

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/20	Formannskapet	PS	14.10.2020
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anders Gulowsen	15/2162

Fjerde gongs handsaming - Framlegg til endeleg vedtak - Plansak 46302015003 - Detaljregulering Hosanger næringsområde - Holedalen - Mjøsvågen - Hosanger

Vedlegg:

Flomfarevurdering Mjøs metallvarefabrikk 241019
Føresegner Hosanger næringsområde PlanID 46302015003 - 260820
Hosanger Næringsområde Illustrasjonsplan 1
Hosanger Næringsområde Illustrasjonsplan 2
Hosanger Næringsområde_Kostnadsanslag fjellhall
Hosanger Næringsområde_NML-vurdering
Hosanger Næringsområde_Snitt og arealutforming
Hosanger Næringsområde_Sol_Skygge_Situasjon
Hosanger Næringsområde_VA-Rammeplan
Hosanger Næringsområde_Vegetasjonsplan
Merknadsskjema Hosanger næringsområde_ offentlig ettersyn2_2020
Plankart Hosanger næringsområde PlanID 46302015003 - 260820
Planskildring Hosanger næringsområde PlanID 46302015003 - 260820
Saksframlegg - avgrensa høyring - 3. gongs handsaming av Plansak 46302015003 Hosanger næringsområde
Skredfarevurdering Mjøs metallvarefabrikk - 151119
Vegteikning f_SV1_avkjørsel_fv567_rev-2020-07-08
Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Heradsstyret vedtek, i medhald av plan- og bygningslova §12-12, Detaljregulering Hosanger næringsområde – Holedalen – Mjøsvågen – Hosanger - PlanID 46302015003 – med plankart dagsett 26.08.2020, føresegner 26.08.2020 og planskildring dagsett 26.08.2020 - slik den ligg føre.

Formannskapet - 078/20

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes tilrådd (2SP,2AP,1H,1KRF,1SV,2FRP)

FS - vedtak:

"Heradsstyret vedtek, i medhald av plan- og bygningslova §12-12, Detaljregulering Hosanger næringsområde – Holedalen – Mjøsvågen – Hosanger - PlanID 46302015003 – med plankart

dagsett 26.08.2020, føresegner 26.08.2020 og planskildring dagsett 26.08.2020 - slik den ligg føre."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Saka gjeld utviding av eksisterande næringsområde knytt til Mjøs Metallvarefabrikk AS i Hosanger. Planframlegget sikrar også naudsynt infrastruktur med rekkefølgekrav.

Tiltakshavar er Mjøs Metallvarefabrikk AS. Plankonsulent er Opus Bergen AS.

Planframlegget er i hovudtrekk i tråd med KPA. Tilhøve som ikkje er i tråd med KPA er nærare omtala i saksframlegget.

Planframlegget var til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 28.06.2019 til 30.08.2019. Det kom inn 9 merknadar, mellom anna motsegn frå NVE.

Planframlegget var til 2. gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 19.02.2020 til 07.04.2020. Det kom inn 7 merknadar. Merknaden frå vegeigar Vestland Fylkeskommune var tydeleg på at dei ikkje ville godkjenne auka bruk av eksisterande avkøyring slik det låg føre i planframlegget.

Planframlegget var til 3. gongs avgrensa høyring og offentleg ettersyn frå 03.09.2020. Endringane etter 2. gongs høyring og offentleg ettersyn var av prinsipiell karakter, og omhandla avgrensa delar av planen, så difor er det gjennomført ei avgrensa høyring. Avgrensa høyringar vert rekna som avslutta når alle høyringsinstansane har svart. Høyringsinstansar var Vestland fylkeskommune (veg og infrastruktur), Statens Vegvesen, NVE og BKK. Det var ingen merknader til planframlegget.

Planforslaget omfattar.

