gjeldande formål i kommuneplan	Næringsbygningar og LNFR-areal
Forslag til nytt formål	Kombinert byggje- og anleggsformål
Areal på området	Om lag 2,7 daa



Figur 1: Innspel til KPA. Kartutsnittet viser området ein ynskjer omregulert i framtidig kommuneplan. Tilkomst til området er også tatt med i kartutsnittet.

### 1.2 Bakgrunnen for innspelet

Bakgrunnen for innspelet er eit ynskje om å kunne vidareutvikle området ved Reigstadvegen 125. Ein ynskjer no å legge til rette for ein utvida bruk av området, som ikkje berre er låst opp mot næring. Ein ser at området kan ha potensiale innafor fleire bruksområde, som til dømes bustad, ulike formar for tenesteyting (som til dømes reiseliv/overnatting), i tillegg til næring.

Ifølgje planprogrammet for revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2024-2035, vert det opna opp for arealinnspelet knytt til næring, inkludert reiselivsverksemd, som krev tilgang til sjø. I og med at området som omfattast av innspelet ligg innafor strandsona, og er regulert som næring i gjeldande plan, tolkar ein at det opnast for innspelet i området, sjølv om området er regulert gjennom KDP for sjø og strandsona 2018-2027.

### 1.3 Området og dagens arealbruk

#### 1.3.1 Lokalisering og dagens arealbruk

Innspelet omfattar gbnr. 146/17. Området ein ynskjer omregulert er lokalisert på Reigstad ved Valestrand. Eigedomen eigast av Reigstadvegen 125 AS. Det er ein lagerbygning på eigedomen, som nyttast i forbindelse med Arkoconsult AS si verksemd.



Figur 2: Områdets lokalisering. Gbnr. 146/17 er vist med stipla sort linje.

#### 1.3.2 Tilkomst

Tilkomst til området er via Reigstadvegen. Vegen er kommunal frå Valestrand sentrum og mot Reigstad, men dei siste om lag 320 meterane ned til eigedomen er privat. Det er ikkje kalkulert ÅDT langs vegen, men trafikkmengda er i stor grad avgrensa til bustadane som har tilkomst via vegen.

#### 1.3.3 Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne ved området. Det er 2 SEFRAK-registrert bygg like ved området ein ynskjer omregulert, ved tilgrensande eigedom gbnr. 146/8. Begge SEFRAK-bygga er naust frå 1800-talet. Det eine naustet er meldepliktig i hht. Kulturminnelovas § 25, medan det andre ikkje er omfatta av Kulturminnelova.

#### 1.3.4 Naturmiljø

Det er ikkje registrert raudlista eller trua naturmangfald ved området. Det er heller ikkje registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar. Ein finn ikkje verneområde, nærområde til verneområde eller inngrepsfrie naturområde innanfor planområdet.



Figur 3: Ortofoto over område. Tilkomstveg er også vist i figuren. Gbnr. 146/17 er vist med sort stipla linje.

### 1.3.5 Friluftsliv

Det er ikkje kartlagt friluftsområde ved området ein ynskjer omregulert.

### 1.3.6 Geologi og geofare

Området ligg ikkje utsett til for lausmasseskred eller steinsprang. Ein mindre del av eigedomen i sør ligg innafør aktsemdsområde for snøskred i NVE sine kart (NVE, 2022). Eksisterande bygg ligg utanfor aktsemdsona. Det er inntil vidare ikkje gjort vurderingar av den reelle faren for snøskred i området. Det er likevel verdt å nemne at slike aktsemdskart er utarbeida basert på digitale høgdemodellar, og vurderinga tek derfor ikkje omsyn til lokale faktorar som til dømes skog (NVE, 2021). Flyfoto viser at det er tett skog i utløysingsområdet for snøskred. Dette er ein faktor som kan redusere den reelle faren for snøskred i området. Elles er det sjeldan store snømengder i området. Det er ikkje kjennskap til tidlegare hendingar med verken lausmasseskred, steinsprang eller snøskred i området (NVE, 2022).

