

## 1 Innspel: Kommuneplanen sin arealdel 2023-2035

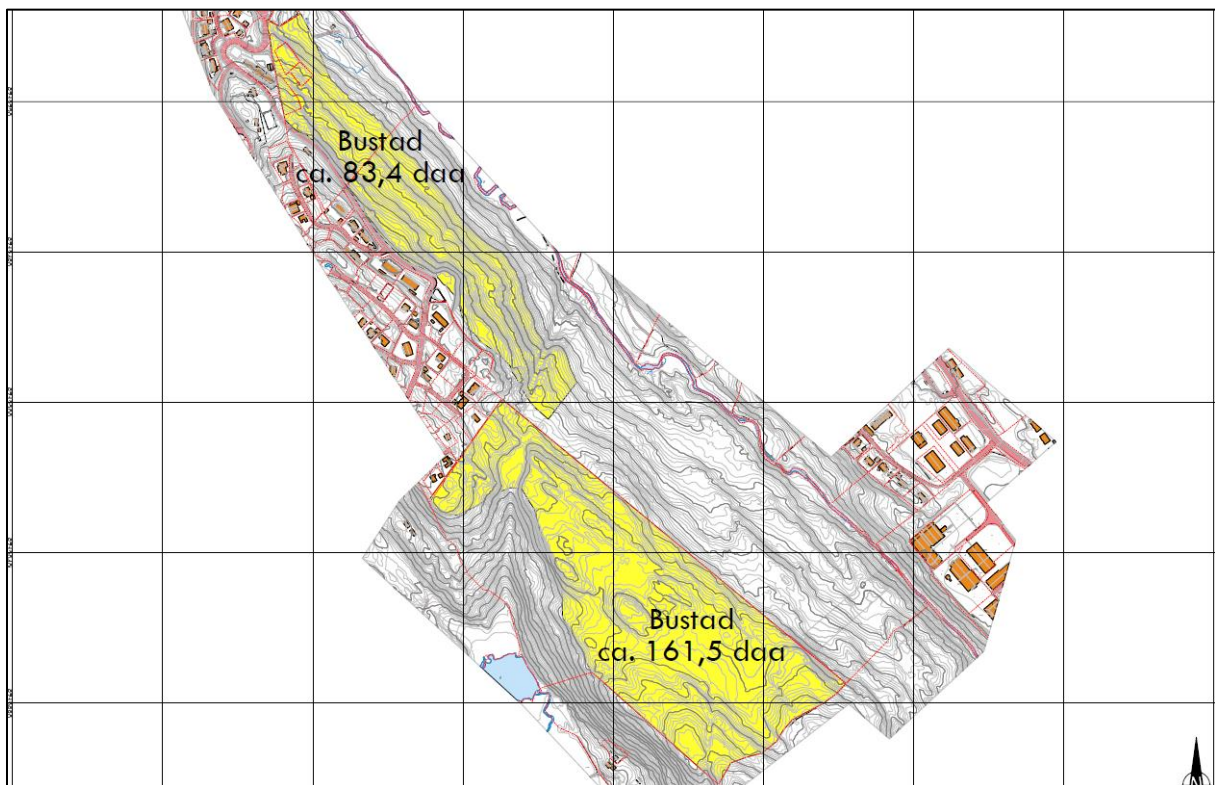
### Arealinnspel om nytt bustadområde på Loftås. Gnr. 1, bnr. 1 og 3.