- Plankart (26.08.2020)
- Føresegner (26.08.2020)
- Planskildring (26.08.2020)
- Teknisk vegteikning f_SV1 avkøyring (08.07.2020)
- Flaumfarevurdering (24.10.2019)
- Skredfarevurdering (15.11.2019)
- Illustrasjonsplan 1 (19.12.2019)
- Illustrasjonsplan 2 (19.12.2019)
- Merknadsskjema etter 2 gongs høyring (26.08.2020)
- Kostnadsanslag fjellhall (13.09.2017)
- NML – vurdering (11.08.2017)
- Snitt og arealutforming
- Sol skygge situasjon
- VA – rammeplan (05.04.2017)

SAKSOPPLYSNINGAR

Planområdet er regulert til følgjande føremål;

§ 1.2.1 Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Bustader – frittliggende småhus – BFS
- Næringsbygninger - BN
- Kombinerte byggje- og anleggsformål - BKB
- Andre kommunaltekniske anlegg – BKT

§ 1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg – SV
- Køyreveg – SKV
- Fortau – SF
- Gangveg/gangareal/gågate - SGG
- Annan veggrunn – SVT
- Annan veggrunn-grøntareal - SVG
- Parkering - SPA
- Kombinert næringsbusetnad og gangveg/gangareal/gågate - SKF

§ 1.2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Grønnstruktur – G
- Vegetasjonsskjerm - GV

§ 1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, samla eller kvar for seg (Pbl § 12-5 nr 4)

- LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk, reindrift og næringsverksemd tilknytt garden basert på ressursgrunnlaget til garden – L

§ 1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag - VNV

§ 1.2.6 Omsynssone (Pbl § 12-6 og jf PBL 11-8)

- Frisiktsone (H140)
- Skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (H370)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

Tilhøve til overordna planer:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011 – 2023 er planområdet i hovudsak sett av til næring, LNFR - spreidd busetnad og sentrumsføremål.

KPA , føresegn § 2.42 har følgjande ordlyd:

For N1 og N2 skal det gjerast ei kost/nytte- analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk, med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd (PBL § 11-9 nr 4 og 5).

Det vil sei at ein skal vurdere næringsdrift i fjellhall (N2) før N1 kan nyttast til næringsføremål. Dette for å forsøke å skåne nedbygging av LNFR-areal og dei spreidde hyttene som no er føresett rivne i framlegg til reguleringsplan. Kostnadsanalyse av bruk av N2 vs N1 ligg vedlagt. Analysen er tydeleg på at kostnadane med ein fjellhall gjer at vidare utvikling bør skje i N1.

Planframlegget slik det ligg føre regulerer til næring, LNFR, samferdsleanlegg og bustader –

frittliggjande småhus. Det er strid mellom overordna plan og planframlegget på grovt rekna 16 av dei om lag 71 daa i planframlegget. Om lag halvparten av dette er regulering til eksisterande bruk. Dei største areala med motstrid er:

- BN1, som er eksisterande næringslokale, er i KPA avsett til sentrumsføremål. Dette er i planframlegget regulert til næringsføremål. Dette arealet er på om lag 6 daa.
- Areal avsett til næringsføremål i KPA som regulerast til LNF, vegetasjonsskjerm (GV), grøntområde med teknisk infrastruktur (SVG1). Dette arealet er mellom BN2 og BN2. samla areal er på om lag 4 daa.
- Areal avsett til LNF som regulerast til vegløyning og tilhøyrande infrastruktur i Tveitavegen langs BN3. Dette arealet er på om lag 2,8 daa.

I tillegg er 1,8 daa frå N2 alternativet i KPA regulert til næring. 1 daa areal avsett til LNF vest for BN1 er regulert til næring. 0,9 daa areal avsett til sentrumsføremål er regulert til kombinert bygge- og anleggsføremål (BKB).