Området ligg ikkje utsett til for flaum i elv og/eller vassdrag. Eksisterande bygg på eigedomen grensar mot sjøen, noko som gjer at deler av området ligg innafør aktsemdsone for stormflo (intervall 20 år, 200 år og 1000 år) (NVE, 2022). Dette må takast omsyn til dersom ein legg opp til ein omregulering og vidareutvikling av området.

Området ligg under marin grense, og områda skal såleis vurderast som eit generelt aktsemdsområde for kvikkleire og områdeskred. Grunnen i området består ifølgje NGU sine kart av usamanhengande eller tynt dekke av morenemateriale over berggrunnen. Hav- og fjordavsetningar, med moglegheit for marin leire, finnast sjeldan under tynn/tykk morene (NGU, 2015), men det er ikkje gjort undersøkingar som kan avkrefte førekomstar av marine sedimenter i områda.

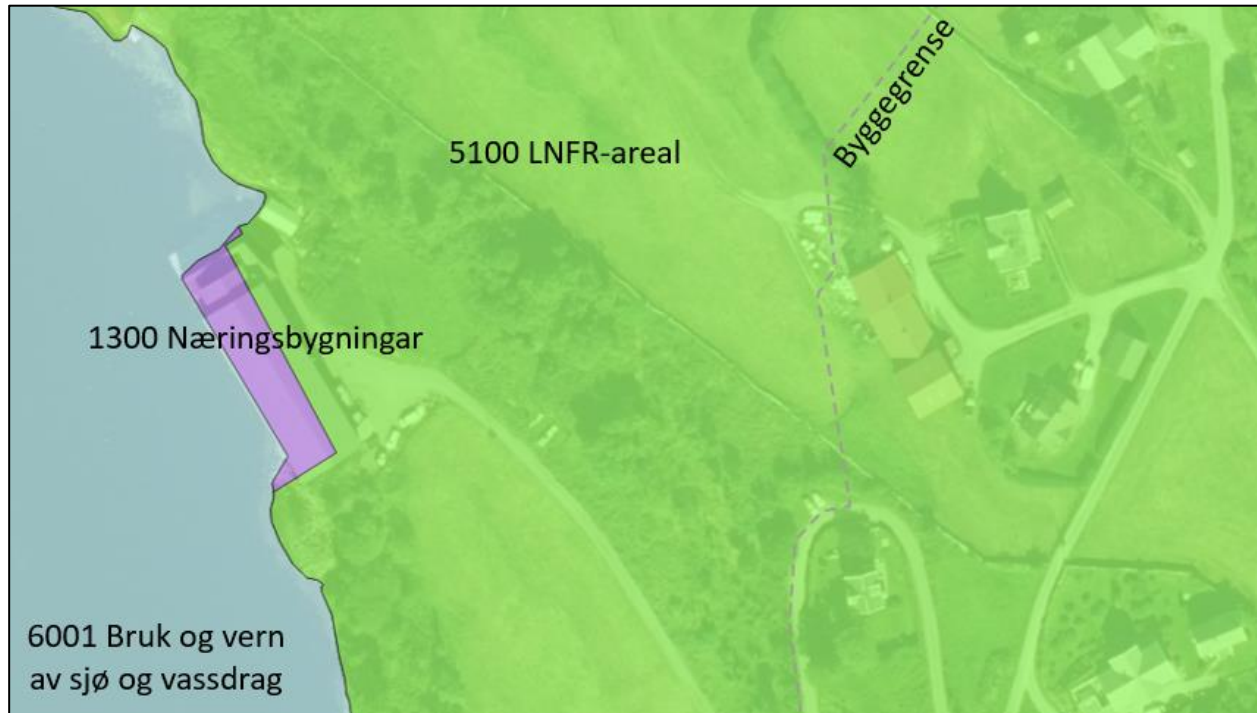
## 1.4 Gjeldande planstatus

Gbnr. 146/17 er i gjeldande kommuneplan regulert med arealformåla *næringsbygningar* og *LNFR-areal*. Slik næringsformålet ligg inne i gjeldande plan, er det berre om lag halvparten av



bygningssmassen som ligg innafor næringsformålet. Tilgrensande sjøareal er regulert som *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*. Området er ikkje regulert gjennom ein reguleringsplan.

