

# 1 Innspel: Kommuneplanen sin arealdel 2023-2035

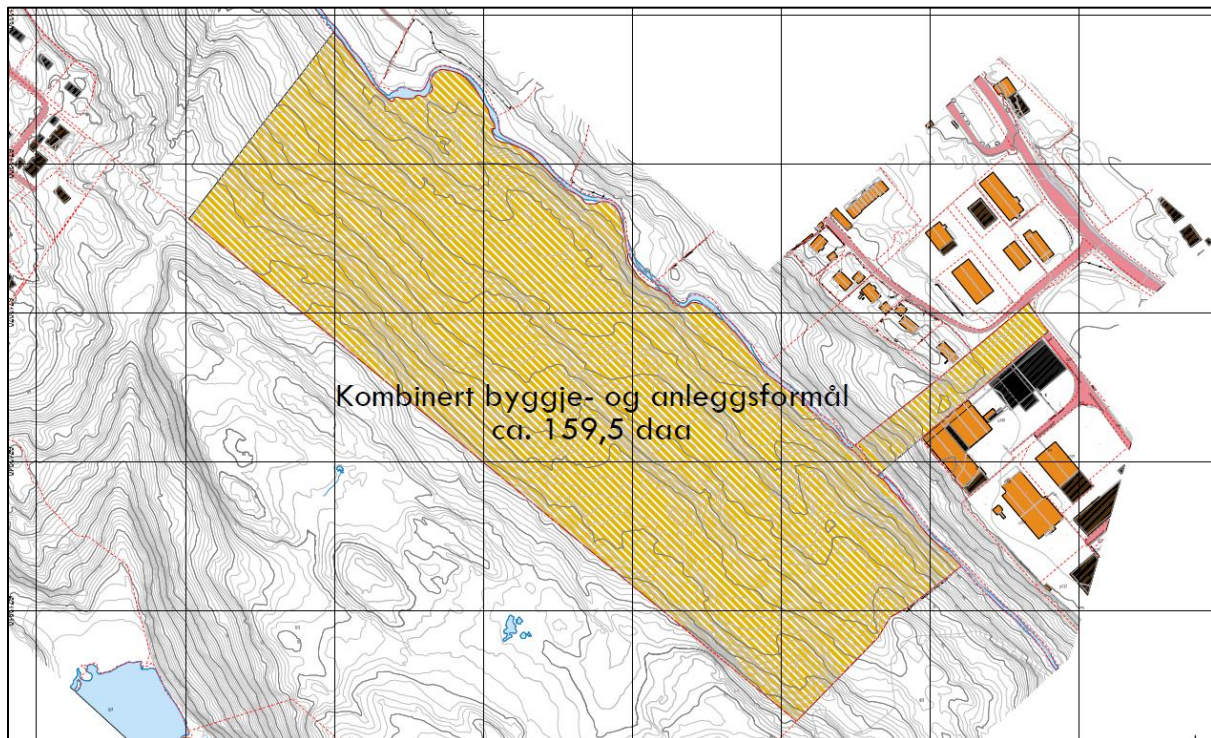
## Arealinnspel for Strilaparken, delar av gbnr. 1/1, Osterøy kommune

### 1.1 Opplysingar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Osterøy
Gardsnr. /bruksnr.	Gardsnr. 1, bruksnr. 1 & delar av gbnr. 4/3
Forslagsstillar	Valestrand Hjellvik FK
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Gjeldande føremål i kommuneplan	LNFR-areal
Forslag til nytt føremål	Kombinert byggje- og anleggsformål – Idrettsanlegg, bustad, forretningar, offentleg og privat tenesteyting, næring
Areal på området	Om lag 159,5 daa
Grunneigar	Gbnr. 1/1: Eiendomvest AS

### 1.2 Bakgrunnen for innspelet

Bakgrunnen for innspelet er ynsket om å utvikle eit område for ein fleirbrukshall, fotballstadion og bustad/næring. Tanken er et ein vil skapa eit samlingspunkt på Valestrand/Hauge som skal gje nærmiljøet det løftet som trengs for å motivere til meir aktivitet. Strilaparken skal vere ein aktivitetsmotor i nærmiljøet for folk i alle aldrar. Rundt stadion er tanken at det kan vere bustader, forretningar, offentleg og privat tenesteyting, som til dømes barnehage, eller næring.