Spesielt viktige tilhøve:

Samferdsleanlegg og trafikktryggleik:

Næringsarealet BN3 ligg tett på vegen til Kossdalen og omfattar dei eldste delane av Mjøs Metallvare sin bygningsmasse. Arealet har vore utbygd og påbygd fleire gongar over tid. Som følgje av manglande heilskapleg planlegging er store køyretøy (lastebil, semitrailer og vogntog) avhengige av å manøvrere/snu i den kommunale vegen for å transportere varer til og frå fabrikk. Det er uheldig at det ikkje er løysingar for mjuke trafikantar og fysisk skilje mellom mjuke trafikantar og næringsområdet. I tillegg er det parkering for kyrkjegarden på austsida av Tveitavegen, noko som samla sett skapar eit uoversiktleg trafikkbilete. Vegen er skuleveg for Hosanger Montessoriskule og veg til Mjøsaldalen barnehage.

Planframlegget ligg no til rette for ei ny trafikk-løysing der Tveitavegen (o_SKV2) vert flytta for å gje større avstand mellom vegen og næringsbygget. Dette vil også betre manøvreringsmogleighetene for store køyretøy. Det er ein føresetnad at køyretøy til og frå næringsområdet kan snu på verksemda sine eigne areal. Vidare er det lagt opp til fortau på austsida av vegen fram til avkøyringa mot Tveitavegen. Dette vil skapa vesentleg betre vilkår for både verksemda sine transportbehov og for tryggleiken til mjuke trafikantar og andre trafikantar i området, og er ei løysing som både Osterøy kommune og tiltakshavar er svært nøgd med.

Det er rekkefølgjekrav til opparbeiding av veg og fortau, fysisk skilje mellom veg og næringsarealet og parkeringsareal. Rekkefølgjekravet er knytt til mellombels bruksløyve til nye tiltak innanfor næringsareal BN3.

Grunna mangel på areal har det vore naudsynt med enkelte unntak frå Osterøy kommune si vegnorm, i hovudsak breidda på fortau og breidda på anna veggrunn. Det er ikkje venta dette vil minke trafikktryggleiken i området.

Tveitavegen (o_SKV3) er noko tett på kyrkjegarden, men det er regulert i høve dagens situasjon. Det vil vere svært krevjande å prøve å utbetre dette krysset.

Det skal vere lagt opp tilstrekkeleg parkeringsareal til dei tilsette i verksemda. Parkeringsplassen SPA2 er avsett til felles bruk for Mjøs Metall, besøkande til kyrkjegarden – gbnr 89/1 og til turgåarar for å redusere køyring inn mot Krossdalen. Parkeringsplassen til kyrkja får ny avkøyring via f_SV3.

Ved avkøyringa frå fylkesvegen o_SKV1 til eksisterande bygg BKB og BN1 og nytt næringsareal BN2, er det regulert ein ny vegløyving. Det er rekkefølgekrav som sikrar at avkøyringa er utbetra før det kan gjevast løyve til tiltak i BN2.

Landskap og estetikk:

Planområdet ligg lågt i dalen. Åssida over planområdet (vest for planområdet) er bratt, skuggefull og skogkledt. Topografi og soltilhøve medverkar i lag med vegetasjonen til at næringsareala på vestsida av dalen er lite synleg frå Osterfjorden og Hosanger kyrkjegard. Nye bygg vil her bli lokalisert sør i dalen, bak nybygget på BN1. Austsida av dalen er derimot open med slakt terreng og gode soltilhøve. Det eldste næringsarealet er difor meir dominerande i bygda, men her er det i mindre grad rom for større utvikling. Planen opnar for at det kan kome nye påbygg nord og sør i felt BN3 på grunn av høgare utnyttingsgrad.

For å bøte på verknadane i landskapet, så er det gjort avbøtande tiltak som til dømes byggehøgde og føresegn knytt til estetikk. Det er stilt krav om etablering av ein vegetasjonsskjerm søraust for BN2, ved tiltak nærmare enn 20 meter frå føremålsgrensa.

