

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
079/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	29.09.2021
064/21	Formannskapet	PS	06.10.2021
067/21	Heradsstyret	PS	13.10.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/1741

Tredje gongs handsaming - vedtak av plan - planID 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Lonevåg - Hatland

Vedlegg:

PlankartOmraaderegulering Lonevaag_planID 46302015001_A0
Føresegn_til 3.gangs handsaming_endeleg vedtak
Planskilddring områderegulering Lonevåg planID 46302015001
VA plan PlanID 46302015001
Merknadsskjema før 3 gangs handsaming
IllustrasjonsplanA1
UtsnittA1
Landskapsplan - Lonevågsparken
2020-04-22_Park i Lonevåg sentrum
FaresoneA1
Rapport skredfarekartlegging Lonevåg 2017
Flaumsonekartlegging Lonevåg_rapport
Revidert rapport Husavatnet (06.11.20) med vedlegg (sig. Agathe_Anne_Eythor)
Notat_Konseptanalyse for risikoreduserande tiltak mot flaum
Rapport 25 2019 Områderegulering Lonevåg, Osterøy kommune
Resultat frå marinarkeologiske registreringar 150419
HANDELSANALYSE_områderegulering Lonevåg
VLFK- Fråsegn til 2.gangs offentleg høyring - plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Hatland - Osterøy kommune
01_NVE si fråsegn - 2. gongs offentleg ettersyn av områdereguleringsplan
02_Osteroykroa AS_vedrørande ny plan
03_Bjarte Vik_MerknadLonevågplanen
04_Åse Guri Larsen_Osterøy Kommune- 2.gangs høring
05_Kjørrgrova sameige_Merknad til planforslag
06_Lonevåg grendaråd_innspele-Andre-Høyring-LGgrd
07_Lonevåg båtlag_MERKNADAR TIL PLANFRAMLEGG-21-05
08_John Tysse og Eirin Bysheim_merknad til 2.gangs høyring
09_Hatland og Gjengedal_Merknad
10_Grete Birkelid_Merknad områdeplan Lonevåg
11_Statsforvaltar_2. gangs offentleg ettersyn
12_Osterøy IL - merkad områdeplan Lonevåg
13_Kjell Lerøy_Merknader til planforslaget
14_Adv Dalheim Rasmussen for Tone Solberg
15_HTB - Innsjutt til områdeplan for Lonevåg-Hatland

Veg B001_250920_Lonevåg sentrum oversikt
 Veg C001_250920_Lonevåg sentrum inkl avkøyrsløp kollektiv
 Veg C002_250920_Lonevåg sentrum Gjerstadvegen
 Veg C003_270320_Småbåthamn
 Veg C003NR2_060520_Kjørrgrova tilkomstveg
 Veg D001_250920_Lonevåg sentrum oversikt vegmodeller
 Veg F001_060220_Lonevåg sentrum
 Veg F002_060220_Lonevåg sentrum Gjerstadvegen
 Veg F003_280820_Småbåthamna
 Veg F004_250920_Avkøyrsløp mot kollektiv vist i D001

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

1. **Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Lonevåg- Hatland, planID 46302015001, med føresegner (dagsett 15.09.21), planskildring (dagsett 14.09.21) og plankart (dagsett 06.09.21) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan-og bygningslova § 12-12.**
2. **Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Lonevåg, i hovudsak knytt til fylkesveg, men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.**
3. **Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar heile planane under. I medhald av plan-og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:**

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 bussløype 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 endringar 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

4. **Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar i delar av planane under. Dette er dei delane av planane som ligg innanfor planavgrensinga til**

områderegulering Lonevåg:

12532012001 Reguleringsplan Fugledalen bustad
125320081200 Mindre reguleringsendring FV 567 Hauge-Lonevåg.

Plan- og kommunalteknisk utval - 079/21

PL - behandling:

Alf Terje Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Område BBH vert bevart som i dag, og vert vidareført som LNF område. Det same gjeld tilkomstveg f_svg som er teikna langs den gamle møbelfabrikktomta og inn til bustadene ved Husavatnet, forutsett at dette ikkje medfører krav til ny høyringsrunde."

