

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	På land: Næringsbygningar (1300) og LNFR-areal (5100) I sjø: Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)
Forslag til nytt formål	Næringsareal og småbåthamn
Areal på området	Om lag 4,58 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 om å kunne vidareutvikle området ved Reigstadvegen 125. Ein ser at området kan ha potensiale innfor fleire typar bruksområde, som ulike formar tenesteyting (til dømes reiseliv/overnatting), i tillegg til næring.

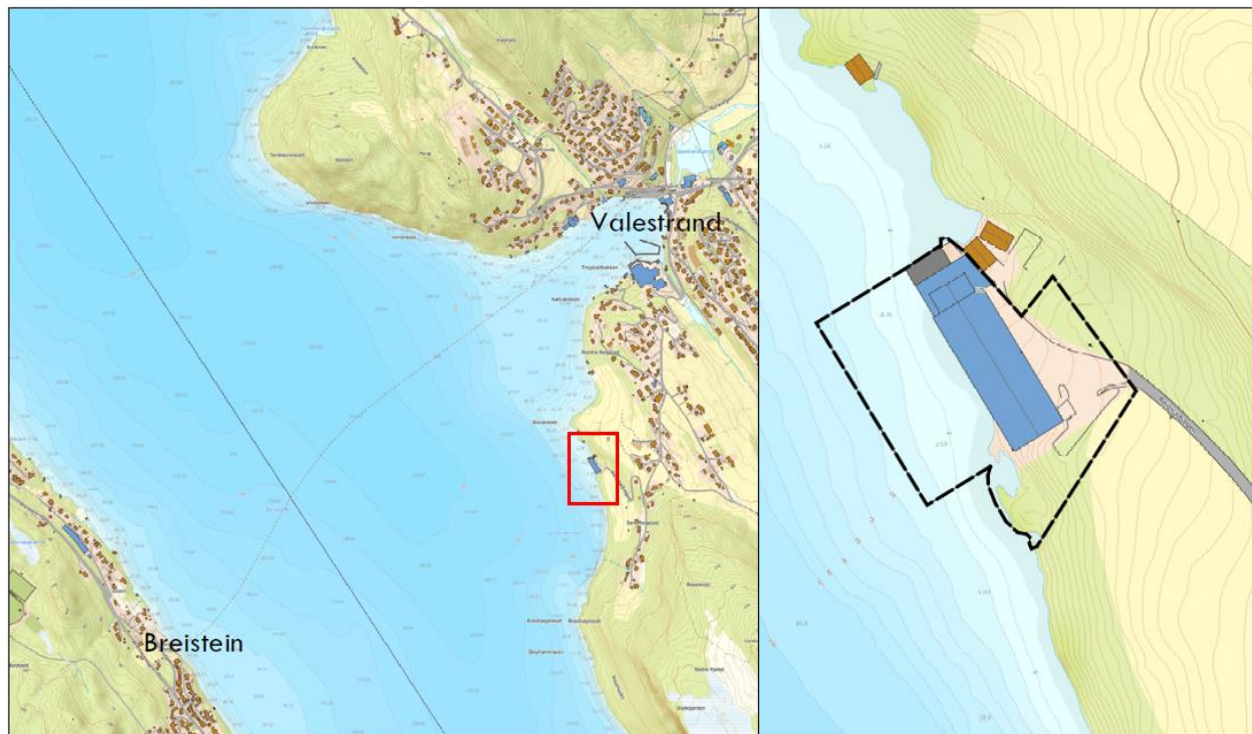
Innspelet vart først sendt inn til Osterøy kommune 27.06.2022, i samband med at det vart opna for innspel ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dette innspelet omfatta berre areala på land. Det vart seinare, 05.12.2022, sendt inn eit eige innspel til Interkommunal plan for sjøareal i region Nordhordland, som omfatta sjøareala.

I samband med planarbeidet for IKP for sjøareal i region Nordhordland har Statsforvaltaren i Vestland kome med tilbakemelding om at regulering av småbåthamner bør takast i samband med rullering av kommuneplanar for land, då slike småbåthamner også krev tiltak på land. Etter dialog med planavdelinga i Osterøy kommune vert derfor innspelet til ny KPA Osterøy revidert og sendt inn på nytt. Innspelet omfattar no både areala på land og i sjø ved gbnr. 146/17.