Landbruk:

Utviding av BN2, omlegging av Tveitavegen og nye parkeringsplassar fører til nedbygging av om lag 2,6 daa aktivt jordbruksland/innmark. Samfunnsnyttan av betre tilkomst til næringsområdet og betre tilhøve for mjuke trafikantar i området gjer til at dette er ei naudsynt og tilrådd omregulering av jordbruksland. Gjenbruk av matjord er sikra i føresegn § 2.3.

Areal avsett til alternativ N2 i KPA vert tilbakeført til LNFR (L1) i reguleringsplanen. Dette gjeld i hovudsak utmark mot Hoshovdåsen.

Naturfare:

Skredfare:

Det er utarbeida ei skredfarevurdering for reguleringsplanen. Det er utarbeida eit faresonekart med 3 ulike omsynssoner 1/100, 1/1000 og 1/5000. Det er vurdert at steinsprang er den dominerande skredtypen. Skredfarevurderinga vert fylgt opp med føresegn knytt til tiltak innafor omsynssonene.

Flaumfare:

Det er utarbeida ei flaumfarevurdering. I samband med denne rapporten er det lagt inn ei omsynssone i plankartet. Det er også lagt inn ein omsynssone for stormflo. Det vert stilt krav til massane knytt til elva vert undersøkte for å avdekke områder som treng sikring i høve erosjon.

Folkehelse/barn og unge:

Omsyn til folkehelse eller verknader av planen for barn og unge er ikkje særleg utgreidd i planframlegget. I ROS-analyse vert det vist til at det ikkje er særskilte interesser for born og unge i planområdet som vil bli påverka av tiltak i planen.

Tilhøva for mjuke trafikantar og born til og frå Montessoriskulen og barnehagen, vil bli vesentleg sikrare som følgje av omlegging av Tveitavegen, opparbeiding av fortau, og sikring mot næringsareal BN3.

Miljø/naturmangfald:

Holeelva er gytebekk for sjøaure og har førekomst av ål. Ved avrenning /ureining til bekken kan det vere negativt for ytre miljø. Tiltak mot ureining/avrenning til Holeelva er ivaretatt i føresegnene §§

2.5, 10.1-10,5 og 11.2.1.

Sidebekken kan bli heilt eller delvis lagt i røyr jamfør § 10.4 i føresegnene. Dette er i strid med KPA § 1.17 og kan få negativ konsekvens for ytre miljø.

Økonomi

Det er ikkje kjende økonomiske konsekvensar ved gjennomføring av planframlegget for kommunen. Ved tiltak i BN3 vil tiltakshavar måtte utbetre/leggja om den kommunale vegen og opparbeide fortau.

Planprosess

Planoppstart vart varsla 13.10.2015. Det kom inn 9 merknader som er omtalt i planskildringa kap. 11.

Det har vore gjennomført eit oppstartmøte og tre undervegsmøtar, i tillegg til eit naudsynt avklaringsmøte med vegmynde og planavdelinga. Det er ikkje gjennomført overleveringsmøte.

Planprosessen fram til 1 gongs offentleg ettersyn og høyring har tatt lang tid grunna vanskelege tilhøve og tryggleiken til mjuke trafikantar langs Tveitavegen og avkøyringa til næringsareal BN3. Løysinga som no ligg føre er tilfredsstillande for både tiltakshavar og Osterøy kommune. Det føreligg ingen negative merknadar på denne vegløyisinga frå offentlege mynde.

Planen vart sendt ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 28.06.19 til 30.08.19.

Ved 1 gongs høyring kom det inn ei rekke merknadar frå 9 merknadsstillarar. På bakgrunn av mangelfull skredfarevurdering og manglande flaumfarevurdering, kom det motsegn frå NVE. I tillegg varsla fylkeskonservator motsegn på grunn av ein SEFRAX-registrert fritidsbustad som vart føreslått riven i planområdet. Statens Vegvesen var også kritiske til at avkøyringa frå fylkesvegen til næringsområda BN1 og BN2 ikkje var sikra med nye tekniske teikningar og rekkefølgjekrav.

