

# 1 Innspel til kommuneplanens arealdel – Osterøy kommune

## Arealinnspel om nytt bustadsområde i Vevleheiane. Gnr. 45, bnr. 2.

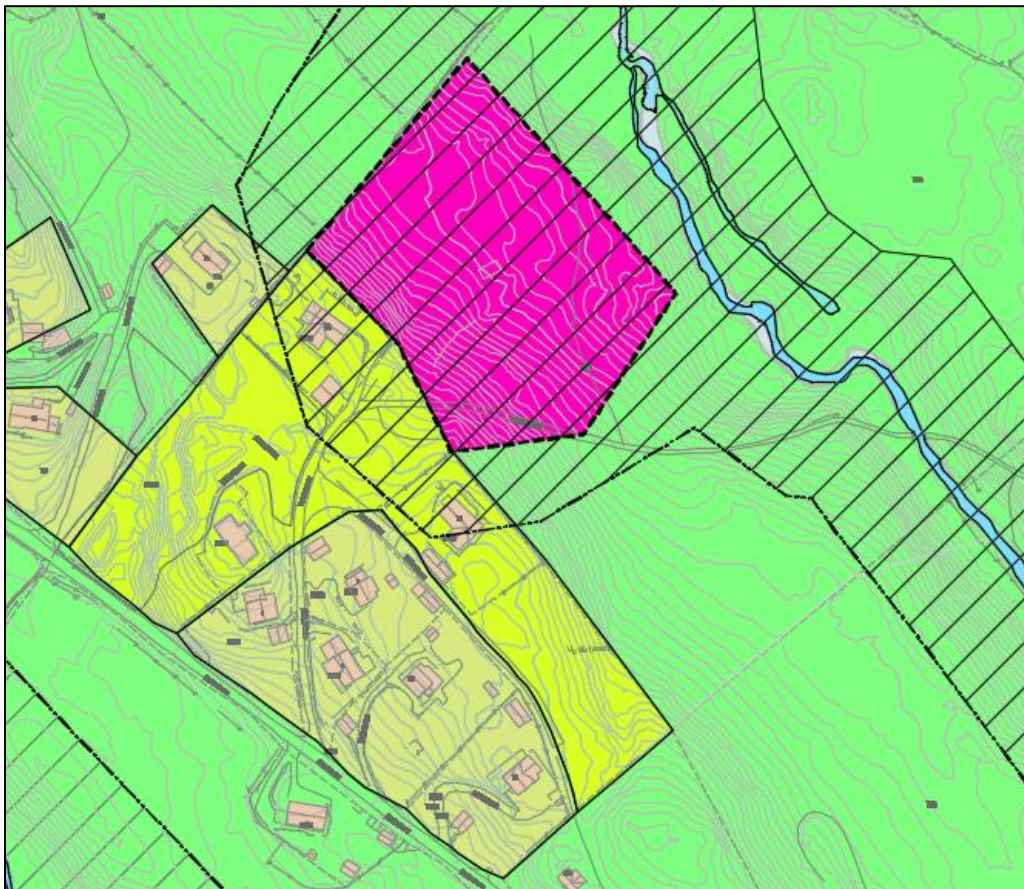
### 1.1 Opplysingar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Osterøy
Gardsnr. /bruksnr.	Gardsnr. 45, bruksnr. 2
Forslagsstillar	Kabi Maskin & Utleie
Grunneigar	Karl Jonny Birkeland
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Gjeldande føremål i kommuneplan	LNFR-areal
Forslag til nytt føremål	Bustad
Areal på området	Om lag 12,4 daa

### 1.2 Bakgrunnen for innspelet

Bakgrunnen for innspelet er ynskje om å vidareutvikle eit område for bustad. Tanken er at ein skal leggje til rette for ein utviding av eksisterande bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal.

Vevleheiane ligg sentralt på Osterøy, i nærleik til både Lonevåg og Valestrandsfossen.