Figur 1: Innspel til omregulering i KPA for Osterøy kommune. Arealet som omfattast av innspelet er markert med gul skravrur.

### 1.3 Området

#### 1.3.1 Lokalisering, dagens arealbruk og tilgrensande område

Området består i dag av eit naturområde utan busetnad. Det er mykje skog i området og ein har ein svak helling mot aust. Nordvest for området ligg Loftås bustadområde, som er under utbygging. Aust for området ligg Hauge næringsområde og sjukeheim. I sør finn ein for det meste naturområde.

Området ligg om lag 1,5 km i luftlinje unna Valestrand. Valestrand er den største tettstaden på Osterøy. Ferjeforbindelsen mellom Valestrand og Breistein gjer at reisevegen til Bergen er svært kort.

#### 1.3.2 Landskap og jord- og skogbruksressursar

Landskapet er typisk vestnorsk med frodig skog og naturareal. Innanfor området veks det blandingsskog med bjørk, furu og gran som dominerer. Det er ei elv/bekk i den austlege delen av området. Området består i sin heilskap av skog og udyrka mark, og nyttast ikkje til jordbruksverksemd per dags dato.



Figur 2: Ortofoto over området. Område omfatta av innspelet er markert med raud stipla linje.

#### 1.3.3 Naturverdiar

Det er ikkje kjennskap til artar av nasjonal forvaltningsinteresse innanfor området. Det er ikkje verneområde i eller i nærleiken av området, og det er heller ikkje kartlagt naturtypar i/ved

området (Miljødirektoratet, 2022). Det er ikkje myr eller anna verdifullt landskap innanfor området.

#### 1.3.4 Forureining/spesielle miljøtilhøve

Området ligg i sin heilskap utanfor støysoner (Statens vegvesen, u.d.). Det går ikkje høgspenlinjer ved området. Luftkvaliteten er god, og det er ikkje kjennskap til forureina grunn innanfor området (Miljødirektoratet, 2022).

#### 1.3.5 Geologisk grunntilhøve

Det er ikkje vist aktsemdområde for ras i området. Det er ikkje kjennskap til tidlegare skredhendingar. Terrenget er forholdsvis flatt, og hellingsgraden overstig ikkje 27 grader (NGI, 2022). Det er vist aktsemdområde for flaum langs eit mindre vassdrag aust for området (NVE, 2022). Flaumsona må takast omsyn til ved ein realisering av forslaget, og det må vurderast om det er naudsynt med faglege utgreiingar knytt til flaum.

Ifølgje NGU sine kart består grunnen i området av bart fjell (NGU, 2022). Denne lausmassetypen nyttast for område som stort sett manglar lausmasser, der meir enn 50% av arealet er fjell i dagen. Deler av området ligg under marin grense. Dersom berg påvisast i dagen eller det er grunt til berg (<2m), er det ikkje fare for at områdeskred utløyast (NVE, 2019). Grunnen i området består ifølgje NGU sine kart av bart fjell, og området vert såleis ikkje vurdert som utsett for kvikkleireskred. Elles er området vist med aktsemdgrad *moderat til låg* i NGU sine aktsemdkart for radon (NGU, 2022).

#### 1.3.6 Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje kjennskap til verken kulturminne eller kulturmiljø innanfor området, eller i umiddelbar nærleik til området (Miljødirektoratet, 2022).