I prosessen fram mot 2. gongs høyring og offentleg ettersyn vore gjennomført dialogmøte og synfaring med HFK, og eit dialogmøte med SVV.

Planen vart sendt ut på 2. gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 19.02.20 til 07.04.20.

Ved 2 gongs høyring vart motsegna til NVE fråfallen. Vestland fylkeskommune og Statens Vegvesen hadde kritiske merknadar knytt til avkøyringa frå fylkesvegen til BKB, BN2 og BN1. Det var også merknadar knytt til faresoner for flaum og skred, med tilhøyrande føresegn, frå NVE.

På bakgrunn av merknadane så vart det gjort endringar i planframlegget. Ettersom endringane var av prinsipiell karakter og ikkje omhandla meir enn avgrensa områder og føresegn, vart det gjort eit administrativt vedtak, jf delegasjonsreglementet, om å legge ut planen på avgrensa 3. gongs høyring og offentleg ettersyn. Planframlegget var til uttale hos VLFK, SVV, NVE og BKK. Det var ingen merknadar til planframlegget ved 3. gongs avgrensa høyring.

Til 1. og 2. gongs høyring har det vore private merknadar. Merknadane er svara ut, og det har vore endringar i planen som følge av merknadane før 2. gongs høyring. Det var ikkje var aktuelt med

ytterlegare endringar som følgje av desse merknadane etter 2. gongs høyring, og difor var merknadsstillarane ikkje ein del av den avgrensa høyringa. Merknadane er ytterlegare omtala i merknadsskjemaet.

Endringar etter 2. gongs høyring og offentlig ettersyn:

Veg:

Tekniske teikningar av ny avkøyring frå fylkesvegen til BN1 og BN2. Det er rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av ny avkøyring i tråd med teikningane før igangsetting av tiltak på BN2.

Flaumfare:

Faresone for stormflo er fjerna der denne overlappa med faresone for flaum. Føresegn endra som følgje av dette.

Skredfare:

Føresegn er endra etter innspel frå NVE.

Høgspent:

Omsynssone for høgspent er endra frå 30 meter til 15 meter slik at omsynssona syner det lovpålagte byggeforbodet.

Merknader til planframlegget ved 2 gongs høyring:

Offentlege merknadar		
Merknad	Forslagstillers kommentar	Rådmannens kommentar
Vestland Fylkeskommune 30.03.2020 Samordna areal og transport 1. Statens vegvesen kravde i førige uttale rekkefølgjekrav til opparbeiding av avkøyrsløse frå fylkesveg til BN1/BN2. VFK er kritiske til at dette kravet ikkje er fylgt opp. 2. VFK er open for mellombelse tiltak som kan betre trafikktryggleiken i perioden før avkøyrsløse er utbetra. Til dømes kan køyreporten flyttast til vestsida. Dersom dette tiltaket vert gjort kan VFK akseptere at krav til utbetring av avkøyrsløse vert gjort i samband med utbygging av BN2. 3. VFK skal godkjenne tekniske teikningar i hht handbok R700 før bygging av avkøyrsløse kan starta. Kulturminne 4. VFK har ingen merknader	1. 4.1.8 er no endra til eit rekkefølgjekrav på opparbeiding av løysing som avtalt med VLFK. 2. Avkøyrsløse er no justert og forbetra, og løysinga er tatt inn i reguleringsplankartet. Løysinga er avklart i dialog med fylkeskommunen. 3. Teke til følgje, og sett som krav i 4.1.8 og 4.7.1. 4. Teke til orientering 5. Teke til orientering	1. Teken til vitande. 2. Justert avkøyrsløse med tekniske teikningar er lagt inn i planframlegget og det er rekkefølgjekrav på opparbeiding av avkøyrsløse knytt til søknad om løyve til tiltak på BN2. 3. Tekniske teikningar av ny vegløyse er ikkje i tråd med handbok R700. Vegløyse er så god som det er mogleg å få til grunna utfordringar knytt til areal og topografi. Teikningane samsvarer med