#### 1.1 Opplysingar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Osterøy
Gardsnr. /bruksnr.	Gardsnr. 1, bruksnr. 1 og 3
Forslagsstillar	Eiendomvest AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Grunneigar	Gnr. 1 bnr. 1: Eiendomvest AS Gnr. 1 bnr. 3: Oddvin Håland
Gjeldande føremål i kommuneplan	LNFR-areal
Forslag til nytt føremål	Bustad med tilhøyrande infrastruktur
Areal på området	Om lag 224 daa

#### 1.2 Bakgrunnen for innspelet

Bakgrunnen for innspelet er at ein ynskjer å vidareutvikle bustadområdet på Loftås. Tanken er at ein skal leggje til rette ein utviding av eksisterande bustadområde. Område ligg i tilknytning til eksisterande bustadfelt på Loftås. Loftåsfeltet er Osterøys største bustadfelt, og ligg sentralt til både i høve til Valestrand og Hauge. Det har vore stor interesse for bustadar og tomtar på Loftås, og det er per dags dato berre 6 tilgjengelege tomtar igjen innafor dette feltet. På bakgrunn av den store interessa for området, ynskjer ein no å utvide bustadfeltet. Innspelet omfattar hovudsakleg to område ved Loftås, delar av 1/1 og 1/3 nordre del, og delar av 1/3 sørleg del (sjå figur 1).



**Figur 1: Innspel til KPA. Kartutsnittet viser dei områda ein ynskjer omregulert til bustadområde i framtidig kommuneplan.**

## 1.3 Området

### 1.3.1 Lokalisering og dagens arealbruk

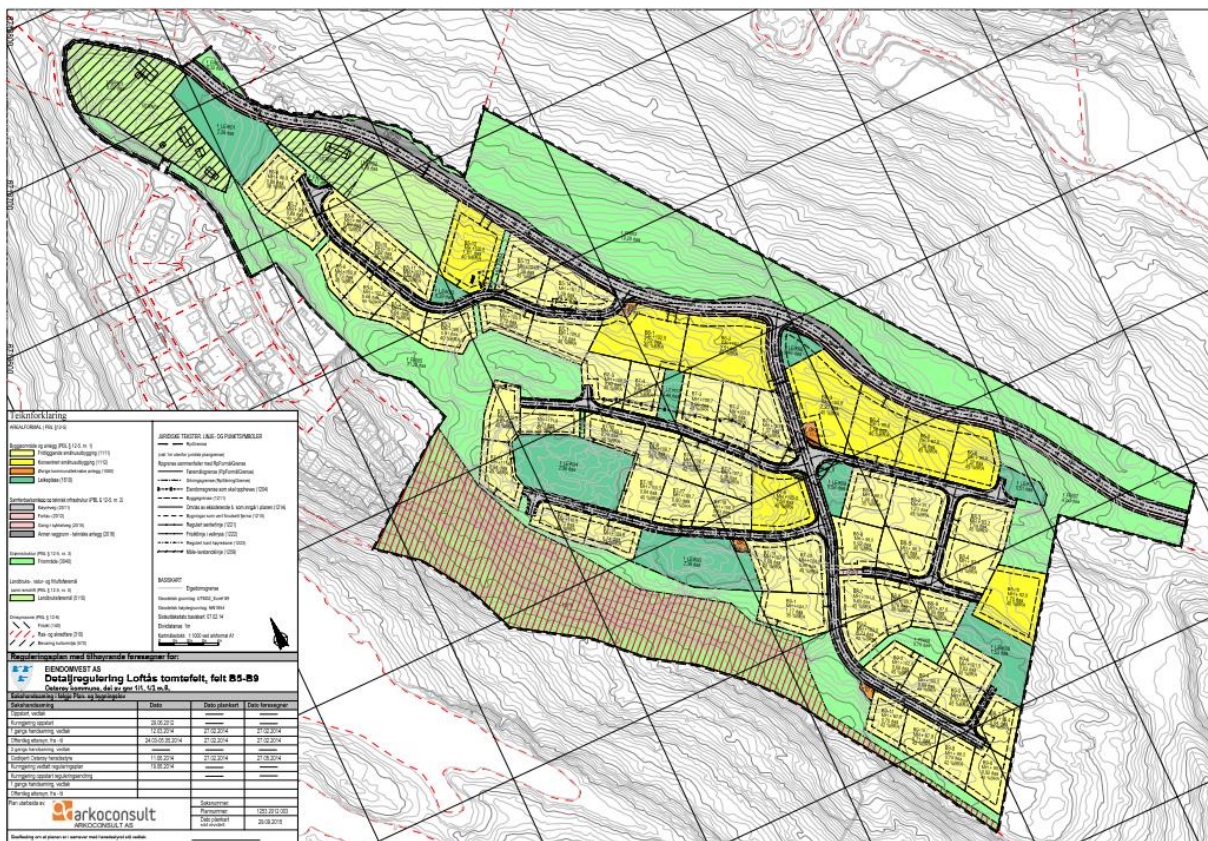
Områda ein ynskjer omregulert er lokalisert på Loftås, mellom Valestrand og Hauge. Områda består i dag hovudsakleg naturområde utan busetnad. Det er ikkje bygningar innafør gbnr. 1/1 eller i sørleg del av gbnr. 1/3. I nordleg del av gbnr. 1/3 er det registrert 4 bygningar: eit våningshus, eit hus for dyr/landbr.lager/silo og to bygningar som er registrert som anna landbruksbygning.