#### 1.3.7 Friluftsliv/grønstruktur

Området inngår som ein del av det kartlagde friluftsområdet Erstadfjellet, men det er få stiar innafor området (Miljødirektoratet, 2022). Det går ein sti på nordsida av vassdraget, men denne stien vil ikkje verte råka av utbygginga som ein foreslår. Det er også ein sti som kryssar den søraustlege delen av området.

#### 1.3.8 Kollektivdekning

Det er busshaldeplassar både ved krysset mellom Loftåsvegen og Valestrandvegen (fv567), og ved Hauge. Nærmaste haldeplass vert Hauge/Osterøytunet, som ligg om lag 400 m i luftline unna området. Kollektivdekninga er god, med avgangar fleire gangar dagleg.

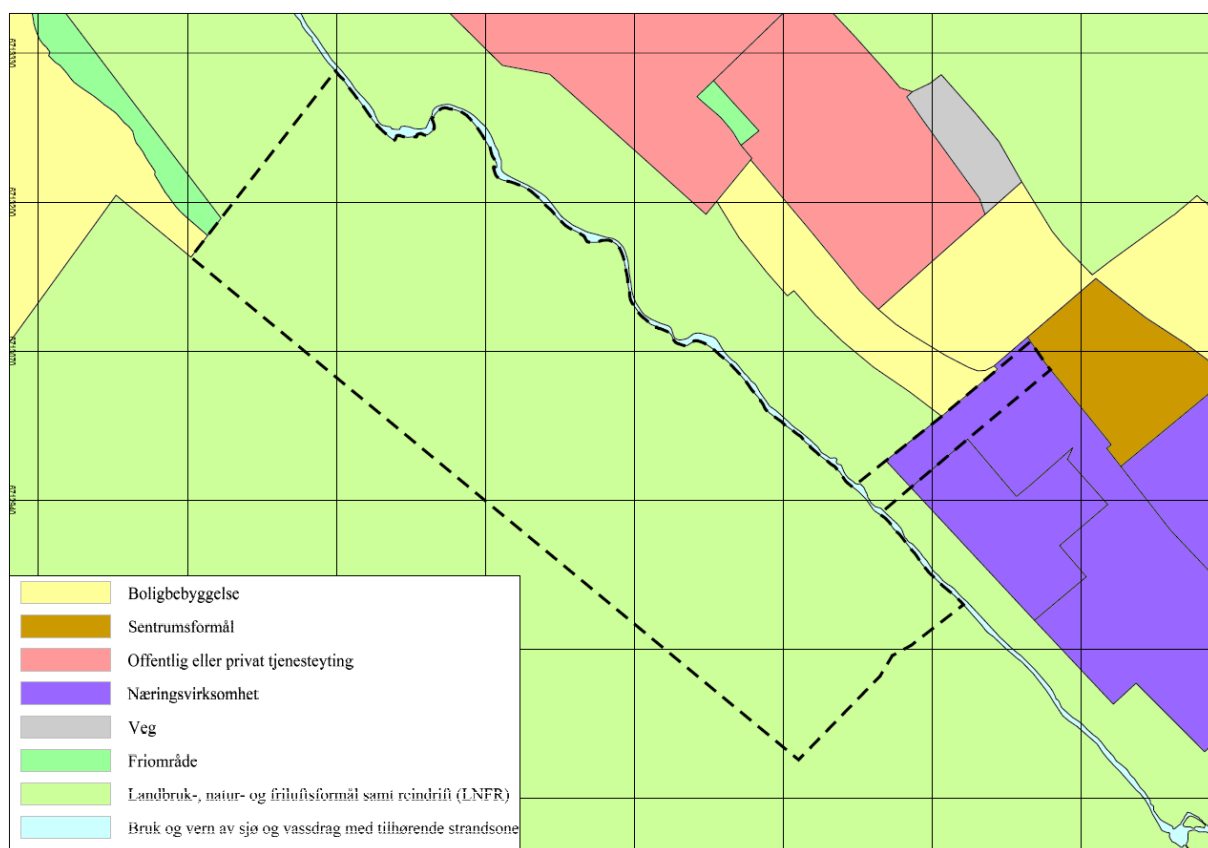
#### 1.3.9 Veg/tilkomst

Tilkomst til området for køyrande er via Loftås bustadområde. Den private vegen Loftåsvegen tek av frå fylkesveg 567, Valestrandsvegen. Her er etablert god køyreveg med fortau, nesten heile vegen til området. Det er i reguleringsplanen for Loftås lagt opp til ei forlenging av vegen mot søraust. Det er ikkje berekna ÅDT for Loftåsvegen, men vegen nyttast i dag som tilkomstveg for bustadane i feltet, og med eit avgrensa antal bustader, er vegen forholdsvis lite trafikkert. Det er fortau heile vegen frå Loftås til Valestrand.

Ein ser også for seg at det kan etablerast ein gangveg til busshaldeplassen på Hauge, med ein gangbru over elva. Gangvegen vil sikre kort avstand til Hauge og kollektiv transport, og bidra til å gjere Strilaparken mindre bilbasert. Etableringa av gangvegen vil sikre gangtilkomst heile vegen frå Hauge til Valestrand.