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg:

"Anmodar om at o_BLK03 vert slått saman med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke, forutsett at dette ikkje medfører krav til ny høyringsrunde

Grunngjeving:

Oppstyking av dette området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt.

Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland».

Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring.

Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg - Samrøystes vedteke

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt tilleggsframlegg - Samrøystes vedteke

Aksel Mjøs, H, sitt tilleggsframlegg - Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

1. **Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Lonevåg- Hatland, planID 46302015001, med føresegn (dagsett 15.09.21), planskildding (dagsett 14.09.21) og plankart (dagsett 06.09.21) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan-og bygningslova § 12-12.**

2. **Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Lonevåg, i hovudsak knytt til fylkesveg, men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.**
3. **Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar heile planane under. I medhald av plan-og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:**

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 endringar 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

4. **Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar i delar av planane under. Dette er dei delane av planane som ligg innanfor planavgrensinga til områderegulering Lonevåg:**

12532012001	Reguleringsplan Fugledalen bustad
125320081200	Mindre reguleringsendring FV 567 Hauge-Lonevåg.

I tillegg tilrår PT-utvalet følgjande:

- Område BBH vert bevart som i dag, og vert vidareført som LNF område. Det same gjeld tilkomstveg f_svg som er teikna langs den gamle møbelfabrikktomta og inn til bustadene ved Husavatnet, forutsett at dette ikkje medfører krav til ny høyringsrunde.
- Anmodar om at o_BLK03 vert slått saman med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke, forutsett at dette ikkje medfører krav til ny høyringsrunde

Grunngjeving:

Oppstyking av dette området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt.

Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik

offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland».

Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring.

Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass.

Formannskapet - 064/21

FS - behandling:

AVRØYSTING:

Innstilling frå PT-utvalet om omreg. av område BBH ved VGS (2FRP)	-	fall, 7 røyster mot 2 røyster
Innstilling frå PT-utval om omreg. av området ved idrettshallen	-	Samrøystes vedteke
Planen med dei endringane som er vedteke	-	Samrøystes vedteke

FS - vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek Områderegulering for Lonevåg- Hatland, planID 46302015001, med føresegner (dagsett 15.09.21), planskildring (dagsett 14.09.21) og plankart (dagsett 06.09.21) slik dei no ligg føre, med tilhøyrande vedlegg, i medhald av plan-og bygningslova § 12-12.

2. Det er utarbeida vegteikningar for delar av vegnettet i Lonevåg, i hovudsak knytt til fylkesveg, men også for delar av kommunalt vegnett. Desse er retningsgjevande for vidare detaljering og realisering av planen.

3. Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar heile planane under. I medhald av plan-og bygningslova § 12-14 vert desse planane oppheva:

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 endringar 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

4. Områderegulering for Lonevåg- Hatland planID 46302015001 erstattar i delar av planane under.

Dette er dei delane av planane som ligg innanfor planavgrensinga til områderegulering Lonevåg:

12532012001 Reguleringsplan Fugledalen bustad

125320081200 Mindre reguleringsendring FV 567 Hauge-Lonevåg.

- o_BLK03 vert slått saman med o_BIA03 og planføresegn 2.73 strøke, forutsett at dette ikkje medfører krav til ny høringsrunde

Grunngjeving:

Oppstykking av dette området - som allereie er etablert som idrettsareal - innskrenkar mogleheitsrommet ein vil ha til å utvida tenestetilbodet til idretten på Hatland på sikt.

Blant dei folkevalde har ein også lengje vurdert dette arealet til å ha framtidig potensiale til ulik offentleg tenesteyting der det er nok å nemna at det alt i 1993 er skildra som «O2 Kulturhus / Idrettshall» i planen 504_51 «Lonevåg - Hatland».