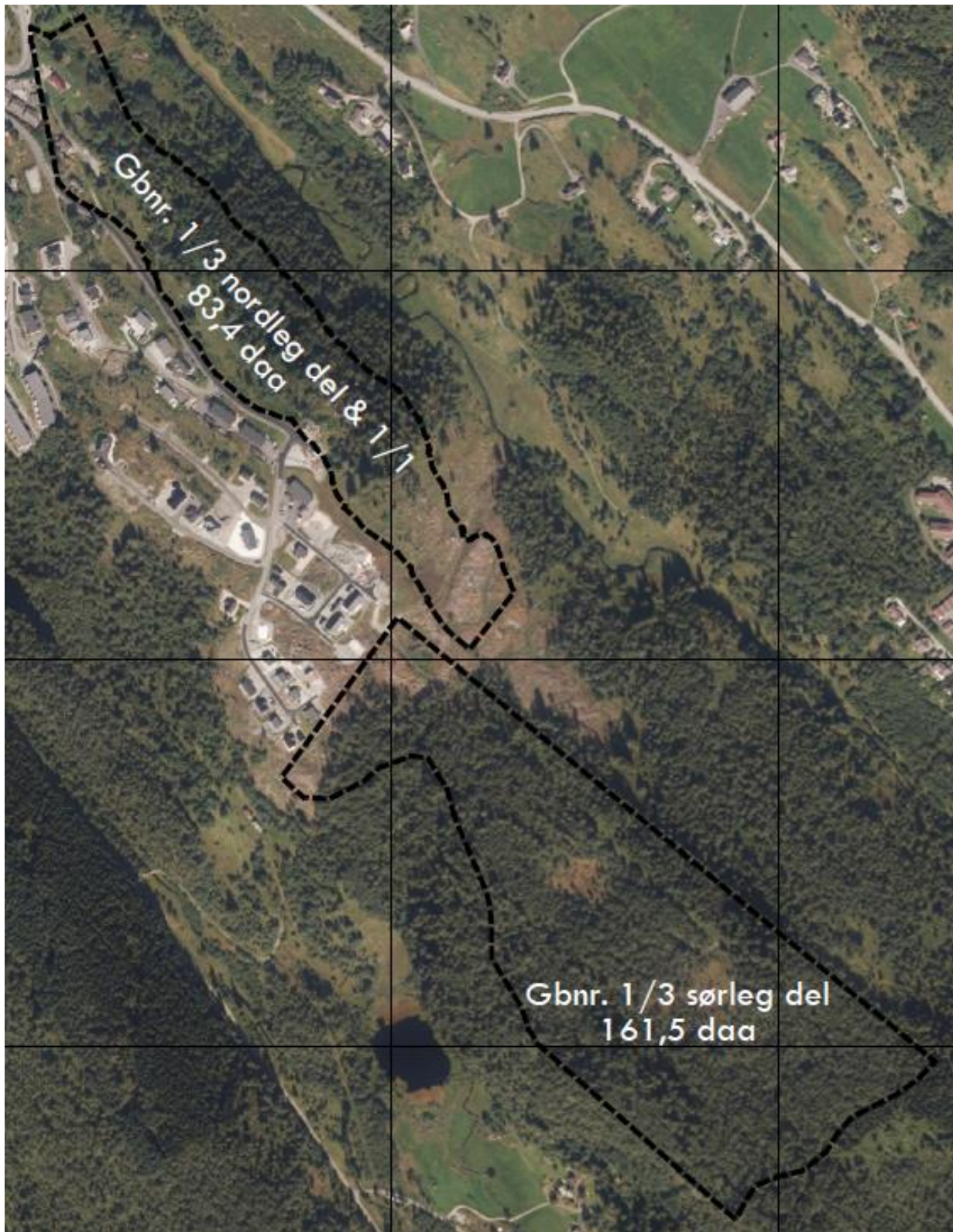
I tillegg til gbnr. 1/1 og 1/3 er eksisterande einebustadtomtar gbnr. 1/13 og gbnr. 1/14 inkludert i innspelet. Desse eigedomane nyttast til einebustader, men er regulert som LNFR-areal i gjeldande KPA. Gbnr. 1/9 inngår også i innspelet. Det er etablert ein fritidsbustad på eigedomen, men denne vert ikkje nytta til dette føremålet.