#### 1.4 Gjeldande planstatus

Området er i hovudsak vist med arealføremålet LNFR i gjeldande kommuneplan. I tillegg til arealet innafor 1/1, omfattar innspelet ein mindre del av gbnr. 4/3. Denne delen er tatt med for å sikre areal til gangtilkomst frå Hauge. Det aktuelle arealet er sett av til næring i gjeldande KPA. I gjeldande reguleringsplan, *Utbyggingsplan Oksadrepet Næringsareal*, er det aktuelle området regulert som parkbelte i industristrøk. Figur 3 viser arealformåla i gjeldande KPA. Området som omfattast av innspelet er markert med stipla linje.



Figur 3: Figuren viser kommuneplan for Osterøy kommune. Området som omfattast av innspelet er vist med stipla linje.

#### 1.5 Forslag til endra arealbruk

##### 1.5.1 Forslag til nytt arealformål

Som nemnt innleiingsvis, vil ein å utvikle området med ein fleirbrukshall, fotballstadion og bustad/næring. I og med at ein legg opp til ein kombinert bruk av området, er det ynskjeleg at området regulerast til *kombinert byggje- og anleggsformål*.

##### 1.5.2 Utbyggingspotensiale og omfang

Ein ser for seg at ein kan leggje til rette for følgjande tiltak i området:

- 2 arenaer for fotball + langsida løpebane i hall m.m. Den eine arenaen er tenkt som ein innandørs fleirbrukshall.
- Min. 7000 kvm innvendig areal som kan nyttast til finansiering/drift av anlegga
- I tillegg kan bygningsmasse innehalde:
  - Bustadar
  - Offentleg og privat tenesteyting, som til dømes omsorgsbustader og barnehage
  - Forretningar
  - Næring

Det er tenkt at stadion skal ha maks gesims 10 meter og hallen ei høgd på ca. 20 meter. I tillegg til å etablere idrettsanlegg ynskjer ein å utvikle bustadområdet Loftås ytterlegare og gje nye bustader til Valestrand/Hauge.

Det vil settast av eige areal til parkering utanfor arenaene og fleirbrukshallen. Parkering vil verte løyst i samsvar med Osterøy kommune sin parkeringsnorm. Vatn og avlaup vil vurderast nærmare ved utarbeiding av eit eventuelt planframlegg.