Vidare må det påpeikast at det om kort tid vil finnast eit godt tilbod av leikeplassar i nærområdet: 140 meter unna o_BLK03 finn vi f_LP05 (0,3 daa) og f_LP04 (0,1 daa), og 250 meter unna f_LP03 (1,3 daa), alle leikeareal regulert i PlanID 12532012001 «Fugledalen Bustad Hatland, Gbnr 13/3, 13/4 m.fl» som no er under oppføring.

Regulering til leikeplass legg hinder for bruk som idrettsanlegg, men regulering som idrettsanlegg lagar ikkje problem for bruk som leikeplass.

Heradsstyret - 067/21

HS - behandling:

Framlegg og votering i saka følgjer av voteringsprotokoll som ligg nedst i møteboka, etter siste sak 079/21.

HS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke med følgjande presisering: Tilkomststveg f_svg som er teikna langs den gamle møbelfabrikkstomta og inn til bustadene ved Husavatnet, vert ikkje nytta som tilkomst til område BBH.

o_BLK03 vert slått saman med o_BIA03 og planføresegn 2.73 vert strøken. Området skal avsettast som møteplass både for dei som driv med organisert aktivitet/idrett og dei som ikkje deltek i organiserte aktivitetar kan møtast.

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

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

Planforslag har vore på 2.gangs høyring og offentleg ettersyn i perioden 16.04.21-28.05.21. Det er kome inn 15 merknadar til planforslaget og ei motsegn. Vestland fylkeskommune varsla motsegn mot planframlegget ved 1.gangs høyring, og ved 2.gangs høyring viste det seg at det framleis var nokre punkt som det var usemje om. Rådmannen har gått inn for endringar i planframlegget, og ved å gjere desse endringane, så trekkjer Vestland fylkeskommune motsegna. Endringane gjeld både plankart og føresegn og vert gjort meir greie for under.

Prosess:

Plan- og kommunalteknisk utval skal handsame saka
Formannskapet skal handsame saka
Heradsstyret skal gjere vedtak i saka.

SAKSOPPLYSNINGAR

Bakgrunn for framlegg til plan

Lonevåg har mange eldre utdaterte reguleringsplanar som delvis opphevar, overlappar 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 i sentrum følgjer stort sett gjeldande eigedomsgrenser, 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, bevertning 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.

I sentrum er det sett av areal til ein open kanal med tilhøyrande grønstruktur (o_GKG01 og o_GKG02). Grønstrukturen skal fungere som flaumvollar, men også gje ekstra kvalitet som ferdsselsåre 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_BOP1) eller Osterøyhallen (o_BIA03).

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. Utriggjarane kan ligge frå Lyktanaset 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 felte ligg i tilknytning til bustadområde og er difor sett av til bustad.

Planprosess

Planprogram for områderegulering for Lonevåg- Hatland var på høyring og offentleg ettersyn 190218-050418, og vart vedteke i møte 20.06.19, HS-sak 062/18.

Framlegg til plan har vore på høyring og offentleg ettersyn to gonger; 130520-150720 og 160421-280521. Ved første gongs høyring og offentleg ettersyn fremja Vestland fylkeskommune motsegn til planen. Fylkeskommunen meinte ved 2.gangs høyring at det framleis var nokre punkt som måtte løysast før motsegna kunne trekkast. Fylkeskommunen har stadfesta at dei endringane som er føreslegne her vil gjere at dei kan trekke motsegna si.

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 fiske. I høve moglegheitsstudien var det forslaget som alle trekte fram open kanal i sentrum. Moglegheit for grønstruktur 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.

Den politiske medverknaden har vore ivareteke av formannskapet som har vore styringsgruppe for planen. Det var eit skifte i styringsgruppa på bakgrunn av samansetjinga i Formannskapet etter sept 2019. Det er gjennomført 6 møter med styringsgruppa.