1.3 Området og dagens arealbruk

1.3.1 Lokalisering og dagens arealbruk

Innspelet omfattar gbnr. 146/17, samt tilgrensande sjøareal. 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 SEFRAC-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.

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 aktsemdsone. 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).

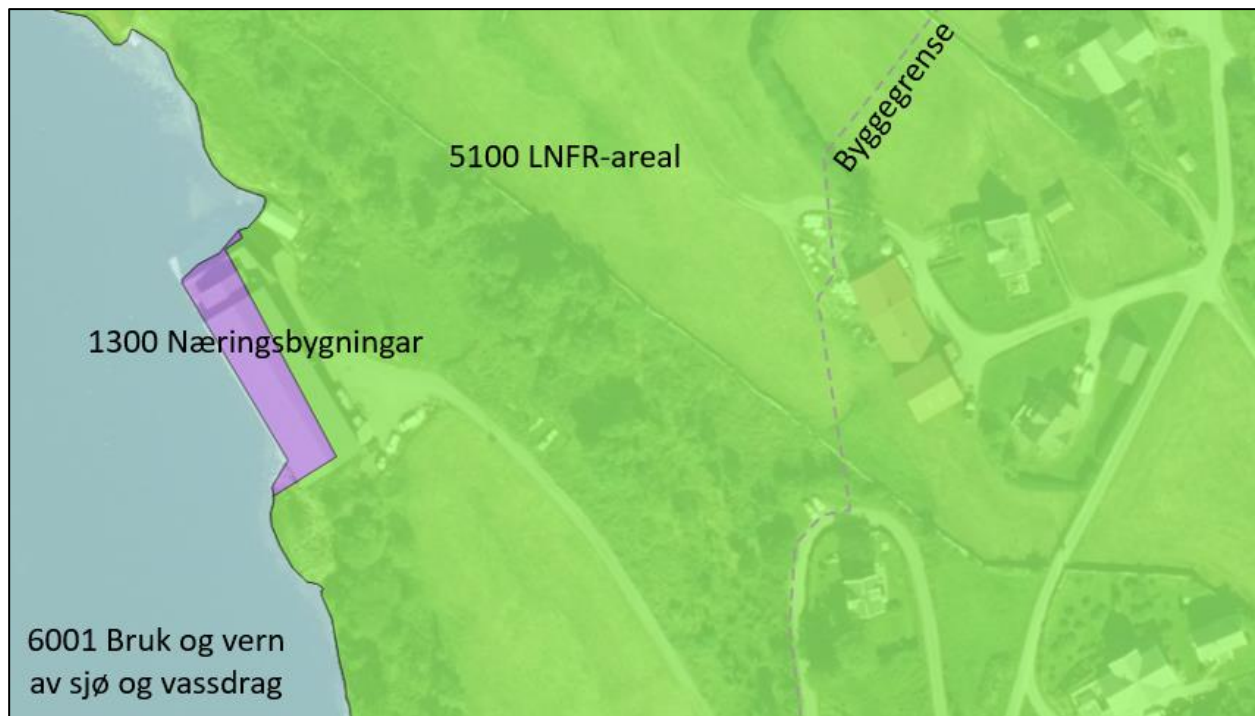
Området ligg ikkje utsett til for flaum i elv og/eller vassdrag. Eksisterande bygg på eigedomen grensar mot sjøen, noko som gjer at deler av området ligg innafør aktsemdsone for stormflo (intervall 20 år, 200 år og 1000 år) (NVE, 2022). Dette må takast omsyn til dersom ein legg opp til ein omregulering 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 tynt/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 bygningsmassen som ligg innafør næringsformålet. Sjøareal er regulert som *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner*. Området er ikkje regulert gjennom ein reguleringsplan.