Det er eit ynskje om å knytte området mot Hauge med gang-/sykkelveg. Ved å legge til rette for ein slik gang-/sykkelveg sikrar ein kort veg mellom busshaldeplassar ved Hauge og området. Dette er eit tiltak som kan bidra til å gjere området mindre bilbasert. Dersom ein etablerer gang-/sykkelveg mellom området, vil ein også kunne sikre gangforbindelse heile vegen frå Hauge til Valestrand, via Loftåsfeltet, og langs ein lite trafikkert veg. Dette vil vere positivt for mjuke trafikantar i området.

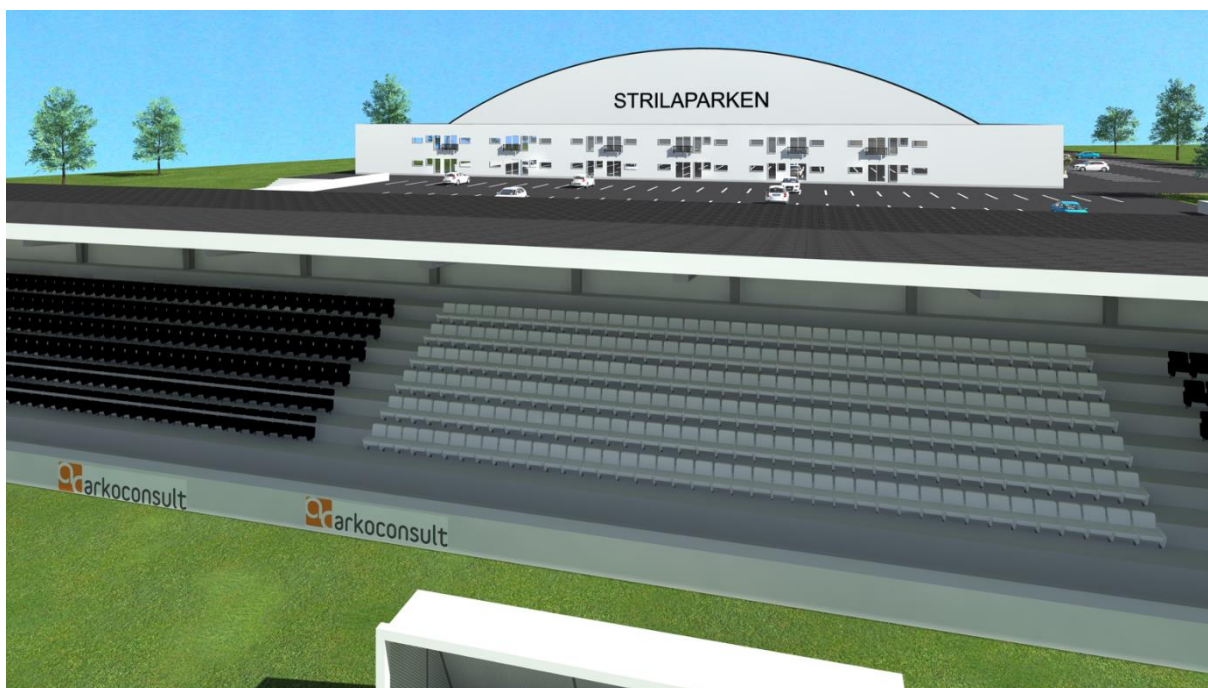
Figurane viser illustrasjonar av korleis ein ser for seg at området kan utviklast (med fotballarena og fleirbrukshall).



Figur 4: Illustrasjon av fotballarena og fleirbrukshall.



Figur 5: Illustrasjon av fleirbrukshall og tilhørende parkering.



Figur 6: Illustrasjon av fotballarena og fleirbrukshall.



Figur 7: Illustrasjon av fotballarena.



Figur 8: Illustrasjon av korleis bustadar kan verte sjåande ut.

## 1.6 Forhold til overordna planar

### 1.6.1 Rikpolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planleggingen:

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å 1) sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ein kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om barn og unges behov, og 2) ivareta det offentlege ansvar for å sikre barn og unge de tilbod og moglegheiter som samla kan gi den enkelte utfordringar og ein meningsfylt oppvekst uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn.

