

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/20	Formannskapet	PS	06.05.2020
038/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/1741

Første gongs handsaming - Plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Lonevåg - Hatland

Vedlegg:

2020 2904 Plankart_46302015001_OmraadeplanLonevaag
 Føresegn_290420
 Planskildring Områderegulering Lonevåg
 Landskapsplan - Lonevågsparken
 Illustrasjonsplan_områderegulering Lonevåg
 Rapport skredfarekartlegging Lonevåg 2017
 Flaumsonekartlegging Lonevåg_rapport
 Notat_Konseptanalyse for risikoreduserande tiltak mot flaum
 Rapport 25 2019 Områderegulering Lonevåg, Osterøy kommune
 Resultat frå marinargeologiske registreringar 150419
 HANDELSANALYSE_områderegulering Lonevåg
 OVERSIKT INNSPEL150319_23042020
 Prosjektert veg - Småbåthamn - C-teikning
 Prosjektert veg - fylkesveg Lonevåg sentrum - C-teikningar

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Framlegg til regulering av områderegulering Lonevåg- Hatland planID 46302015001 med føresegn dagsett 29.04.20, plankart dagsett 29.04.20 og planskildring dagsett 29.04.20 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 10-12.
2. Osterøy kommune vedtek oppstart av prosess for oppheving av fylgjande reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-14. Desse skal i si heilheit opphevast og erstattast av områdeplan Lonevåg når denne vert vedteken:

1253 2011 005	Mindre reguleringsendring FV 567 Kryss til Kårvika – Lonevåg
1253 2009 002	Mindre reguleringsendring – Fugledalen – Fotballbane – Lonevåg
1253 2008 1300	Reguleringsendring Lonevåg sentrum, Gnr. 13, Bnr. 86 og 25 mfl.
1253 2008 500	Reguleringsendring, Neset gnr. 13 bnr. 223, 170, 171 – Lonevåg
1253 2008 400	Reguleringsplan Osterøy VGS - Hatland
1253 2006 0800	Reguleringsplan Fotballbane Fugledalen – Lonevåg
12.10.05	Dalabakken, Lonevåg – bustad
26.10.05	Utbyggingsplan for Solplassen- Lonevåg Gbnr 14 bnr 69,76,134,220 og 234
1253 504_70	Reguleringsplan FV Hauge- Lonevåg
1253 504_69	Hoggje bustadfelt, Hatland
1253 504_67	Rv 566 Hp.64 Rolland –Hauge- Hannisdalen bussløyfe

	i arm til Lonevåg
1253 504_61	Rymledalen tomtefelt (Rymleheia), Hatland
1253 504_54b	K. Lerøy Metallindustri A/S – Lonevåg sentrum
1253 504_54a	Lonevåg sentrum
1253 504_51_1	Lonevåg – Hatland endring
1253 504_51	Lonevåg – Hatland
1253 504_43	Ramberget, Lonevåg
1253 504_29	Reg. endr. Sjukeheimstomta – Hatland
	1253 504_7 Fossen, Lonevåg med endringer gjort i Heradsstyret 14.10.98, 25.10.06 og endring i Natur 20.06.01.
01.06.66	Lonevåg (restareal Kårvika)
06.03.56	Reguleringsplan for Lonevåg

3. **Reguleringsplan Fugledalen bustad planID 12532012001 og mindre reguleringsendring FV 567 Hauge- Lonevåg vert delvis erstatta og oppheva ved vedtak av områdeplan Lonevåg med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 12-14.**

Formannskapet - 031/20

FS - behandling:

Henrik Øksnes, FRP, hadde ein merknad til saka om at dei meiner at rekkjefølgjekrava i planen ikkje må vere så omfattande at dei hemmer utvikling. Fryktar at Lonevåg ikkje blir vidareutvikla.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vert samrøystes vedteke

FS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. **Framlegg til regulering av områderegulering Lonevåg- Hatland planID 46302015001 med føresegner dagsett 29.04.20, plankart dagsett 29.04.20 og planskildring dagsett 29.04.20 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 10-12.**
2. **Osterøy kommune vedtek oppstart av prosess for oppheving av fylgjande reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-14. Desse skal i si heilheit opphevast og erstattast av områdeplan Lonevåg når denne vert vedteken:**