knytt til nyare tids kulturminne. 5. Omsynssone H730 og føresegnar knytt til denne er dekkande for automatisk freda kulturminne ID 229404 6. ber om at føresegn §9 vert utvida med at om/dersom tiltak i høve til §9.2 og §9.3 vert aktuelt må nærmare trase avklarast med kulturminnevernet.	6. Føresegn 9.2.og 9.3 er endra	skisser sendt til VLFK og SVV i mai 2020. 4. Teken til vitande. 5. Teken til vitande. 6. Rådmannen meiner nye føresegn dekke VLFK si merknad.
Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE 19.03.2020 1. NVE trekker motsegna til planen knytt til skredfare 2. Meiner føresegna kan styrkast på følgjande måte: <i>H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</i> <i>H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggeteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</i> <i>H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor</i>	1. Vert teke til orientering 2. Føresegnene er endra i tråd med forslag frå NVE.	1. Teken til vitande. 2. Rådmannen er nøgd med at føresegna er endra i tråd med NVE sitt ønske.

<i>omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</i> 3. NVE trekker motsegna knytt til flaumfare 4. Det er ikkje naudsynt å vise overlappende omsynssoner i plankartet, H320_2 med tilhøyrande føresegn kan difor takast ut. 5. Lågaste kote for bygningar må skrivast som kote 3,7 6. NVE rår til at planen ikkje opnar for vidare utbygging og/eller gjenoppbygging av bygg i BKB dersom det skulle vere aktuelt. 7. NVE rår til at erosjonsfare vert avklart og eventuelt fylgt opp i planen.	3. Vert teke til orientering 4. H320_2 er no sletta frå plankartet føresegna knytt til denne sona er fjerna frå føresegnene. 5. Retta i føresegner under føresegn 11.1.3 6. Vert teke til orientering 7. Vert teke til orientering	3. Teken til vitande. 4. Rådmannen meiner nytt plankart tek hand om merknaden frå NVE. 5. Rådmannen er nøgd med endringa og meiner den tek hand om merknaden. 6. Bygget ligg i omsynssone for flaum (H320). Ved ein eventuell oppbygging eller gjenoppbygging av bygg i BKB, så vil føresegn knytt til omsynssone H320 ivareta m.a dimensjonering av kulvert. Det er i tillegg byggegrense mot fylkesveg som vil vere gjeldande ved søknad om utbygging eller gjenoppbygging. 7. Erosjon som følge av tiltak er ivaretatt i føresegn 4.1.7. Kantvegetasjon er sikra i føresegn 11.2.1.
Fylkesmannen i Vestland, 05.04.2020 1. Ber kommunen følge opp merknadane til NVE i høve skredfare, flaumfare og erosjon. 2. Er positive til at det er lagt inn føresegn knytt til flytting og gjenbruk av produktiv matjord i planen.	1. Sjå kommentar på NVE si merknad. 2. Teken til vitande.	1. Merknad ivaretatt. Sjå NVE si merknad. 2. Teken til vitande.
Statens Vegvesen, 12.03.2020	1. Kommunen tar dialog	1. Det er utarbeidd nye