Figur 1 Innspel til KPA. Kartutsnittet viser området (rosa) ein ynskjer omregulert til bustadområde i framtidig kommuneplan. Kartutsnitt henta frå Nordhordalandskart si nettside.

### 1.3 Området

#### 1.3.1 Lokalisering og dagens arealbruk

Området ein ynskjer omregulert er lokalisert på Vevle, i Vevleheiane. Området ligg mellom Valestrand og Lonevåg og består i dag hovudsakleg av naturområde og innmarksbeite.

#### 1.3.2 Tilgrensande område

Vest for planområdet ligg Vevlevegen (KV1068), og Revheimsvegen (FV5422) ligg omtrent 1km frå planområdet.

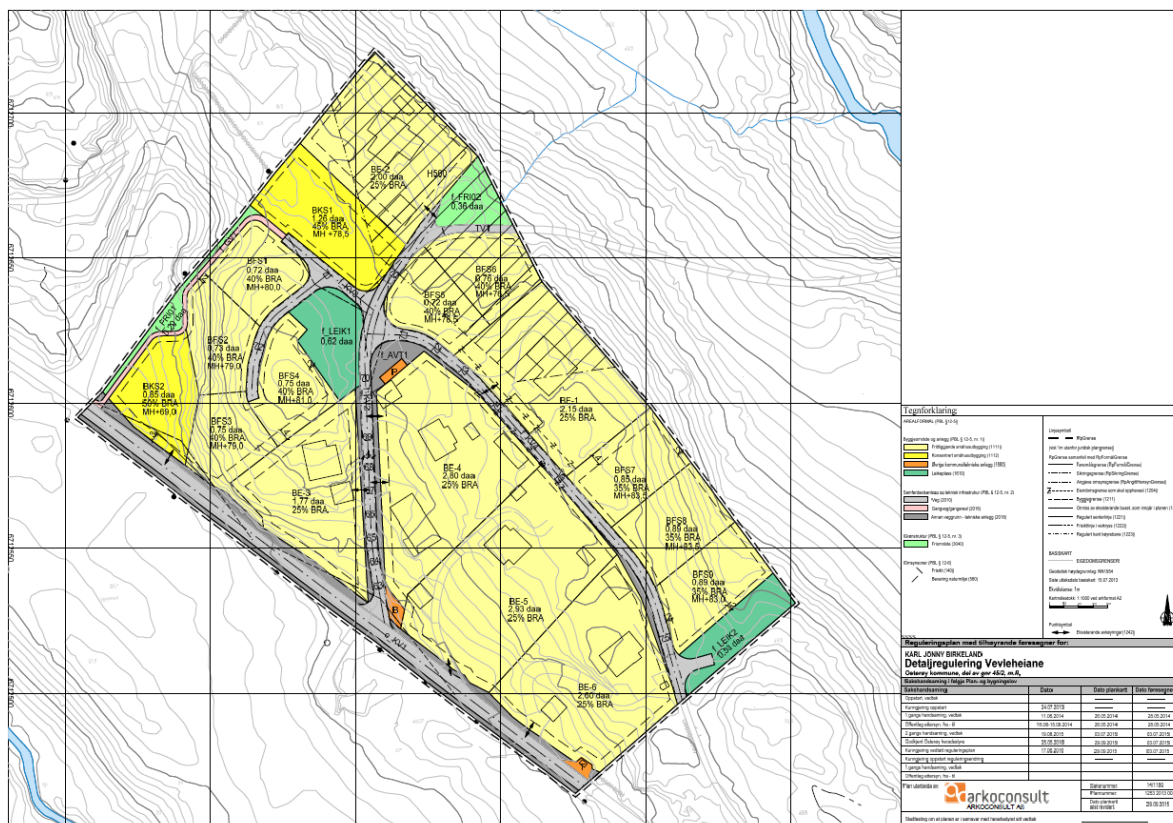
Området ligg om lag 3,9 km i luftlinje frå Valestrand og 2,6km i luftlinje frå Lonevåg.