1253 2011 005	Mindre reguleringsendring FV 567 Kryss til Kårvika – Lonevåg
1253 2009 002	Mindre reguleringsendring – Fugledalen – Fotballbane – Lonevåg
1253 2008 1300	Reguleringsendring Lonevåg sentrum, Gnr. 13, Bnr. 86 og 25 mfl.
1253 2008 500	Reguleringsendring, Neset gnr. 13 bnr. 223, 170, 171 – Lonevåg
1253 2008 400	Reguleringsplan Osterøy VGS - Hatland
1253 2006 0800	Reguleringsplan Fotballbane Fugledalen – Lonevåg
12.10.05	Dalabakken, Lonevåg – bustad
	26.10.05 Utbyggingsplan for Solplassen- Lonevåg Gbnr 14 bnr 69,76,134,220 og 234
1253 504_70	Reguleringsplan FV Hauge- Lonevåg
1253 504_69	Hoggje bustadfelt, Hatland
	1253 504_67 Rv 566 Hp.64 Rolland –Hauge- Hannisdalen bussløyfe i arm til Lonevåg

1253 504_61	Rymledalen tomtfelt (Rymleheia), Hatland
1253 504_54b	K. Lerøy Metallindustri A/S – Lonevåg sentrum
1253 504_54a	Lonevåg sentrum
1253 504_51_1	Lonevåg – Hatland endring
1253 504_51	Lonevåg – Hatland
1253 504_43	Ramberget, Lonevåg
1253 504_29	Reg. endr. Sjukeheimstomta – Hatland
	1253 504_7 Fossen, Lonevåg med endringer gjort i Heradsstyret 14.10.98, 25.10.06 og endring i Natur 20.06.01.
01.06.66	Lonevåg (restareal Kårvika)
06.03.56	Reguleringsplan for Lonevåg

3. **Reguleringsplan Fugledalen bustad planID 12532012001 og mindre reguleringsendring FV 567 Hauge- Lonevåg vert delvis erstatta og oppheva ved vedtak av områdeplan Lonevåg med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 12-14.**

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Det er utarbeida områderegulering for Lonevåg- Hatland. Tiltakshavar for plan er Osterøy kommune og utførande konsulent er planavdelinga i kommunen.

Planforslag vert å sende på høyring og offentleg ettersyn.

Planforslaget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av med gjennomføringssone H810_85 i Lonevåg med krav til felles planlegging. Føremålet med planen er å leggja til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, for å kunne bygge opp eit tettare og levande sentrum med område for leik og rekreasjon. Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i sentrum. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein for meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg sprer seg i tid utover døgnet.

I sentrum er det sett av areal til ein open kanal med tilhøyrande grøntstruktur (o_GAG01 og o_GAG02). Grøntstrukturen skal fungere som flaumvollar men gje ekstra kvalitetet som ferdselsåre og grøntområde. Kanalen er delt i tre etappar og kan gjennomførast etappevis eller samla. Siste del av kanalen ligg i føremål gatetun og torg nærmast Hatlandsvågen. Det er sett av eit område til leik og park sentralt i Lonevåg (o_BLK02). Området er planlagt slik at det kan byggast i fleire byggetrinn. Det er laga ein landskapsplan for området der stegvis utbygging er vist.

Det er lagt til rette for utviding av eksisterande ungdomsskule og til at Osterøyhallen kan utvide i tilknytning til det arealet der dei har verksemd i dag. Eit tilbygg som kan romme kulturscene kan byggast anten på ungdomsskulen (o_BU01) eller Osterøyhallen (o_BIS03)

To felt er sett av med krav om detaljregulering. Dette er næringsområde i Kårvika (BN06) og på Lonaneset (B02). På Lonaneset er det pågåande detaljregulering. Småbåthamn er vidareført frå gjeldande sentrumsplan. Det er prosjektert avkøyrser og sett av areal til landanlegg som sørvisbygg, parkering og molo. Uteliggarane kan ligge frå Lyktaneset eller frå areal langs fylkesvegen. Nokre av båtplassane skal vere til gjestehamn.

For næringsområda er føremålet i hovudsak vidareført. Unnataket er to små næringsfelt som er sett av til bustader- konsentrert (BKS01 og BKS11). Desse felta ligg i tilknytning til bustadområde og vert difor sett av til bustad.