Merknader til planframlegget:

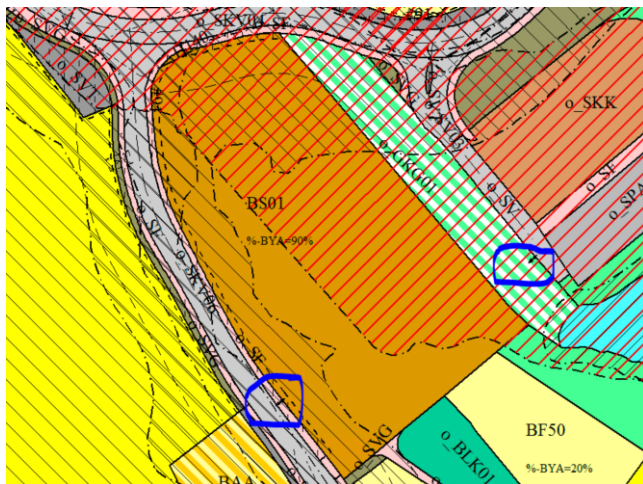
Alle merknader og motsegna er gjort greie for i eit eige skjema som er vedlagt. Mange av merknadane er kome som innspel i prosessen tidlegare og desse har vore vurdert av styringsgruppa til områderegulering Lonevåg. Dette gjeld mellom anna plassering av småbåthamn, tilkomst for køyretøy til sentrum, avkøyrser ved Osterøykroa, rekkefølgjekrav for fortau i Fossen/Ramberget og ønske frå idrettslaget om å setje av heile grusbana ved hallen til idrettsføremål.

Nokre av merknadane og motsegna har ført til justeringar og mindre endringar av planframlegget. Endringane er gjort nærare greie for under. Dei merknadane som har ført til endringar er alle vurdert tidlegare i planprosessen. Oppsummering av merknadane og rådmannen sine kommentarar til merknadane ligg i eige vedlegg til saka.

ENDRINGAR ETTER 2.GANGS HØYRING OG OFFENTLEG ETTERSYN

For å imøtekomme merknad og motsegn frå Vestland fylkeskommune er det gjort følgjande endringar:

1. I plankartet er det teke ut to avkøyrerspilar frå BS03:



2. I føresegn 4.7 er det presisert at tilkomst til BS01 skal vere over kanal dvs felt o_GKG01:

Tilkomst til BS01 skal etablerast over kanal.

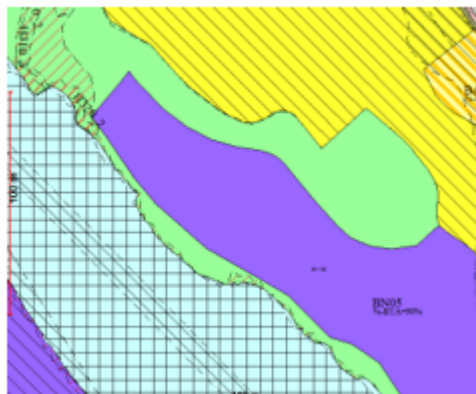
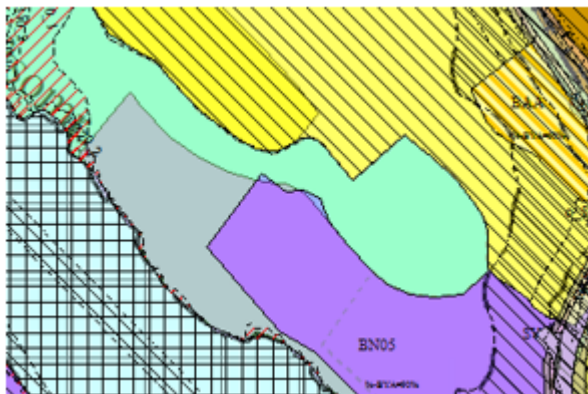
3. I føresegn 1.49 er det presisert at det må føreligge avtale om ny avkøyrsløype med veigar:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve til nye tiltak på BBB01 skal det vere inngått gjennomføringsavtale for bygging av avkøyrsløype med veigar.