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



Figur 3: 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

- Det er ynskjeleg at heile eigedom gbnr. 146/17 omfattast av same formål. I gjeldande plan går formålsgrensa gjennom bygningsmassen. 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 formålsgrensene, slik at desse er i samsvar med bruken av området.
- Det er også ynskjeleg at sjøarealet utanfor eksisterande næringsbygning vært sett av til småbåthamn. Avgrensinga til foreslått areal til småbåthamn tek utgangspunkt i eksisterande bygningsmasse for lagerbygget. Omfanget av småbåthamna vil avhenge av framtidig bruk og utnytting av gbnr. 146/17.

1.5.2 Forslag til justering av byggegrense

Slik byggegrensa er lagt i området i gjeldande kommuneplan, krevjast det dispensasjon for tiltak innafør 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 egedomen, 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 ulike formar for tenesteyting (som til dømes reiseliv/overnatting), og/eller anna næringsverksemd.

Det er ved dette stadiet ikkje laga nokon konkrete planar for området. Omfang av nye tiltak vil 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 å vurdere ein oppgradering av infrastrukturen i området. Blant anna må parkering løysast. Omfanget av ein slik oppgradering vil igjen avhenge av bruken av området.

Sjøområdet vert foreslått sett av til småbåthamn. Omfang av ein ny småbåthamn avhenger av den øvrige bruken av området, og det er naturleg at omfanget avklarast gjennom ein reguleringsplan. Regulering av ein småbåthamn vil kunne bidra til å gjere området attraktivt for fleire verksemd, som til dømes reiseliv/overnatting, men også andre næringar som er avhengig av sjøtilkomst. Egedomen vil også verte lettare å nå, då tilkomstvegen til tomte i dag byr nokon utfordringar mtp. både stigning og kurvatur. Eksisterande bygg på egedomen vart i sin tid etablert i tilknytning til sjøbruksnæringa, og bygget vender seg mot sjøen og har ein naturleg tilknytning mot sjøen. Det er allereie båtslipp i området. Ein ser såleis at området er godt eigna for etablering av ein småbåthamn.



Figur 4: Skråfoto over området, sett frå vest mot sør. Fotoet er henta frå 1881 si kartteneste.

1.6 Vurdering av nytt område for småbåthamn

Det er ikkje etablert nokon småbåthamn i området per i dag, og regulering av ein småbåthamn i ny KPA vil såleis legge til rette for etablering av eit nytt tiltak i området. Ein ser såleis at det er hensiktsmessig med ein vurdering av kor eigne området er for etablering av ny småbåthamn. I tabell 1 følgjer ein vurdering av kor eigna området er for etablering av ny småbåthamn. Temaa som er vurdert i tabell 1 tek utgangspunkt i konsekvensutgreiinga og ROS-analysen som er utarbeidd for planforslaget for interkommunal plan for sjøareal i Nordhordland, med nokre tilpassingar.

Tilrettelegging for og etablering av ny småbåthamn er vurdert opp mot ein rekke tilhøve, som naturtilhøve, kulturtilhøve, friluftsliv, infrastruktur, ulukkesrisiko m.m. Basert på ein samla vurdering ser ein at området er godt eigna for framtidig utvikling med ny småbåthamn. Ein kan ikkje sjå at etablering av ny småbåthamn vil vere i vesentleg konflikt med nokre at tilhøva som er vurdert.

Tabell 1: Vurdering av om området er eigna for ny småbåthamn.