PlanID er bygd på kommunenummer og arealplanar får planID med kommunenummer først. Områderegulering Lonevåg vart kunngjort oppstart med planID 12532015001 basert på då gjeldande kommunenummer. Osterøy kommune har fått nytt kommunenummer og dette får verknad for den nasjonale planID som då vert endra i samsvar til 46302015001. Dette til orientering.

PROSESS

Saka avgjerast i formannskapet

Saka skal som referatsak i plan- og kommunalteknisk utval

SAKSOPPLYSNINGAR

Planområdet er på om lag 1500 daa og dekkjer store delar av det som er Lonevåg sentrum med tilhøyrande omland. Områdeplan Lonevåg- Hatland erstattar og opphevar eldre planar innanfor planområdet ved vedtak av planen.

Det er gjennomført ei tettstadanalyse som ligg til grunn for planarbeidet. Likeins er det utgreia naturfare gjennom skredfarekartlegging frå 2017 og ei flaumfarekartlegging med konseptanalyse av blågrøne strukturar. Flaumfarekartlegginga viser at det er flaumfare og stormflore i Lonevåg sentrum. Det har i tillegg vore gjennomført arkeologiske og marinarkeologiske registreringar.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring
5. Landskapsplan – leikeareal
6. Illustrasjonsplan
7. Skredfarekartlegging
8. Flaumsonekartlegging
9. Konseptanalyse flaum
10. Rapport kulturhistorisk registrering
11. Resultat frå marinarkeologiske registreringar
12. Handelsanalyse
13. Merknadsskjema – inkomne merknader med kommentar.
14. Vegprosjektering av fylkesveg C001-C003

Bakgrunn for planforslaget

Lonevåg har mange eldre utdaterte reguleringsplanar som delvis opphevar, overlapper og erstattar kvarandre. Det var naudsynt med felles planlegging for å få ein heilskapleg plan for mellom anna næringsområde, bustader, infrastruktur, naturområde og leik.

Skildring av planforslag

Planen legg i hovudsak opp til å vidareføre dei reguleringsplanane som gjeld for Lonevåg med nokre endringar. Feltavgrensingane følgjer stort sett gjeldande eigedomsgrensar, sjølv om fleire tomter er i same felt, og er lagt til grunn slik at grunneigarane skal kunne løyse og utvikle sine prosjekt uavhengig av utviklinga på andre felt. Alle felta i sentrum har sentrumsføremål med fleksibelt bruk av areal til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, beverting og bustad.

Planframlegget legg farekartleggingar for skred, flaum og stormflo til grunn for dei valde løysingane. Flaum og stormflo har særleg innverknad i sentrum og det er lagt opp til at ein kan løyse desse

utfordringane anten ved å tette bygningar, ha parkeringsplassar som kan overfløymast eller at ein kan heve terrenget.

Sentrumsutvikling – open kanal og leike/parkområde

Eit hovudelement i områdeplanen er tilrettelegging av open kanal med grøntareal som sideareal. Desse areala er sett av i planen med kombinerte grøntføremål. Dette skal bidra til å handtere overvatn, flaum og stormfloproblematikk som er i sentrum av Lonevåg. Men dette skal også vere ei attraktiv ferdselsåre mellom dei to handlesentera som ligg i Lonevåg. Frå Osterøykroa er det sett av areal til gatetun(o_SGT01 og o_SGT02)) og torg (o_ST01) til hamna. Dette er kommunal eigedom i dag. Over dette føremålet er det lagt ei sone H_410_2 som er sone for infrastruktur. Her skal ein fullføre kanalen i siste trinn ned mot hamna. Det må då sikrast tilkomst over og langs kanal til BS07, BS06 og BS03.