Området ligg innafor 100-metersbeltet langs sjøen, og utanfor byggegrensa mot sjø som er sett i gjeldande kommuneplan.



Figur 4: Planstatus. Utsnitt av gjeldande kommuneplan, vist med ortofoto i bakgrunnen. Henta frå Nordhordlandskart.no.

## 1.5 Forslag til endra arealbruk

### 1.5.1 Forslag til nytt formål

- For å ikkje låse bruken av området til eit bestemt formål, er det ynskjeleg at området regulertast til *kombinert byggje- og anleggsformål*.
- Det er også ynskjeleg at heile eigedom gbnr. 146/17 omfattast av same formål. I gjeldande plan går formålgrensa gjennom bygningssmassen. Dette inneberer at delar av området som nyttast til næringsverksemd er regulert som LNFR-areal. Ein ser såleis at det er hensiktsmessig med ein oppdatering av formålgrensene, slik at desse er i samsvar med bruken av området.

### 1.5.2 Forslag til justering av byggegrens

Slik byggegrensa er lagt i området i gjeldande kommuneplan, krevjast det dispensasjon for tiltak innafor gbnr 146/17. Dette gjer at både bruken av eksisterande bygg, og moglegheita for vidareutvikling av området, vert begrensa. Dersom ein skal vidareutvikle området ser ein derfor at det vil vere hensiktsmessig med ein justering av byggegrensa som er sett i KPA.

Formålet med byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, er at ein skal ivareta allmenn ferdsel og friluftsliv langs kysten, og bevare plante- og dyreliv, samt kulturmiljø. I og med at område allereie er utbygd, kan ein ikkje sjå at ein vidareutvikling av området i vesentleg grad vil utfordre formålet med byggeforbodet. Vidare er Osterøy kommune definert som eit område med mindre press på areala i strandsona i SPR for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Retningslinene

slår også fast at ny busetnad så langt som mogleg bør lokaliserast til område som er bebygd frå før. Det kjem også fram av retningslinene at behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tilleggast vekt i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet. Ein kan såleis ikkje sjå at ein justering av byggegrensa, med formål om å vidareutvikle eigedomen, vil vere i strid med SPR for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

### 1.5.3 Utbyggingspotensiale og omfang

Som nemnt innleiingsvis, ser ein for seg at området kan ha potensiale innafor fleire bruksområde, som til dømes bustad, ulike formar for tenesteyting (som til dømes reiseliv/overnatting), og/eller anna næringsverksemd.

Det er ved dette stadiet ikkje laga nokon konkrete planar for antal einingar, storleik på tiltaka osv. Omfang vil også avhenge av kva ein vil nytte området som. Eksisterande bygg kan ha potensiale for transformasjon. Dersom ein legg opp til nye bygg framfor å nytta eksisterande bygningsmasse, er det naturleg at omfanget av nye tiltak tek utgangspunkt i dagens situasjon og utnytting. Det vil også vere nødvendig med ein oppgradering av infrastrukturen i området. Blant anna må parkering løysast. Omfanget av ein slik oppgradering vil igjen avhenge av bruken av området.



*Figur 5: Skråfoto over området, sett frå vest mot sør. Fotoet er henta frå 1881 si kartteneste.*

### 1.5.4 Unntak frå plankrav

I forbindelse med innspelet, ynskjer ein også å avklare om det kan vere mogleg å legge opp til eit unntak frå plankravet, dersom ein legg opp til ein bruksendring av bygget, der ein nyttar eksisterande bygningsmasse til nytt formål, utan at det vert vesentlege fasadeendringar.