Valestrand er den største tettstaden på Osterøy. Her finn ein blant anna butikk, kafé, barne- og ungdomsskule, legekantor, frisør og pub. Ferjeforbindelsen mellom Valestrand og Breistein gjer at reisevegen til Bergen er svært kort.

Lonevåg er administrasjonssenteret på Osterøy og er kommunen sin næringsknutepunkt. Her finn ein bank, butikkar, frisør, lege- og tannlegeskantor, hotell, restaurant, vidaregåande skule, Osterøyhallen, bibliotek, treningssenter og anna næring- og servicetilbod.

Området høyrer til Lonevåg barneskule og det er ein gards- og friluftsbarnehage som ligg 400m søraust for området. I tillegg ligg Hauge barnehage ligg omtrent 2,5km vest for området.

Langs Vevlevegen er det spreidd busetnad og tilgrensande bustadfelt er regulert gjennom detaljreguleringsplan for Vevleheiane. Denne planen legg opp til eine- og fleirmannsbustadar. Planen er vist i figur 2 under.



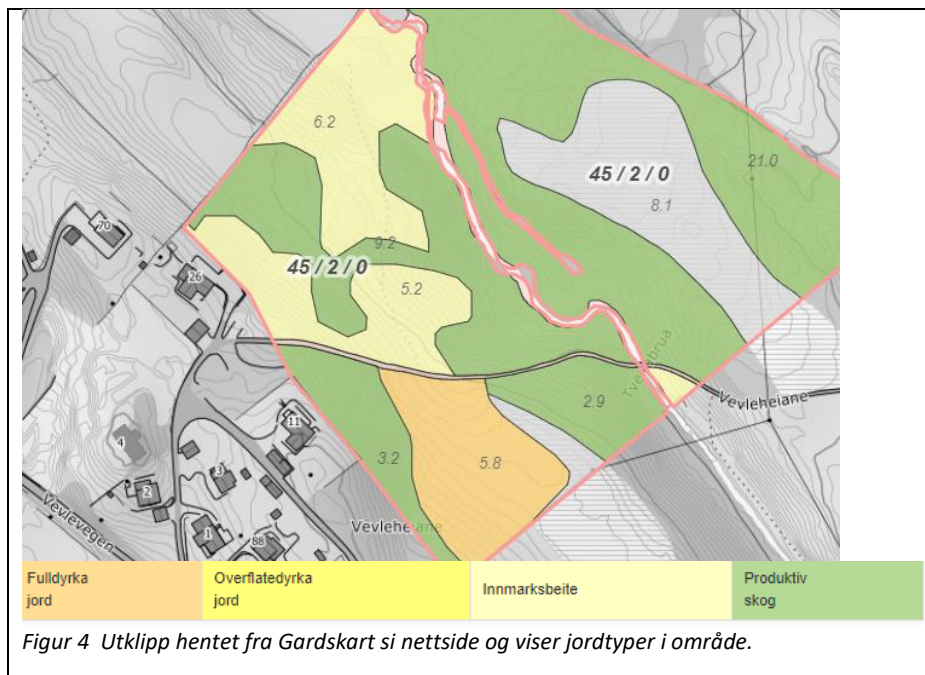
Figur 2: Tilgrensande reguleringsplan i sørvest: Vevleheiane. Plankart henta frå Osterøy kommune si nettside.



Figur 3 Området ein ynskjer omregulert markert med raud sirkel. Ortofoto er frå 2020 og er henta frå Nordhordalandskart.no.

### 1.3.3 Landskap og jord- og skogressursar

Terrenget helle mot nordaust kor Vevleelva ligg i botn. Elva ligg som verna vassdrag i kommuneplanen. Gardsdata si nettside viser at tilgrensande område er for det meste LNFR-område med frodig skog, naturareal, beite og noko dyrka mark. Område med fulldyrka jord skal ikkje vert påverka negativt av ein eventuell utbygging.



Figur 4 Utklipp hentet fra Gardskart si nettside og viser jordtyper i område.