Forholdet mellom barn og unge og dette innspelet er klart størst og mest relevant. Forslaget ein legg opp til er i hovudsak retta mot barn og unge sine interesser. Tanken er at ein skal

leggje til rette for auka fysisk aktivitet, gje moglegheit for utvikling av idrettsmiljøet og skape eit samlingspunkt for menneske i alle aldra. Her vil bli ein ny møtestad med gode løysingar både innvendig og utvendig, spesielt tilpassa vår neste generasjon. Strilaparken vil gje Valestrand og Hauge eit sårt trengt aktivitetsområde som vil skapa betre samhald, vere med på å førebygge livsstilssjukdommar og kunne aktivisere bebuarane i området på ein ny måte. Nye fritidsaktivitetar, bustader, og mogleg barnehage talar sterkt i barn og unges favør.

#### 1.6.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging:

Hensikta med retningslinjene er å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegginga og bidra til meir effektive planprosessar. Planlegginga av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Forslaget tek sikte på å utvikle eit område med både bustader, idrett og næring samla. Området ligg nærme eksisterande kollektiv transport, butikkar, barne- og ungdomsskule, barnehagar og næring. Hauge er på mange måtar eit knutepunkt på Osterøy som bind saman Valestrand, Lonevåg og Haus. Etter vår vurdering er derfor området godt eigna for vidare utvikling.

#### 1.6.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing:

Kommunane, fylkeskommunane og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndigheits- og verksemdutøving stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auka miljøvennleg energiomlegging. Planlegginga skal også bidra til at samfunnet forberedast på og tilpassast klimaendringane (klimatilpassing). Det er viktig å planlegge for løysingar som både reduserer utslepp og reduserer risiko og sårbarheit som følgje av klimaendringar.

Forslaget legg ikkje opp til forureinande verksemd, og utslepp vil hovudsakleg vere knytt til utbyggingsperioden. Utbygging av området vil føre til noko hogst av skog. Dette vil vidare føre til noko utslepp av karbon som er bunde opp i biomassen. Forslaget inneberer ikkje at område med myr, våtmarker eller liknande vil måtte byggast ned.

I høve til klimatilpassing, og risiko og sårbarheit som følgjer av klimaendringar, vil dette vurderast i det seinare planarbeidet. Ein kan foreløpig ikkje sjå at området er spesielt utsett for naturfarer som følgjer av klimaendringar.

#### 1.6.4 Kommuneplanen sin samfunnsdel 2021-2031

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

- Osterøy kommune skal leggja til rette for bygging i sentra og i tilknytning til eksisterande bustadområdet.
- Storparten av bustadbygginga skal kome i felt, og då i første rekke i tilknytning til eksisterande bustadfelt og sentra.
- For å sikre levedyktige områdesenter med variert og sterke tenestetilbod, må hovudvekta av framtidig utvikling kome i aksa mellom Lonevåg – Valestrand – Haus.



- 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 leggjast 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 av eksisterande næringsverksemd.
- Hovudtyngda av bustadbygging skal skje i regulerte område i tilknytning til kommunesenteret og lokale sentra. Utbygging kan òg skje i bygder der det er etablert kommunal infrastruktur.
- Kommunen skal i størst mogleg grad fremje fortetting i kommunesenteret, områdesentra og bygder. Nytt byggjeland kan takast i bruk etter behov innanfor dei rammene som arealstrategien set opp.
- Osterøy kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar, og gjennom arealplanlegginga skal kommunen stimulera til auka differensiering i bustadmarknaden med omsyn til storleik, pris og eigedomstilhøve.