### 1.3.2 Tilgrensande område

Like ved området ligg Loftås bustadområde, som endå er under utbygging. Aust for området ligg Hauge næringsområde og sjukeheim. Utover dette finn ein for det meste naturområde i områda rundt. Området ligg om lag 1,5 km i luftlinje unna Valestrand. Valestrand er den største tettstaden på Osterøy. Ferjeforbindelsen mellom Valestrand og Breistein gjer at reisevegen til Bergen også er svært kort.

Tilgrensande bustadfelt på Loftås er regulert gjennom reguleringsplan for Loftås B5-B9 (sjå figur 2). Planen legg opp til ein variert type busetnad, med både frittliggende og konsentrerte småhus. Vegarealet i aust er i reguleringsplanen avslutta slik at ein kan leggje opp til ein fortsetjing av denne vegen til nye bustadområde innafør gbnr. 1/1 og 1/3.





Figur 3: Ortofoto over områda ein ynskjer omregulert. Ortofotoet er frå 2020.

### 1.3.3 Landskap og jord- og skogressursar

Området består i sin hovudsak av skog og udyrka mark. Landskapet er typisk vestnorsk med frodig skog og naturareal. Det er kartlagt både lauvskog, blandingsskog og barskog i området (NIBIO, 2021). Det er i tillegg kartlagt noko innmarksbeite innafor gbnr. 1/1 og nordleg del av 1/3, men desse områda nyttast ikkje til landbruksverksemd per dags dato.

Terrenget i området er prega av Bergensbogene med langstrakte, låge rygger, orientert søraust-nordvest. Området ligg på ein slik rygg. Det er ein slak helling mot nordaust. Mot sørvest er topografien prega av brattare skråningar. Her finn ein også Malmskaret, eit forholdsvis bratt skar i terrenget.

#### 1.3.4 Naturverdiar

Det er ikkje kjennskap til artar av nasjonal forvaltningsinteresse innanfor området. Det er ikkje verneområde i eller i nærleiken av området, og det er heller ikkje kartlagt naturtypar i/ved området. Det er kartlagt om lag 18,2 daa med myr ved den sørlege delen av gbnr. 1/3.

#### 1.3.5 Forureining/spesielle miljøtilhøve

Området ligg i sin heilskap utanfor støysoner. Det går ikkje høgspenlinjer ved området. Luftkvaliteten er god, og det er ikkje kjennskap til forureina grunn innanfor området.