Mellom handlesentera er det regulert eit areal til leikeområde (o_BLK02). Dette arealet har føremål leik som viser til at det i hovudsak er til leik og aktivitet. Parkelementet skal bidra til aktivitet og samhandling. Hovudganglina i Lonevågsparken vil ligge langs kanalen og vil ha universell utforming inn og ut av området. Hovudopphaldssoner vil bli kopla til hovudgangslina og vil vere tilgjengeleg for alle gjennom universell utforming. Det vil bli lagt til rette for eit tverrsamband som knyt seg på Lonevågen som ligg inntil parken i nordaust. Planen legg opp til at parken kan byggast ut i tre byggetrinn og at ein startar med byggetrinnet som inneheld grøntarealet som ligg på flaumsikker høgde nærast eksisterande sentrumsbygg. Parken kan seinare bli bygd ut med plassen med scenen/paviljongen. Kanalen vert opna i siste byggetrinn. Som mellombels flate vert det lagt beplantning til areala som seinare skal innehalde kanalen.

Infrastruktur

I hovudsak legg planframlegget opp til same vegløyser som ligg i gjeldande planar. I sentrum vert det lagt opp til at fylkesvegen må rettast noko og få gode fortau på begge sider samt hevast til flaum- og stormflosikkert nivå. Det er sett av til kollektivhaldeplass. Kryssingsfelt vil Felt BS08 er det sett rekkefølgekrav til stenging av avkøyrsele inn mot sentrum ved Osterøykroa stengast og opparbeiding av fylkesveg (o_SKV03) og gang- og sykkelveg (o_SGS03) før bruksløyve for tiltak på feltet. Fylkesveg mot Hatland (Fotlandsvegen) vert regulert slik at den får forrang føre fylkesvegen mot Gjerstad (Gjerstadvegen).

I sentrum er tilkomsten til hamna og området inst i Hatlandsvågen på gjeldande veg inn mot fjellet i aust. Dette inneber noko ringare kår for bilistar men frigjer areal til kanal, blågrøne strukturar, park/leikeareal og gatetun. I gatetun kan det merkast opp plassar til parkering og det er tillate køyring til eigedomane men køyring skal skje på fotgjengarane sine premiss.

På Hatland vert eksisterande infrastruktur vidareført med veg mellom dei ulike skulane og stor kollektivhaldeplass og parkeringsplass mellom ungdomsskulen og den vidaregåande skulen. Dette inneber at trafikk frå Fugledalen bustadfelt, Rymledalen bustadfelt samt at dei næringsområda som ligg innover dalen framleis vil ha si ferdselsåre gjennom skuleområda.

Gjennom vedtak om utlegging av planframlegget til 1.gangs høyring og offentleg ettersyn vert det også fatta eit enkeltvedtak om føresegnsområde #anlegg og rigg. Dette er areal som kan nyttast i anleggsperioden for å få gjennomført naudsynt utbygging av infrastrukturtiltak men som skal tilbakeførast til arealføremål seinast eitt år etter ferdigstilling av anlegget eller før ferdigattest kan gjevast jf føresegn 7.24.

Mjuke trafikantar

Det er regulert gang- og sykkelveg eller fortau i tilknytning til målpunkt som skule og idrettsanlegg. I tillegg er det sikra i plankart snarvegar og turvegar for å legge til rette for at gåande og til ein viss

grad syklende kan gå raskaste veg utan for store omvegar. Dette har vore hovudfokus og dermed er det regulert gangvegane som ikkje vert universelt utforma. Gangvegane og turvegane kjem som eit supplement til ordinære gang- og sykkelvegane som vert regulert med god breidde og rimeleg stigning.

I sentrum er det lagt opp til at dei gåande og syklende får ein høgare prioritet for gode areal enn bilistane. Det er lagt til rette for at ein skal få attraktive areal i tilknytning til blågrøne strukturar som skal handtere flaum, stormflo og overvatn. Likeins er gågata frå førre sentrumsplan ikkje vidareført. Framfor hamna er det regulert område til torg og parkering. Det er krav om at gatetun (o_SGT01) må utformast slik at det er på dei gåande sine premiss. Gatetun er tilkomst for bilar for BS06 og BS03 men bilane må innordne seg i høve til aktivitet i gatetunet. For gatetun (o_SGT01) er det tillate med parkering på oppmerka plassar.

ROS:

Kartleggingar har vist at det er skredfare, flaumfare og fare for overfløyming ved stormflo. Det er sett rekkefølgjekrav i føresegn om sikring mot desse farane ved søknad om nye tiltak jf føresegn 1.31 og 1.32.