### 1.3.4 Naturverdiar

Ingen sårbare artar er registrert i planområdet i Naturbasen men det er registrert sårbare raudlista artar (ål og mogleg elvemusling) i Vevleelva. Ved et eventuelt planframlegg vil det bli sikra i føresegner at skadeleg og forureinande avrenning mot Vevleelva ikkje skal førekome.

Det er ikkje verneområde i eller i nærleiken av planområdet, og det er heller ikkje kartlagt naturtypar i/ved området. Det er ikkje myr eller anna verdifullt landskap innanfor planområdet.

### 1.3.5 Forureining/spesielle miljøtilhøve

Planområdet ligg i sin heilskap utanfor støysoner. Det går ikkje høgspenlinjer ved planområdet. Luftkvaliteten er god, og det er ikkje kjennskap til forureina grunn innanfor området. Dersom forslaget vert realisert vil dette medføre noko støy. Støy vil hovudsakleg vere knytt til anleggsperioden, men også til auka trafikk.

### 1.3.6 Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje kjennskap til verken kulturminne eller kulturmiljø innanfor området, men sør for området er kartet markert med områdeverdi som svært viktig friluftsområde.



Figur 5 Kartutklipp henta frå Miljødirektoratet sitt naturbase kart og viser friluftsområdet markert i sør. Raud sirkel indikerer tiltenkt planområdet.

### 1.3.7 Friluftsliv/grønstruktur

Det går ein traktorveg i området som vert brukt som tursti. Som nevnt i 1.3.6 vert eit stort område i sør kategorisert som svært viktig friluftsområde.

### 1.3.8 Skule og barnehage

Nærmaste barneskule er Lonevåg barneskule som ligg i overkant av 2,1 km i luftlinje frå planområdet (langs køyreveg er avstanden 5,7 km). Osterøy ungdomsskule ligg 200 meter frå barneskulen og Osterøy vidaregåande ligg 500 meter frå ungdomsskulen.

Osterøy gards- og friluftsbarnehage ligg langs Vevlevegen 400m sør for området, mens Hauge barnehage ligg omtrent 2,5km nordvest for området. Det er også barnehagar i Lonevåg og Valestrand.

### 1.3.9 Kollektivdekning

I følge Skyss sine kart er den nærmaste busshaldeplassen med Øyjordsbru, ca 1 km nordvest for område. Ruter 200, 201, 210 og 211 går her med mange avgangar dagleg.

Skolebuss går langs Vevlevegen og køyrer elevar til og frå skulene.

### 1.3.10 Veg/tilkomst

Tilkomst til planområdet for køyrande er via Vevlevegen (Kv1068). Vevlevegen tek av frå Fv5422, Revheimsvegen. Vevlevegen nyttast i dag som tilkomstveg for bustadane i område og er lite trafikkert. Det er ikkje berekna ÅDT(årsdøgntrafikk) for Vevlevegen i NVBD sine kart men for Revheimsvegen er ÅDT 240 og ein kan anta at trafikkmengden er ein brøkdel av dette i Vevlevegen.

NVDB sine kart er det ikkje registrert trafikkulykker langs verken Revheimsvegen eller Vevlevegen. Geologisk grunntilhøve

Miljøstatus sine aktsemdkart viser at område ikkje er utsett for noko slag av skredfare, steinsprang eller flaum. Det er heller ikkje vist radon i området.

## 1.4 Gjeldande planstatus

Området er vist med arealføremålet LNFR i gjeldende kommuneplan for Osterøy kommune, med omsynssone for bevaring av naturmiljø(vassdrag). Figur 1 viser området ein ynskjer omregulert i ny kommuneplan vil venstre. Til høgre ser ein utsnitt frå plankartet i gjeldende kommuneplan. Kartutsnitt under er henta frå Nordhordaland sine nettsider.



Arealet (rosa) som omfattast av forslaget.