#### 1.3.6 Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje kjennskap til verken kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne innafor området, eller i umiddelbar nærleik til området. Det er registrert 3 SEFRAK-bygg innafor den sørlege delen av gbnr. 1/3. Alle desse er ifølgje registreringa enten ruin eller fjerna objekt. Innafor den nordlege delen av gbnr. 1/3 er det registrert 6 SEFRAK-bygg. Tre av desse er ruin eller fjerna objekt, medan dei tre resterande, eit våningshus, eit hus for dyr/landbruk, og ein anna landbruksbygning, er registrert som meldepliktig i hht. Kulturminnelovens §25.

#### 1.3.7 Friluftsliv/grønstruktur

Området inngår som ein del av det kartlagde friluftsområdet Estradfjellet. Det er etablert fleire turstiar i området, særleg innafor den sørlege delen av gbnr. 1/3. Dette er stiar som er etablert i nyare tid, som ein følgje av utbygginga på Loftås. Ein utbygging i området vil sannsynlegvis kome i konflikt med nokre av turstiane innafor området, men ein vil søke å ivareta stiar gjennom planarbeidet, der det lét seg gjera.

#### 1.3.8 Skule og barnehage

Nærmaste barneskule er Valestrand skule, som ligg i overkant av 2 km unna området. I Valestrand ligg også den private skulen Danielsen Ungdomsskule. Osterøy Ungdomsskule og Osterøy Vidaregåande skule ligg i Lonevåg, om lag 7-8 km unna området. Det er barnehage både på Hauge og på Valestrand.

#### 1.3.9 Kollektivdekning

Det er busshaldeplassar både ved krysset mellom Loftåsvegen og Valestrandvegen (fv567), og ved Hauge. Det er per dags dato ikkje etablert gangforbindelse mellom Loftås og Hauge, og nærmaste haldeplass vert derfor Loftås. Kollektivdekninga er god, med avgangar fleire gangar dagleg.

#### 1.3.10 Veg/tilkomst

Tilkomst til området for køyrande er via Loftås bustadområde. Den private vegen Loftåsvegen tek av frå fylkesveg 567, Valestrandsvegen. Her er etablert god køyreveg med fortau, nesten heile vegen til området. Som tidlegare nemnt, er det i reguleringsplanen for Loftås lagt opp til ein forlenging av vegen mot søraust. Det er ikkje berekna ÅDT for Loftåsvegen, men vegen

nyttast i dag som tilkomstveg for bustadane i feltet, og med eit avgrensa antal bustader, er vegen forholdsvis lite trafikkert. Det er fortau heile vegen frå Loftås til Valestrand.

I tillegg til dette innspelet, er det utarbeida eit arealinnspelet for å etablere eit område for ein fleirbrukshall, fotballstadion og bustad/næring innafor gbnr. 1/1. Dette innspelet ser også på moglegheita til å etablere gangtilkomst mellom Hauge og Loftås.

