



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Uttale til oppstartsmelding for områderegulering i Lonevåg

Vi viser til dykkar brev av 19.02.2018 med varsel om oppstart av planarbeid med planprogram og høyring av tettstadsanalyse.

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for vidare utvikling av Lonevåg som ein attraktiv stad å bu og opphalde seg. Planen skal avklare framtidig arealbruk og utnyttingsgrad innanfor plangrensa.

Fylkesmannen si vurdering er at det er positivt at det vert utarbeidd ein samla områdereguleringsplan for Lonevåg. Utvikling av kommunesenteret er i tråd med statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging og regional plan for attraktive senter i Hordaland. Tettstadsanalysen som beskriv kvalitetar, moglegheiter og utfordringar i området, er eit godt grunnlag for det vidare planarbeidet og planprogrammet er gjennomarbeid og gir tydeleg retning for det vidare arbeidet.

Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei grundig vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Er planforslaget ikkje i samsvar med arealdelen av kommuneplanen, må kommunen vurdere planarbeidet etter forskrift om konsekvensutgreiing av planar.

Fylkesmannen minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl.) § 6-2 andre ledd. Fylkesmannen ser ikkje, ut frå det som no er opplyst at meldinga om oppstart er i strid med nasjonale føresetnader og forventningar til arealpolitikken. Fylkesmannen vil likevel kome med følgjande innspel til meldinga om oppstart:

ROS-analyse

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl. § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK17) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn

at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

Loneelva

Planområdet grenser opp til utløpet av Loneelva. I elva er det registrert raudlistearten elvemusling og har som kjent ein særprega stamme av laks, som er rekna som art av nasjonal interesse. I *Sjø og Strandsoneplan* for *Osterøy kommune* er denne delen av elva lagt inn som omsynssone med føresegner. Vi legg såleis til grunn at omsyna til vassdraget vert sikra i det vidare arbeidet med planen.

Kårvika – forureina grunn

Forureina grunn i Kårvika er ikkje omtala i planprogrammet. *Sjø og Strandsoneplan* for *Osterøy kommune* har fylgjande føresegn *Før det kan gjevast varsel om oppstart av planarbeidet i ei detaljregulering i område N8 – Kårvika, skal det liggja føre detaljert utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. forureiningsforskrifta kap. 2.* Dette bør vidareførast i områdeplanen.

Universell utforming

Universell utforming er et prinsipp for utvikling av et meir inkluderande samfunn. Ved vidareutvikling av Lonevåg som kommunesenter, bør universell utforming være et førande prinsipp.

Bustader

Osterøy kommune har høg del einebustader. Kommunen konkluderer i planprogrammet med at bustadbehovet i Lonevåg er dekkja fram til 2025 ved utbygging av Fugledalen. Det kjem ikkje fram av planprogrammet om det er tenkt variasjon i bustadtypar og storleik på desse. Det kjem heller ikkje fram om kommunen har behov for omsorgsbustader eller kommunale utleigebustader i området. Vi rår til at kommunen konkretiserer dette noko nærare i lys av mellom anna statlege mål om sosial bustadbygging.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Hordaland fylkeskommune Postboks 7900 5020 Bergen