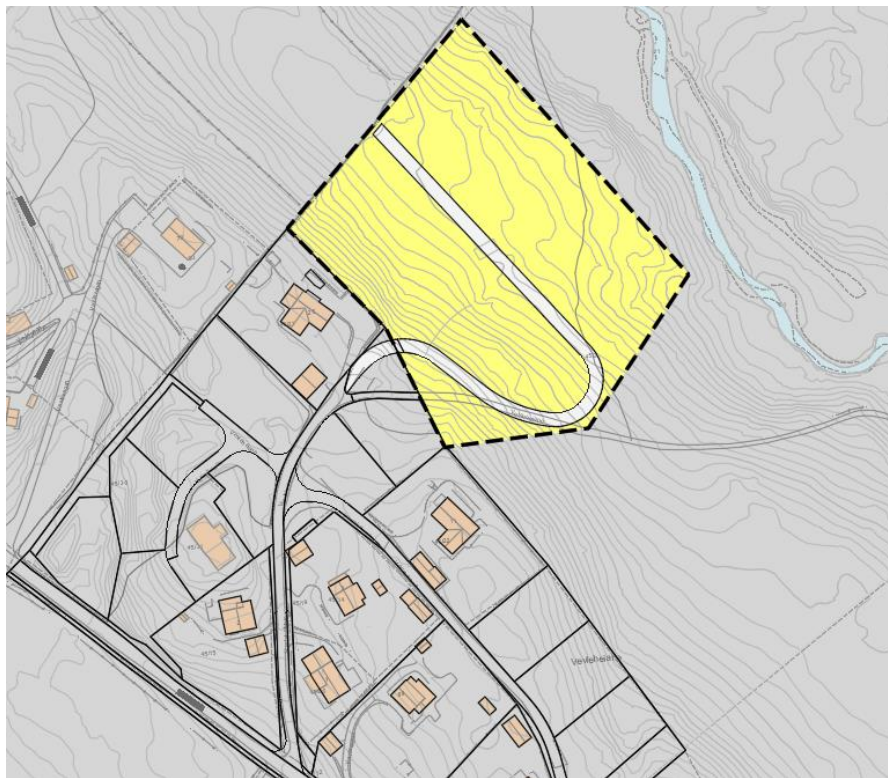


KPA for Osterøy

## 1.5 Endra arealbruk

### 1.5.1 Forslag til nytt formål

Det er ynskjeleg at området som er sett av til LNFR-areal i gjeldende KPA omregulerast til bustadføremål i ny kommuneplan.



Figur 6 Område ein ynskjer omregulert til bustadføremål i gult, med tilhøyrande veg. Utklipp utarbeida av Arkoconsult.

### 1.5.2 Utbyggingspotensiale og omfang

Ein ser for seg at området skal byggast ut med ein variert type busetnad, som ein utviding av eksisterande utbygging i tilknytning til detaljregulering for Vevleheiane. Areal til leik og friområde skal settast av i planen og det må etablerast tilhøyrande infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Det er ikkje lagt nokon konkrete planar for utnytting og utforming på dette stadiet og vil bli vurdert nærmare ved utarbeiding av eit eventuelt planframlegg.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det være naudsynt med eigne VA-rammeplanar. Ved Vevleheiane bustadområde er det i dag etablert naudsynt infrastruktur og VA-anlegg, og ein bør sjå på moglegheita for å kople nye tiltak samane med eksisterande VA-anlegg.

Parkering vil verte løyst i samsvar med Osterøy kommune si parkeringsnorm. Parkering kan løysast på eige tomter eller ved felles parkeringsanlegg.

## 1.6 Forhold til overordna rammar

Planarbeidet skal utformast med omsyn til regionale planar og vedtak, rikspolitiske retningslinjer og statlege planretningslinjer.

### 1.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å 1) sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ein kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om barn og unges behov, og 2) ivareta det offentlege ansvar for å sikre barn og unge de tilbod og moglegheiter som samla kan gi den enkelte utfordringar og ein meningsfylt oppvekst uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn.