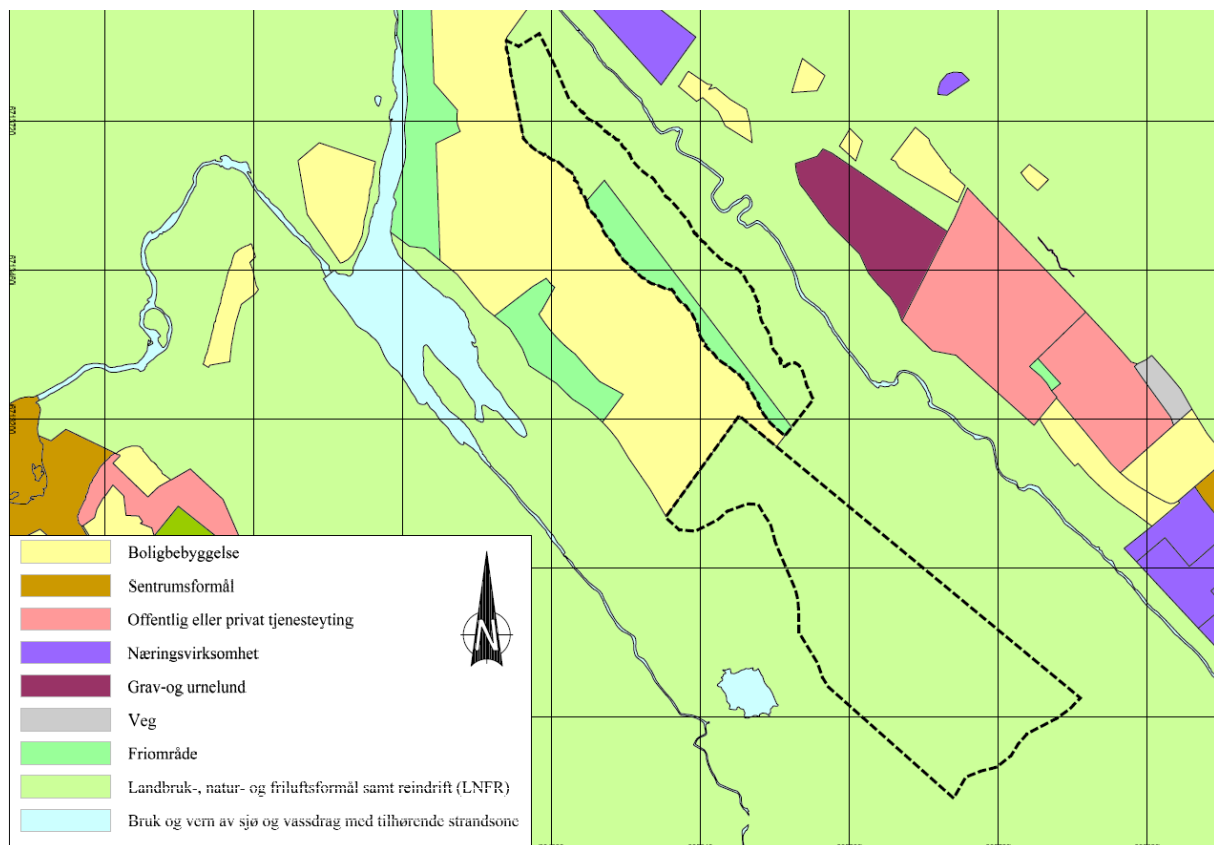
### 1.3.11 Geologisk grunntilhøve

Det er ikkje vist aktsemdområde for skred eller flaum i områda som omfattast av innspelet (NVE, 2022). Det er heller ikkje kjennskap til tidlegare skredhendingar (NVE, 2022). Områda som vert aktuelle for bustadar har generelt sett eit slakt terreng.

Ifølgje NGU sine kart består grunnen i området av bart fjell med stadvis tynt dekke. Denne lausmassetypen nyttast for område som stort sett manglar lausmassar, der meir enn 50% av arealet er fjell i dagen (NGU, 2021). Deler av området ligg under marin grense. Det er ikkje gjort undersøkingar i høve til kvikkleire på dette tidspunktet. Generelt sett er det ikkje fare for at det vil utløyasast områdeskred ved påvist berg i dagen eller der det er grunt til berge (<2m) (NVE, 2019). Elles er området vist med aktsemdsgrad *moderat til låg* i NGU sine aktsemdskart for radon. Dette er den lågaste aktsemdsgraden (NGU, 2021).

## 1.4 Gjeldande planstatus

Området er vist med arealføremålet LNFR i gjeldande kommuneplan. Ein mindre del av gbnr. 1/1 er også regulert gjennom reguleringsplanen for Loftås B5-B9. Dette arealet er regulert som friområde. Figur 4 viser gjeldande KPA.