1. Statens vegvesen er kritisk til at avkøyrslpunktet ved næringsområdet med tanke på trafikktryggleik. Denne bør vurderast utbetra før ein kan starte med utbygging i området. 2. SVV legg til grunn at avklaringar knytt til trafikktryggleik vert gjort i dialog med aktuelle vegstyringsmakter og at dette vert gjort gjennom rekkjefølgjekrav i føresegna til planen. Grøn framtid, 29.03.20 Det vert rådd til å presisere føresegn §2.6 med å vise til tabell 3,4 og 5 i T-1442	med SVV/VFK og avklarar dette 2. Kommunen tar dialog med SVV/VFK og avklarar dette Føresegn 2.6 endrast.	vegteikningar for avkøyrsl etter dialog mellom kommunen, SVV og Vestland fylkeskommune. Det er rekkjefølgjekrav til ny vegløyising knytt til søknad om løyve til igangsetting for tiltak i BN2. 2. Sjå svar punkt 1 og svar på merknad frå VLFK. Kommunen vurderer at ny føresegn er dekkande.
Private merknadar		
Advokatkontoret Harris, på vegne av Reidar og Gunnhild Mjøs, dagsett 02.04.2020 1. Deler av planområdet er i strid med arealformål i KPA. Deler av området er i KPA avsatt til sentrumsbebyggelse og LNF – spredte bustader. 2. Det ble i konsekvensutredningen ved rullering av KPA stilt spørsmål om Hosanger næringsområde alt da var for stort for bygden. Kommunen har tidlegare vore kritisk til ein utviding. 3. Konsekvensene av ein utviding av næringsområdet er ikkje vurdert i planforslaget. Kan ikke se at virkningene for nærområdet er vurdert i planframlegget. 4. Merknadsstillers eiendom vil komme tett på næringsområdet. Områdets karakter vil endres fra et åpent grøntområde til et tungt næringsområde.		1. Sjå også eige punkt om tilhøve til KPA i saksframlegget. Areal som er satt av til sentrumsføremål i KPA, men som nyttast til næring i dag er regulert i høve til eksisterande bruk. Areal som er avsett til LNF og vert regulert til andre føremål er i hovudsak areal til ny vegløyising i Tveitavegen (2,8 daa) og areal aust for BN1 (1,0 daa). Det er om lag 4 daa som er avsett til næringsområde i KPA som blir regulert til diverse grøntføremål i reguleringsplanen. Dette er areal mellom BN2 og BN3. Tanken bak dette er å ta vare på meir av grøntdraget i dalen, og gje næringsområdet mindre negativ påverknad på omgjevnadane. 2. Ved rullering av KPA er det viktig at heile argumentasjonen kring nye næringsareal kjem fram. Det er viktig at dette er synleg, også i tida etter vedtak. Rådmannen må halde seg til

5. Utvidelse av næringsområdet vil medføre en økning i ulemper som støy, lukt, trafikkfare, esteikk m.m for nærliggende boligeiendommer. 6. Merknadsstiller vil miste utsikten mot Mjøsvågen. tilhøyrande føresegn kan difor takast ut. 7. Forslaget legger opp til en betydelig høyere og mer omfattende utbygging enn det som er tillatt i dag. Marie Vrålstad og Øystein Hole, 01.04.20 Ønsker betre svar på merkningen til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn: 1. Holadalen er eit sentralt punkt mellom fabrikkbygga ein har i dag (BN1 og BN3). Plasseringa (sør/søraust for BN 1) vil også vere eit sentralt	1. Det er ikkje aktuelt å plassera parkeringsplass i Holadalen. Plasseringa er vurdert, men det er funne at foreslått plassering av	vedtatt plan, og det er lite føremålstenleg å ta opp att tema som er avklart i overordna plan. 3. Konsekvensar av planframlegget er vurdert i planskildring punkt. 9.5 og 9.6. 4. Etter 1 gongs høyring så er formålsgrensa for næringsarealet flytta lenger vekk frå bustadane. Det er også regulert areal til ein vegetasjonsskjerm. Dette som avbøtande tiltak for bustader og for å prøve å bevare eit samanhengande grøntdrag. 5. Ein auke i næringsareal vil diverre truleg også føre til ulemper. Føresegna i planen og teknisk forskrift er gjeldande. Ang trafikk så er nye løysingar godkjent av vegmynde og rådmannen vurderer at det vil verte ein klart tryggare løysing i Tveitavegen. 6. Maksimal byggehøgdi i BN2 er 18 moh. Lågaste punkt på merkadsstillers bustad er om lag 19-20 moh. 7. Utnyttingsgraden er lik som i andre nye næringsplanar i Osterøy kommune. Ved fastsettinga av byggehøgdi i felt BN2 er det tatt omsyn til nærliggande bustader. Det er vurdert ulike areal for å dekke kravet til parkering i dette området. I dag er det to parkeringsplassar ved Tveitavegen. Det er vurdert at
--	--	--