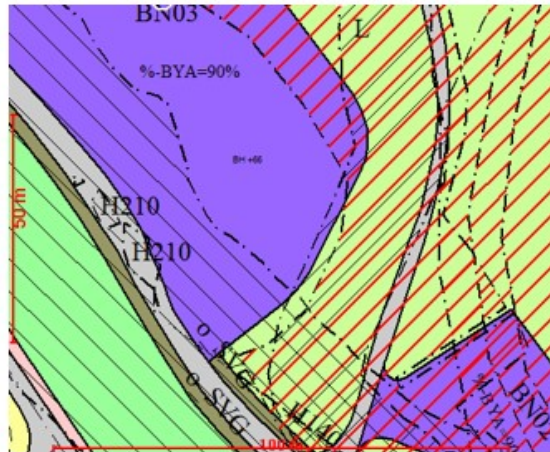
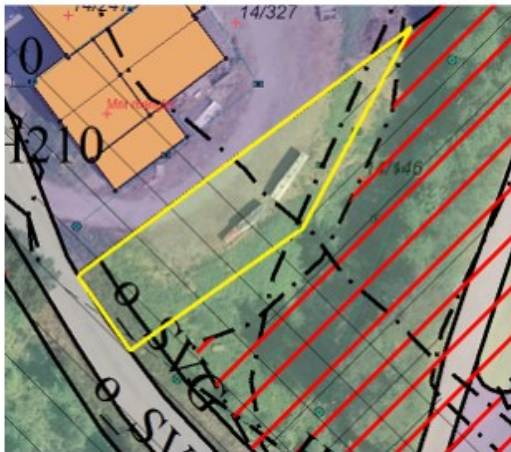
Det er kome stadfesting frå Vestland fylkeskommune om at ved gjennomføring av desse endringane så vert motsegna trekt.

Andre endringar:

K. Lerøy og Strandli AS som eig **felt BN05** har kome med merknad(nr 13) om at dei framleis har behov for eit større næringsområde mot nord. Dette er areal som ligg som næringsareal i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Rådmannen tilrår å utvide næringsområde ca 2,2 daa i samsvar med KPA, men med eit vegetasjonsbelte langs elva. Utklipp til venstre viser det grå som var i KPA, medan utklipp til høgre viser areal som er utvida og sone med kantvegetasjon med naturområde- grønstruktur langs elva.



Det er kome med merknad(nr 15) i samband med **felt BN03**. Det viser seg at eit lite areal i sør, der det er parkeringsplass i dag, er sett av til LNF i plankartet. Det er difor gjort justering slik at næringsarealet er utvida til å omfatte parkeringsarealet som er der i dag. Arealet utgjer ca 0,36 daa.



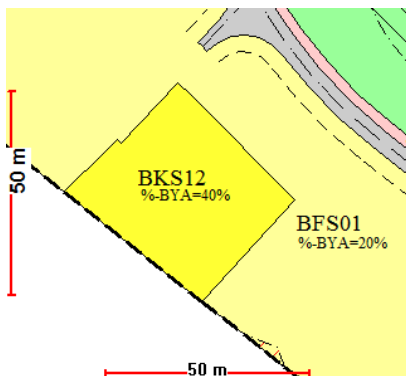
Byggjehøgder:

Det er lagt inn to byggjehøgder i plankartet. Elles er byggjehøgder sett i føresegn 2.60. På grunn av at det er sett byggjehøgder for to felt i plankart er det presisert i føresegn 2.60 at maksimum mønehøgde og gesimshøgde er lik eksisterande byggehøgde, **der ikkje anna er sett i plankartet.**

1. For felt BN05 er det sett ei maksimal byggjehøgde på kote +25 noko som er ei auke frå kote +21.
2. For felt BN03 er det sett ei maksimal byggjehøgde på kote +66 noko som er ei auke med ca 1 m frå høgaste punkt på bygget i dag.