**Figur 4: Områda er regulert som LNFR-areal og friområde i gjeldande KPA. Området som omfattast av innspelet er vist med stipla linje.**

## 1.5 Endra arealbruk

### 1.5.1 Forslag til nytt formål

Det er ynskjeleg at området som er sett av til *LNFR-areal* i gjeldande KPA vert omregulert til *bustad* i ny kommuneplan.

### 1.5.2 Utbyggingspotensiale og omfang

Ein ser for seg at området skal byggast ut med ein variert type busetnad, hovudsakleg fleirmannsbustader. I tillegg må det etablerast tilhøyrande infrastruktur som veg og VA. Det vil også settast av areal til leik og friområde.

Innafor nordre del av 1/3 kan det vere aktuelt med både småhusbusetnad og konsentrerte småhus. Innafor 1/1 ser ein for seg at ein kan byggje til dømes lågblokkar. Desse vil ha tilkomst via den allereie til dels etablerte vegen Loftåsvegen. Ved den sørlege delen av 1/3 kan det vere aktuelt med både einebustader og småhus. Det er ikkje lagt nokon konkrete planar for utnytting og utforming ved dette stadiet.

Parkering vil verte løyst i samsvar med Osterøy kommune sin parkeringsnorm. Parkering kan løysast på eige tomter eller ved felles parkeringsanlegg, alt etter kva type bustad ein legg opp til.

Vatn og avlaup vil vurderast nærmare ved utarbeiding av eit eventuelt planframlegg. Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det vere naudsynt med eigne VA-rammeplanar. Ved Loftås bustadområde er det i dag etablert naudsynt infrastruktur og VA-anlegg. Ein bør sjå på moglegheita for å kople nye tiltak saman med eksisterande VA-anlegg.

## 1.6 Forhold til overordna rammar

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

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 leggst til rette for eigne område sett av til leik for barn og unge. Elles ligg området tett på store naturområde som også kan nyttast til leik.

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

Hensikta med retningslinene 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 byer og tettstader, redusere transportbehovet og leggja til rette for klima – og miljøvennlege transportformer.

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

#### 1.6.3 Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Kommunane, fylkeskommunane og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndigheits- 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. Det er eit myrområde på om lag 18,2 daa innafor gbnr. 1/3. Ved ein utbygging av området må ein søka løysingar som gjer at ein ikkje kjem i konflikt med myrområda.

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 (eit utdrag frå arealstrategien):

*Ein berekraftig arealbrukspolitik:*

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.

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

## 2 Referanser

Miljødirektoratet. (2022). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: [kart.naturbase.no](http://kart.naturbase.no)

NGI. (2022). *Bratte områder i Norge*. Hentet fra [ngi.no: https://geodata.ngi.no/arcgisportal/apps/webappviewer/index.html?id=c89a3e6d5b0a4820b2e22d888f1ab40f](https://geodata.ngi.no/arcgisportal/apps/webappviewer/index.html?id=c89a3e6d5b0a4820b2e22d888f1ab40f)

NGU. (2021). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra [http://geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)

NGU. (2021). *Radon aktsomhet*. Hentet fra [http://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)

NIBIO. (2021). *Kilden*. Hentet fra [kilden.nibio.no: https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&X=6766320.40&Y=-40614.71&zoom=10.217470663507875&bgLayer=graatone\\_cache&catalogNodes=2&layers=ar5\\_arealtype&layers\\_opacity=0.75](https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&X=6766320.40&Y=-40614.71&zoom=10.217470663507875&bgLayer=graatone_cache&catalogNodes=2&layers=ar5_arealtype&layers_opacity=0.75)

NVE. (2019). *Veilder nr 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*.



NVE. (2022). *Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/jordflomskredaktsomhet>

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

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

Statens Vegvesen. (2022). *Støysoner for riks og fylkesveger*. Hentet fra <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

Statens vegvesen. (2022). *Vegkart*. Hentet fra <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7187325,3>