



Osterøy kommune
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - offentlig ettersyn - Osterøy - 86/5 m fl - Helldal småbåthamn og strandsone - reguleringsplan

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 12.07.2023. Saka gjeld 1. gongs høyring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Helldal småbåthamn og strandsone – PlanID. 4630_2022001.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av småbåthamn med 60 båtplassar, molo med badestrand, 3 nye fellesnaust og toalett i tilknytning til Helldal hyttefelt og Hoshovdstølen bustadområde.

Planområdet er sett av til kombinerte bygg og anlegg (BKB2) og LNF i Osterøy kommune sin kommunedelplan for sjø og strandsone. Føresegnene opnar opp for at det i området for BKB2 skal: «*etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapssløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).*»

Vurdering

Planforslaget er hovudsakleg i samsvar med overordna plan. Utbygging innanfor planområdet er i all hovudsak innanfor 100-mtersebletet til sjø. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast spesielt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er store strandsoneverdiar i bukta ved Havnen. Planforslaget må difor ta spesielt omsyn til desse tilhøva.

For Statsforvaltaren er det viktig at planforslaget er i samsvar med statlege føringar og omsyn. Vi vil særleg peike på følgjande tema knytt til planforslaget:

Landskapsvurderingar

Vi saknar gode landskapsvurderingar knytt til dei ulike tiltaka i planforslaget. Dette gjeld særleg køyreveg, parkeringsplass og sanitær/toalettanlegg.

Køyrevegen (o_KV - køyreveg) heilt ned til Helldalskaaien vert utvida frå 3 meter breidde til 5 meter breidde. I tillegg er det regulert 1 meter på kvar side til annan veggrunn (o_AVT). Vegen er ei



vidareføring av den allereie regulerte vegen i Reguleringsplan for Helldal hyttefelt og regulerast med same breidd som i denne planen. Vegen ligg allereie eksponert til i terreng og landskap, og delvis i strandsona. Vi ser at utviding av vegen kan ha store negative verknader, og saknar vurderingar av fylgjer for landskap.

Parkeringsplassen (f_P) for ni bilar og sanitær/toalettanlegg (ASB2) ligg i strandsona på neset på eit areal som er sett av til LNF-område i KDP. Parkeringsplassen og toalettbygg ligg slik vi kan sjå eksponert til frå fleire ulike retningar, noko som kan gje uheldige landskapsverknader. Vi saknar gode vurderingar av landskapsverknader, nær- og fjernverknader, særleg for denne parkeringsplassen og toalettbygget. For toalettbygg heiter det i planomtalen (s. 26) at «Plasseringa av bygget er også ein føremon m.o.t å minimere synsinntrykket/silhuettvirkninga». Vi er usikker på kva de meiner med dette. I planomtalen side 29 heiter det at «*Avgrensinga av felt f_P er òg gjort med tanke på å redusere terrenginngrepet nordover, slik at ei eksisterande kolle med eit markant furutre vert urørt.*» Det er positivt at denne kollen vert teke i vare. Vi vil likevel tilrå at gjer grundigare vurderingar knytt til landskap, og ein i utgangspunktet trekk parkeringsplassen og toalettbygg bort frå neset til ein mindre eksponert stad innanfor planområdet. Vi minner om Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, punkt 10.3: *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*

Føresegn

Det er positivt at ein i planforslaget legg vekt på å gjere området ope og tilgjengeleg for ålmenta. Det bør i denne samanheng sikrast i føresegna at badestrand og toalettbygg skal vere offentleg tilgjengeleg.

Småbåthamna har høve til stegvis utbygging i høve til føresegn 6.1.3 og kan byggjast ut med inntil 20 båtplassar utan at kravet om ferdigstilling av andre tiltak i høve til føresegn 5.1.1 vert gjort gjeldande. Kravet til ferdig opparbeiding gjeld følgeleg frå og med småbåthamna vert utbygd over 20 plassar. Det bør òg stillast rekkjefølgekrav om at ein ikkje får setje opp fellesnaust (UNB11, UNB12 og UNB13) før utbygging av tilsvarende tal båtplassar; til dømes eit naust ved 20 båtplassar, to naust ved 40 båtplassar og tre naust ved 60 båtplassar.

Felt BF – eksisterande bustad vert regulert til frittliggjande småhus. Det er uheldig å leggje til rette for eventuell framtidig utbygging av fleire bustader her. Dette mellom anna grunna mangel på trygg ferdsle til Hosanger for mjuke trafikantar. Arealet ligg vidare relativt eksponert til i strandsona. Vi vil sterkt tilrå at ein regulerer dette feltet til ein bustad og sett krav til utforming (høgde, BYA mv) i føresegna på line med andre byggjeformål. Dette må gjerast mellom anna med bakgrunn i landskapsvurderingar for å ivareta viktige omsyn i strandsona, jamfør pbl § 1-8.

Naturmangfald

Fagrapport naturmangfald viser til at Heldalsholmen sin kvalitet som hekkeområde for fugl vil bli redusert grunna auka forstyrning og ureining frå ny båthamn, samt redusert/foringa areal for næringsøk. Fleire at vade- og sjøfuglane registrert i område legger reit rett på bakken, og er utsett ved auka ferdsel. Eit av dei avbøtande tiltaka i rapporten peiker på at talet båtplassar kan reduserast i høve til opphavleg plan, for mindre ferdsel og ureining i driftsfase. Vi vil i denne samanheng òg vise til vårt dialogmøte med Osterøy kommune av 09.11.2021 om reguleringsplan for Hoshovdstølen, der vi av ulike omsyn rådde til at ein reduserte omfanget av tiltak i strandsona noko, blant anna knytt til storleik på småbåthamn. Vidare er hyttefeltet lite utbygd og omfanget av ein eventuell utbygging av bustadfeltet på Hoshovdstølen er usikkert. Vi vil derfor framleis sterkt tilrå å redusere talet på båtplassar slik at negative verknader av tiltaket i større grad reduserast.



Ut over dette har ikkje statsforvaltaren merknader til planforslaget.

Med helsing

Frida Halland
seniorrådgjevar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Vestland fylkeskommune

Postboks 7900

5020

BERGEN