Pågåande og planlagd arbeid med gang- og sykkelveg, retting av fylkesveg og redusere avkøyrslar i sentrum er tiltak for å auke tryggleiken til fotgjengarar, syklistar og trafikantar. Det vert regulert fortau som koplar gangtrasé frå skulen og til Rymledalen/Fugledalen.

Planen legg til rette for auka tilgang til strandsona med badeområde i sjø og vatn. Auka tilgang aukar sannsynet for at ulukker kan oppstå. Kanalen som er planlagt i sentrum vil og gje auka tilgang til vatn, noko som kan auke sannsynet for ulukker knytt til kanalen. Krav til trygg utforming av kanalen er sikra i Byggeteknisk forskrift.

Det er kjend ureining ved næringsområdet i Kårvika, ved Gunnebo Anja, diesellekkasje frå Tide-tomta, og sannsynet for ureining i grunn er høg ved andre tidlegare næringsområde og noverande. Det er krav om utgreiing av forureiningstilhøva og moglege verknader, jf. Forureiningsforskrifta jf føresegn 1.31. Det er krav i føresegn 1.39 om utgreiing i detaljregulering av Kårvika og før søknad om nye tiltak eller bruksendring knytt til næringsområda.

Rekkefølgjekrav:

Rekkefølgjekrav er i hovudsak relatert til tryggleik. Det gjeld i høve skred, flaum, stormflo og trafikk. Vidare er det nokre krav som er knyta til at leike- og opphaldsareal må vere ferdigstilt før bruksløyve kan gjevast. Det er rekkefølgjekrav om utbetring av vegen o_SV01 og fortau til Fossen før ein kan gje løyve til nye bueiningar. Det sett krav om utbetring av fylkesveg o_SKV03 og gang- og sykkelveg o_GSG03 før det kan gjevast bruksløyve til tiltak for felt BS08 (Tide-tomta).

Småbåthamn:

Planen vidarefører småbåtanlegg frå gjeldande sentrumsplan. Det vert lagt til rette for ny avkøyring. Det kan etablerast molo, parkeringsplassar og sørvisbygg. Det er tillate med bubilparkering.

Bustader:

Det er vidareført frå tidlegare planar bustadområde i Fossen og Ramberget men nokre av felta har fått ei høgare utnytting enn i tidlegare planar. Det er regulert inn blokker og område med konsentrert bustadbygging medan område som i hovudsak er utbygd har føremål bustadfrittliggande. Her er det tillate med tomannsbustader. Det er regulert maksimal storleik for nye tomter for å få fleire bueiningar i bebygd område. Det er lagt til rette for høgare utnytting på tomter som tilfører nye bueiningar.

I sentrum er det lagt til rette for at alle felt også kan ha bustader. Felt BS08 (Tide-tomta) kan ikkje ha bustader på bakkeplan mot fylkesvegen.

På Geitaryggen, på kommunal eigedom, er det sett av areal til tenesteyting og/eller bustad. Her er

det krav at minimum 20 % av bustadane skal vere under 45 m² for å sikre at planen også legg til rette for mindre bueiningar til einslege, førstegangsetablerarar eller små familiar.

Detaljregulering:

Det er to område som er sett av til detaljregulering. Dette er for næringsområde i Kårvika og bustadområde på Lonaneset. På Lonaneset er det pågåande detaljregulering til bustad. For næringsområde i Kårvika er det vidareført krav frå kommuneplanen sin arealdel om utgreiingar som er naudsynt før ein kan starte detaljregulering.

Landbruk:

Det er regulert barnehage(o_BBH) på ca 8 daa som tidlegare var landbruksjord. Det er også regulert bustad på eit mindre område på ca 4 daa (BKS10 og BB03). Det er vurdert at dette er små areal med dyrkbar jord sentralt i kommunesenteret og har mindre verdi som landbruksjord. Det er regulert frå bustad til LNF der det var uhensiktsmessig å bruke arealet til bustad. Dette er ca 8 daa.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Områderegulering Lonevåg legg opp til at det er få område med krav til detaljregulering. Det er gjennomført naudsynte kartleggingar i høve til naturfare og det er prosjektert fylkesveg med tilhøyrande gang- og sykkelveg eller fortau. Vidare er det laga plan for leikeområde i sentrum(o_BLK02), det er gjennomført registreringar i høve kulturminne og kartlegging i sjø. Dette gjer at rådmannen vurderer at det er eit godt grunnlag for private som skal investere i Lonevåg til å kunne setje i gang tiltak på grunnlag av planen utan store kostnader til planlegging. For grunneigarar i sentrum vil det likevel vere behov for vurderingar i sentrum på eigen grunn korleis ein skal ivareta krav til flaum- og stormflosikring av eigen bygning. Dette gjeld også for grunneigarar innnanfor soner med skredfare.