Dette er eit tiltak som generelt kan bidra til at fleire eldre bygg på Osterøy, til dømes næringsbygg, vert nytta til tenlege formål som til dømes bustad. Terskelen for slike bruksendringar vil verte lågare dersom ein unngår ein full reguleringsplan. I eit berekraftsperspektiv er dette å rekne som positivt.

## **1.6 Innspelet opp mot overordna rammar**

### **Aktuelle arealstrategiar frå kommuneplanen sin samfunnsdel (eit utdrag frå arealstrategien)**

#### *Ein berekraftig arealbrukspolitikk*

- Osterøy kommune skal legge til rette for bygging i sentra og i tilknytning til eksisterande bustadområde. Det kan òg leggjast til rette for bygging i bygder der det er etablert kommunal infrastruktur.
- Bustadmassen skal i hovudsak vere i form av konsentrerte bustadformar.

#### *Generell arealstrategi*

- Osterøy kommune skal halde fram med eksisterande senterstruktur og vidareutvikle denne med Lonevåg som kommunesenter, og Haus, Valestrand/Hauge og Fotlandsvåg som lokale sentra. Offentlege tenestetilbod skal i all hovudsak leggast til desse sentra.
- Osterøy kommune skal leggje til rette for vekst i tilknytning til eksisterande kommunesenter, lokale sentra og bygder, og gje høve for utviding for eksisterande næringsverksemd
- Hovudtyngda av bustadbygging skal skje i regulerte område i tilknytning til kommunesenteret og lokale senter. Utbygging kan òg skje i bygder der det er etablert kommunal infrastruktur.

#### *Område for bustader*

- Osterøy kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar, og gjennom arealplanlegging skal kommunen stimulera til auka differensiering i bustadmarkeden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve.

#### *Området for næring*

- Kommunen skal gjennom arealplanlegging leggje til rette for at lokalt næringsliv skal kunne utvide verksemda gjennom transformasjon og utnytting av tilstøytande areal. Etablering skal skje i tilknytning til eksisterande infrastruktur.
- Kommunen skal gjennom arealplanlegginga stimulere til etablering av reiselivsbasert næringsverksemd.

#### *Vern om biologisk mangfald*

- Kommunen skal i si arealforvaltning medverke til berekraftig arealbruk, god tilstand i økosystema og ta vare på truga natur.
- Kommunen skal gjennom planlegging sikre jordressursane, kvalitetar i landskapet og vern av verdfulle landskap og kulturmiljø.

### **Vurdering av innspelet opp mot kommunens arealstrategi**

Ein ser at innspelet er i samsvar med fleire av punkta i Osterøy kommune sin arealstrategi. Området ligg sentralt til i forhold til lokalsenteret Valestrand, og er såleis eigna for både bustad og næring. Ein ser også at ein gjennom ein omregulering av området kan leggje til rette for lokal verdiskaping, noko som i seg sjølv er å rekna som svært positivt.

Ved å vidareutvikle eit eksisterande næringsområde, sikrar ein også at nye tiltak ikkje vil beslaglegge urørt natur eller jordressursar. Dette er positivt i høve til naturmangfald. Det er ikkje registrert raudlista eller tura naturmangfald ved området. Utvikling av området vil heller ikkje vere i konflikt med kulturmiljø.

## **2 Referanser**

NGU. (2015, 08 17). *Forekomst - eller ikke - av marin leire*. Hentet fra Norges Geologiske Undersøkelse: <https://www.ngu.no/emne/forekomst-eller-ikke-av-marin-leire>

NVE. (2021, 06 17). *NVE*. Hentet fra Aktsomhetskart for snøskred: <https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/om-kart-og-kartlegging-av-naturfare/om-kartlegging-av-skredfare-i-bratt-terreng/aktsomhetskart-for-snoskred/>

NVE. (2022). *Aktsomhetskart for Snøskred*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/SnoskredAktsomhet>

NVE. (2022). *NVE Temakart - Flomaktsomhet*. Hentet fra NVE: <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

NVE. (2022). *Skredregistrering*. Hentet fra <https://www.skredregistrering.no/#Forsiden>