knutepunkt ved ei eventuell utbygging av området sør i Holadalen (BN2). Då vil parkeringsplassen hamne i senter av dei potensielt sett 3 næringsbygga. 2. Dyrka innmark på bygda si beste landbruksjord, i eit ope og solfylt område som er sentralt plassert i bygda, vert verna, og området i Holadalen som er meir bortgøymd, med dårlege soltilhøve og utan innmark vert i staden nytta 3 Bygda får behalda eit grønt og triveleg område sentralt i bygda. Dette er samstundes med på å «demme opp» inntrykket av ein svær fabrikkbygning 4 Det vert færre bilar og mindre trafikk der ungar og vaksne går langs vegen (mellom anna til/frå skule og barnehage) 5 Ein grøn og triveleg «lunge» midt i bygda er med på å oppretthalde bygda sin verdi visuelt sett	parkeringsareal i reguleringsplanen er mest hensiktsmessig. 2 Arealet der parkeringsplassen er plassert er regulert til vegformål i gjeldande plan og er gunstig plassert til sambruk. 3 Plasseringa er gunstig for dei som skal parkera i samband med vitjing av gravplassen 4 Plasseringa er gunstig for dei som skal parkera i samband med turgåing 5 Dekningskravet til parkering for planlagt næringsutviding gjer arealet i Holadalen for lite til parkering og planlagt utbygging. Holadalen er lite gunstig i høve til sambruk. Totalt sett er det vurdert slik at foreslått parkering er den mest hensiktsmessige og kommunen har etter desse vurderingane sett krav om plasseringa.	det ikkje har vore gunstig å flytte desse til arealet mellom BN1 og BN3. Arealet ligg ved elva og har avgrensa moglegheit for vidare utvikling. Dette er mellom anna på grunn av elva og lovpålagde soner for å sikre grøntområder og kantvegetasjon. Tilkomst til dette arealet vil og krevje store inngrep, uavhengig av om det hadde vore tilkomst via BN2 eller BN3. Slike inngrep ville auka faren for forureining av vassdraget. Ei ny avkøyning frå fylkesvegen ville vore vanskeleg å få godkjent hjå vegeigar, da det er strenge krav til avkøyningar, og ikkje minst avstand mellom avkøyningar. Ei løysing med eit ikkje permeabelt dekke på dette arealet ville gjort bygget i BKB meir utsett for flaum, då grøne areal er viktig med tanke på fordrøyning av vatn. Dette bygget er utsett for flaum i dag. Løysinga ved Tveitavegen er ein del av ei heilskapeleg ny vegløyning, med ein tydeleg forbetring av tilhøva for alle trafikantar. Rådmannen meiner det ikkje vil gje auka trafikkfare i høve dagens situasjon på grunn av den totale løysinga.
--	---	---

Endringar etter 3. gongs avgrensa høyring og offentleg ettersyn:

Det er ingen endringar i planframlegget etter 3. gongs avgrensa høyring.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen vurderer at planframlegget er godt gjennomarbeidd og kan verte vedteken.

Det er areal i planen som ikkje er regulert i høve KPA. Rådmannen meiner at ein regulering i høve eksisterande bruk er ein fornuftig løysing da ein detaljregulering er meir detaljert enn ein kommuneplan.

Rådmannen er svært positiv til at det er gjort avbøtande tiltak, i form av vegetasjonsskjerm og

innskrenka næringsareal, for å bevare meir av området karakter og redusere dei negativ verknadane av næringsområdet.

Rådmannen er også svært positiv til den nye vegløyninga som er regulert i Tveitavegen og meiner dette vil gje ein klart tryggare løysing.

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for, rår ein til at detaljregulering for Hosanger næringsområde – Holedalen – Mjøsvågen – Hosanger – PlanID 46302015003 vert vedteken.