For område til ålmenta som kanal med tilhøyrande grøntstruktur, leikeområde i sentrum og gågate ligg i hovudsak på areal som kommunen eig. Rådmannen vurderer at dette gjer at arealendringar til gunst for ålmenta ikkje i den grad gjev grunnlag for konflikter i høve privat eigedomsrett. Rådmannen vurderer at dette er ein føremun for planforslaget og vonar at dette kan gjere gjennomføring enklare sjølv om tiltaka vert krevjande økonomisk. Det gjeld særleg området til kanal og grøntstruktur. Rådmannen vurderer at det å ha planlagt parken i Lonevåg kan vere positivt i høve til å samarbeid med lag, organisasjonar og private for å få gjennomført tiltaket.

Medverknad

I medverknaden var det fokus på møteplassar i sentrum både inne og ute. Mange trekte fram behov for park og leikeområde i sentrum og arealet som er grøntområde i dag vart trekt fram som eigna. Dette er vidareført i plan. Ungdommar ønskte meir og betre tilkomst til sjø for bading og fising. I høve moglegheitsstudien var det forslaget som alle trekte fram var open kanal i sentrum. Moglegheit for grøntstruktur kombinert med open vasstreng vart trekt fram som det store positive elementet for å skape eit attraktivt sentrum dette gjaldt både ungdommar, ungdomsrådet og innspel frå den opne medverknaden.

Folkehelse:

Eit viktig moment i folkehelsearbeidet er å skape møteplassar der generasjonar kan møtast på tvers. Gjennom å sette av eit relativt stort areal i sentrum av sentrum til leike-, park og aktivitetsområde legg ein til rette for eit ope areal som kan nyttast av alle. Området er planlagt av landskapsarkitekt for å lette gjennomføring av tiltaka. Eit av tiltaka som er føreslege inn i dette arealet o_BLK02 er bocciabane. Det er kommunen som er grunneigar på heile arealet og delar av arealet er regulert til park i gjeldande sentrumsplan. Rådmannen vurderer at sidan området er ubebyggt i dag og planlagt av landskapsarkitekt med moglegheit for bygging steg for steg så vil dette lette gjennomføring av planlagde tiltak. Vidare er det lagt vekt på å sikre område til friluftsføremål og at det er lov med enkel

tilrettelegging for friluftsliv i desse områda. Turveggar og snarveggar er sikra i plankart og det er krav om at desse i størst mogleg grad skal vere universelt utforma. Det er sikra to turveggar frå Hatland til Lonevåg sentrum som skal vere eit supplement til fortau langs fylkesveg.

Gjennomføring:

Planframlegget legg seg i stor grad opp mot eksisterande regulert situasjon som i bustadområda og hovudgrep i sentrum. Dette inneber at ein vidarefører hovudstrukturar som veg, parkering, leike- og parkareal i sentrumskjernen. Bakgrunnen er at ein vurderer at dette aukar gjennomføringsevna og at det ikkje gjev så mykje konflikthar i høve ny arealbruk. Planframlegget legg i hovudsak opp til at ein kan utvikle og sikre eigne felt utan at ein er avhengig av gjennomføring av tiltak på andre felt. Unnataket er felt BS03 som ikkje kan utnyttast før fylkesvegen o_SKV03 er utbetra. For å kunne utbetre fylkesvegen er garasje på gbnr 13/22 regulert som bygg som må rivast. Det var bygget også i reguleringsplan frå 1997.

Planframlegget vidarefører ei løysing i sentrum som legg til rette for handlesenter i begge endar av sentrum. Dette er krevjande i høve positiv sentrumsutvikling då ein risikerer eit fragmentert sentrum med bilbasert trafikk mellom handlesentera. Likevel vurderer rådmannen at det er naudsynt å vidareføre dei handelsareala som er i sentrum då utviklinga for handelsnæringane er krevjande. Arealføremål for sentrum er sentrumsføremål noko som tillèt både forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad.