Vurdering av området	Vurdering
Landskap	Området ligg i Sørfjorden, som er gjeve middels verdi i verdivurderinga av landskap i Hordaland (Clemetsen, Uttakleiv, & Skjerdal, 2011). Landskapet er vurdert til å vere vanleg førekommande i regional samanheng, og/eller over gjennomsnittet lokalt. Det er ikkje kartlagt verdifulle eller utvalde kulturlandskap i området (Miljødirektoratet, u.d.). Landskapet i området er allereie prega av spreidd busetnad, og verknaden på landskapsrommet vert derfor begrensa. Omfanget av innspelet er også forholdsvis lite.
Friluftsliv og folkehelse	Det er ikkje statleg sikra eller kartlagde friluftsområde i området (Miljødirektoratet, u.d.). Sjøarealet ligg i tilknytning til ein gamal lagerbygning. Det er ein badevik i nærleiken av området (om lag 100 m nordvest for lagerbygget), men ein kan ikkje sjå at foreslått småbåthamn kjem i konflikt med denne.
Barn og unges interesser	Barn og unges interesser ligg tett opp mot tema friluftsliv og folkehelse. Ein kan ikkje sjå at etablering av småbåthamn kjem i konflikt med omsynet til barn og unges interesser.
Kulturminne og kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne innafor området (Miljødirektoratet, u.d.). Ein finn to SEFRAK-registrerte naust ved tilgrensande eigedom (gbnr. 146/8).
Natur og biologisk mangfald	Det er ikkje registrert truga artar i eller i nærleiken av området (Artsdatabanken, u.d.). Fjorden er ikkje ein nasjonal laksefjord. Det er ikkje verneområde innafor eller i nærleiken av området. Det er heller ikkje kartlagt marine naturtypar innafor området eller i nærområda (Miljødirektoratet, u.d.).

Infrastruktur	<p>Det er opparbeida veg til området. Det kan verte aktuelt med ein utbetring av vegen dersom framtidig bruk av gbnr. 146/17 medfører ein trafikkauke. Det er allereie båtslipp i området. Eksisterande infrastruktur gjer at området er godt eigna for framtidig småbåthamn.</p> <p>Dersom området vert sett av til småbåthamn i ny KPA, er det naturleg at ein gjennom ein reguleringsplan ser på tilhøve som tilkomst og parkering.</p>
Forureining	Småbåthamner kan gje noko utslepp, men omfanget av tiltaket vert truleg lite.
Naturressursar	Det er ikkje vist gyteområde ved området (Fiskeridirektoratet, u.d.).
Naturhendingar	<p>Det er vist aktsemdssone for snøskred i den sørlege delen av området (NVE, u.d.). Det er ikkje gjort vurderingar av den reelle faren for snøskred, men det er sjeldan store snømengder i området. Det er skog i utløyingsområdet, noko som kan redusere den reelle faren for skred. Skog i moglege utløyingsområde for snøskred reduserer i mange tilfelle faren for snøskred (Landbruksdirektoratet, 2021). Det er ikkje kjennskap til tidlegare snøskred eller andre skredhendingar i området.</p> <p>Elles ligg området naturlegvis innafor aktsemdssone for stormflo. Ved vidare planlegging vil det vere relevant å undersøke behovet for tiltak som sikrar at nye anlegg ikkje tek skade av naturhendingar som blant anna stormflo og bølgeaktivitet.</p>
Uluksesrisiko	Etablering av småbåthamn vil ikkje vere i konflikt med farleier i området (Kystverket, u.d.). Det er ikkje kjennskap til anna ulukkesrisiko i området.

1.7 Innspelet opp mot overordna rammar

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

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.
- Osterøy kommune skal gjennom arealplanlegginga sikre tilgang til strandsona og til verdifulle natur- og kulturlandskap for ålmenta.

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 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.

Nye tiltak, både på land og i sjø, er planlagt i tilknytning til eksisterande bygningsmasse. På bakgrunn av dette vurderer ein at ein utvikling i området ikkje vil ha nokon negativ verknad på ålmenta si tilgang til strandsona, eller på verdifulle natur- og kulturlandskap ved strandsona.

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

Artsdatabanken. (u.d.). *Artskart*. Hentet fra Artsdatabanken:
<https://artskart.artsdatabanken.no/>

Clemetsen, M., Uttakleiv, L., & Skjerdal, I. (2011). *Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke. Med utgangspunkt i Nasjonalt referansesystem for landskap*. Aurland: Aurland Naturverkstad AS.

Fiskeridirektoratet. (u.d.). *Yggdrasil* .

Kystverket. (u.d.). *Kystinfo*. Hentet fra <https://kart.kystverket.no/>

Landbruksdirektoratet. (2021, 04 30). *Landbruksdirektoratet*. Hentet fra Vernskog og naturfare:
<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/skogbruk/vernskog-og-naturfare/5.snoskred>

Miljødirektoratet. (u.d.). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

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>

NVE. (u.d.). *NVE Atlas*. Hentet fra atlas.nve.no