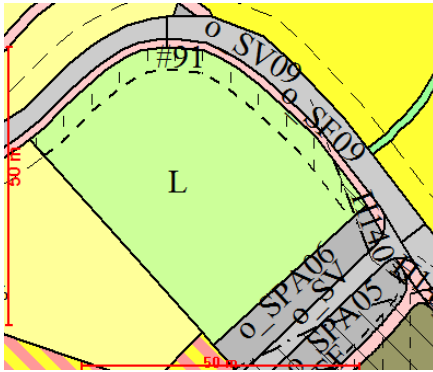
Nytt felt BKS12.

Det kom inn merknad (nr 10) om at det i felt BFS01 er gjeve løyve til bygging av fleirmannsbustader på eigedom 13/183 den 21.09.12. Områderegulering Lonevåg har difor lagt til eit nytt felt BKS12, som er konsentrert bustadbygging, slik at reguleringsplanen er i samsvar med bruken i dag og tidlegare løyve. Utnyttingsgrad er sett til % BYA 40, som andre BKS-felt i planen.



Anlegg og rigg:

Fortau i Fossen og Ramberget er i hovudsak lagt på eksisterande veg. Det gjer det mindre naudsynt med ei sone med anlegg og riggområde for å kunne gjennomføre fortau. Frå Kjørrgrova og oppover er det eit lite felt med LNF-føremål der det kan vere naudsynt å bygge fortau på utsida av muren. For å ha heimel til å gjennomføre aktuelle tiltak er det sett inn ei sone med anlegg og rigg i plankartet sjå under. Området er vist med skravur i plankartet(#91) sjå under.



o_BU02:

Det er føreteke ei grensejustering på eigedomen der Osterøy vidaregåande skule ligg. Dette inneber at eit uthus som er bygd no er innanfor eigedomsgrensene for skulen. Områdeplanen har endra føremålsgrensa i samsvar med ny eigedomsgrense. Utklipp til venstre viser planområdet o_BU02 til 2.gangs høyring. Utklipp til høgre viser utvidinga av o_BU02.



Retting i føresegn 2.82:

Før 2.gangs handsaming skreiv rådmannen i sine kommentarar til merknad som gjaldt småbåthamn at sørvisbygg hadde fått auka areal frå 500 til 600 m². Dette vart ved ein feil likevel ikkje endra i føresegn. Dette er no retta til 600 m² i føresegn 2.82.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Folkehelse:

Eit viktig moment i folkehelsearbeidet er å skape møteplassar der generasjonar kan møtast. 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 ubebygd i dag, og planlagt av landskapsarkitekt med moglegheit for bygging steg for steg, så vil dette lette gjennomføring av det planlagde tiltaket. 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 konflikhtar 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 tillét både forretning, offentlig og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting, bevertning og bustad.

ROS:

Kartleggingar har vist at det er skredfare, flaumfare og fare for overfløyming ved stormflo. Det er sett rekkefølgekrav i føresegn om sikring mot desse farane ved søknad om nye tiltak jf føresegn 1.32 og 1.33.

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. Det er rekkefølgekrav til utbetring av fylkesveg med fortau og kollektivhaldeplassar til BS08.

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 1.40 om utgreiing i detaljregulering av Kårvika og før søknad om nye tiltak eller bruksendring knytt til næringsområda.

Naturmangfaldsvurdering:

Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12 ved offentlig 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.

KONKLUSJON

Rådmannen har gjort nokre endringar i områderegulering Lonevåg-Hatland sidan planframlegget var til 2.gangs handsaming. Alle endringane er gjort greie for over. Rådmannen vurderer at desse endringane ikkje er av ein slik art eller endrar innhaldet slik at ny høyring er naudsynt.

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for rår ein til at områderegulering Lonevåg- Hatland planID 46302015001 vert vedteken.