For å kunne gjennomføre ei fortetting i Fossen og på Ramberget er det naudsynt å utbetre veg og fortau. Dette gjeld særskilt i Fossen då nye bueiningar her vil ha tilkomst opp den bratte bakken på o_SV01 og fortau o_SF1. Det er stilt rekkefølgjekrav til at ein ikkje kan gje løyve til nye bueiningar i felt vegen opp er utbetra og fortau er på plass. Rådmannen har vurdert at ein ikkje ønskjer å løyse dette gjennom utbyggingsavtale med kommunen og eit slik prosjekt ser difor ut til å måtte løysast utan kommunal bistand. Det er lagt inn høg utnyttingsgrad for felt med bustadblokker og konsentrert bustad for om mogleg å kunne bere kostnad knytt til utbetring av veg. På grunn av trafikkfare vert det ikkje lagt opp til at ein kan søkje om nye bueiningar utan at ein har utbetra tilkomstvegen. Rekkefølgjekravet ligg på felt som naturleg vil bruke o_SV01 som tilkomstveg. Rekkefølgjekravet vil kunne føre til at ein ikkje oppnår den fortettinga som det er potensial til arealmessig i Fossen. Rekkefølgjekravet vil også kunne gje uheldige ringverknader som at nokre grunneigarar er gratispassasjerar medan den første utbyggaren vil måtte gjennomføre tiltak på veg. Ei utbetring av veg o_SV01 krev at bygning på gbnr 14/61 som har bruksføremål- verkstadbygning må rivast. Denne vegen var regulert i reguleringsplanen frå 1956 med same trasé for veg og fortau. Denne bygningen har vore regulert riven i reguleringsplanar sidan 1956.

Open kanal- blå-grøn struktur:

Det er naudsynt med utbetring av situasjonen i sentrum i høve overvatn, stormflo og flaum. Den kulverten som ligg der i dag har ikkje optimal utforming. Dette inneber at kommunen må forvente å gjere utbetringar knyta til denne problematikken. Det er forventa at ein open kanal med flaumvern som blå-grøne strukturar vil koste meir enn å byte kulverten. Likevel har ein i planprosessen vurdert at ein open kanal med kringliggjande grøntareal vil kunne gje eit godt tilskot til god sentrumsutvikling med tilførsel av blå-grøne strukturar i eit asfaltbasert sentrumsareal. Eit ope elvelaup med avtrappingar i høgdeskilnader vil kunne tilføre ny kvalitet i sentrum. Grøntareal vil kunne nyttast som attraktivt gangareal. Det vil likevel vere avhengig av at kommunen har økonomi, anten åleine eller gjennom tilskotsordningar, til å gjennomføre tiltaket. Dette vil vere krevjande økonomisk for kommunen.

Område for skule og ny barnehage:

Planen vidarefører skuleområde med barne-, ungdom- og vidaregåande skule på Hatland. Det vert regulert inn eit nytt areal til framtidig barnehage. Det er utfordrande med området at det er

gjennomgangstrafikk. Det er skildra i Meld.St.33 (2016-2017) om hjartesoner som ein felles dugnad for trygg skoleveg. Hjartesoner føreset at det er eit markert område rundt skulen (HJARTESONE) skal vere bilfritt før, under og etter skuletid. Dette er noko som ein ikkje kan forvente å få gjennomført så lenge det er gjennomgangsveg. Det er regulert fortau frå skuleområdet til det møter fortau frå Rymledalen og Fugledalen. Samstundes er det fortau under bygging langs fylkesvegen frå Kjørgruva til rådhuset. Dette er eit område der det har mangla fortau.

Merknadane til oppstart:

Merknadane som kom til oppstart av planarbeidet og dei merknadane som kom i samband med «Kor skal me gå og vere i Lonevåg?» er oppsummert og kommentert i eige merknadsskjema som ligg ved planframlegget.

Naturmangfaldsvurdering:

Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12 ved offentleg forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf. §7 i NML. Rådmannen kjenner ikkje til sårbare artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i planarbeidet, jf. planskildringa.

Med bakgrunn i saka slik den er gjort greie for rår rådmannen til å leggja planframlegg ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.