Retningslinjene gjev blant anna nokre krav til fysisk utforming. Følgande skal viast spesiell oppmerksomheit:

- Areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnast areal der barn kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. Dette forutsett blant anna at areala:
  - o Er store nok og eigna for leik og anna opphald
  - o Gjev moglegheit for ulike typar leik på ulike årstider
  - o Kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gjev moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne
- Kommunane skal avsette tilstrekkelege, store nok og eigna areal til barnehagar
- Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesområde eller friområde som er i bruk eller er eigne for leik, skal det skaffast ein fullverdig erstatning.

Planarbeidet skal utformast med omsyn til barn og unge sine interesser. Tanken er at ein skal legge opp til eit heilskapleg bustadområde, som gjev grunnlag for gode oppvekstvilkår. Det skal leggest til rette for eigne område sett av til leik for barn og unge. Området ligg i direkte tilknytning til store naturområde som også kan nyttast til leik.

### 1.6.2 Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging:

Hensikta med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Planlegginga av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystemet bør fremme utvikling av kompakte byar og tettstadar, redusere transportbehovet og leggja til rette for klima – og miljøvennlege transportformer.

Forslaget tek sikte på å vidareutvikle eit bustadområde som ligg sentralt på Osterøy, få minuttars køyretur frå både Valestrand og Lonevåg. Området ligg nærme eksisterande kollektivtransport, butikkar, barne- og ungdomsskule, barnehagar og næring. Hauge, som ligg få minuttar frå området, er på mange måtar eit knutepunkt på Osterøy, som bind saman Valestrand, Lonevåg og Haus. Etter vår vurdering er derfor området i Vevleheiane godt eigna for vidare utvikling.

### 1.6.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing:

Kommunane, fylkeskommunane og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og verksemdutøving stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auka miljøvennleg energiomlegging. Planlegginga skal også bidra til at samfunnet forberedast på og tilpassast klimaendringane (klimatilpassing). Det er viktig å planlegge for løysingar som både reduserer utslepp og reduserer risiko og sårbarheit som følgje av klimaendringar.

Forslaget legg ikkje opp til forureinande verksemd, og utslepp vil hovudsakleg vere knytt til utbyggingsperioden. Utbygging av området vil føre til noko hogst av skog. Vevleelva ligg like ved område og ved ein utbygging bør ein søka løysingar som tek spesiell omsyn til elva og at gode løysingar ikkje påverka elva negativt.

I høve til klimatilpassing, og risiko og sårbarheit som følgjer av klimaendringar, vil dette vurderast i det seinare planarbeidet. Ein kan ikkje sjå at området er spesielt utsett for naturfarer som følgjer av klimaendringar. Naturfarer vil vurderast nøyare i ein risiko- og sårbarheitsanalyse.

### 1.6.4 Kommuneplanen sin samfunnsdel 2021-2031):

#### **Aktuelle arealstrategiar frå kommuneplanen sin samfunnsdel:**

##### *Ein berekraftig arealbrukspolitikk:*

Kommunen skal leggje til rette for bygging i sentra og i tilknytning til eksisterande bustadområde. Storparten av bustadbygging skal kome i felt, og då i første rekke i tilknytning til eksisterande bustadfelt og sentra. For å sikre levedyktige områdesenter med variert og sterke tenestetilbod, må hovudvekta av framtidig utvikling kome i aksen mellom Lonevåg – Valestrand – Haus.

##### *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.
- Hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i regulerte område i tilknytning til kommunesenteret og lokale sentra.
- Kommunen skal i størst mogleg grad fremje fortetting i kommunesenter, områdesentra og bygder. Nytt byggjeland kan takast i bruk etter behov innanfor dei rammene som arealstrategien set opp.

#### *Område for bustader:*

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

Lonevåg/Hauge/Valestrand er definert som områdesentre i gjeldande kommuneplan. Ein vidareutvikling av bustadområde ved Vevleheiane vil vere i samsvar med dei nemnte strategiane frå kommuneplanen sin samfunnsdel. Utbygginga vert i tilknytning til eksisterande bustadområde, nærme områdesentra Lonevåg/Valestrand/Hauge. Det vil leggest opp til ein variert type busetnad, som skal sikre gode bumiljø og gode uteareal.