Valestrand/Hauge er definert som eit områdesenter i gjeldande kommuneplan. Strilaparken vil bidra til ein vidareutvikling av Valestrand/Hauge, og ein ser såleis at forslaget er i samsvar med dei nemnte arealstrategiane frå kommuneplanens samfunnsdel. Elles vil forslaget skape ei betre samhandling mellom Valestrand og Hauge, då det vil leggjast til rette for brukarar frå begge stader. Ein utbygging av området vil skje i tilknytning til eksisterande bustadfelt på Loftås. Det vil kunne leggast til rette for ein variert samansetningar av bustader i området.

Det kjem også fram av kommuneplanen sin samfunnsdel at Osterøy kommune ynskjer sikre levedyktige områdesentre med varierte og sterke tenestetilbod. Ein realisering av Strilaparken vil vere eit sterkt bidrag for å nå denne målsettinga. Strilaparken vil vere med på å bidra til eit nytt og attraktivt område for idrett og aktivitet. Ved å leggje til rette for fleire ulike aktivitetsformar og idrettar kan ein fange opp ein stor gruppe ulike menneske. Etableringa av ein slik idrettspark vil såleis også vere eit svært viktig tiltak for folkehelsa. Det kjem også fram av kommuneplanen sin samfunnsdel at Osterøy kommune skal leggje til rette for leik, idrett, aktivitet, kulturtilbod, naturopplevingar og fritidstilbod. Dette er eit tiltak for å nå ein målsetting om at osterøysamfunnet skal ha inkluderande lokalsamfunn der innbyggjarane opplever tilhørsle og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske tilhøve.

### **1.7 Behovsundersøking**

I forbindelse med utarbeidinga av innspelet, er det sendt ut ein behovsundersøking til alle idrettslag i Osterøy kommune. Undersøkinga har vore nytta for å kartlegga ynskt bruk av innandørs treningsareal og kunstgrashall i området Hauge/Loftås. Undersøkinga legg også eit grunnlag for planlegging og prosjektering av eit slikt anlegg.

Undersøkinga vart sendt ut til 11 idrettslag. Det har kome inn 7 svar. 6 av dei 7 idrettslaga som svarte på undersøkinga gjev utrykk for at dei har behov for treningsareal i kunstgrashall/innandørs på vinterstid. Det er berre Bruvik idrettslag, som for det meste driv med fjellturar, som ikkje har behov for ein slik hall. På sommarstid er behovet mindre, og det er berre Osterøy Klatreklubb som svarar at dei har behov for treningsareal i

kunstgrashall/innandørs på sommarstid. Det vart også stilt spørsmål til kva aktivitetar idrettslaga ynskjer at det vert tilrettelagt for, utover kunstgrasdekke. Her kjem det fram at det er eit ynskje om klatring (gjennom ein fleirbrukshall lik som til dømes Fantofthallen i Bergen), og trail. Eit idrettslag svarar også at dette avhenger av økonomien.

Undersøkinga og resultatata vert lagt ved som eit vedlegg til innspelet.

## 2 Referanser

Miljødirektoratet. (2022). *Fagbrukertjenesete for luftkvalitet*. Hentet fra Årsmiddel for Alver, Vestland: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kommune=4631&underside=aarsmiddel>

Miljødirektoratet. (2022). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: [kart.naturbase.no](http://kart.naturbase.no)

NGI. (2022). *Bratte områder i Norge*. Hentet fra [ngi.no](http://ngi.no): <https://geodata.ngi.no/arcgisportal/apps/webappviewer/index.html?id=c89a3e6d5b0a4820b2e22d888f1ab40f>

NGU. (2022). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra [http://geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)

NGU. (2022). *Radon aktsomhet*. Hentet fra [http://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)

NVE. (2019). *Veilder nr 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*.

NVE. (2022). *Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/jordflomskredaktsomhet>

NVE. (2022). *NVE Temakart - Flomaktsomhet*. Hentet fra NVE: <https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

NVE. (2022). *Skredregistrering*. Hentet fra <https://www.skredregistrering.no/#Forsiden>

Statens vegvesen. (u.d.). *Støykartlegging veg etter T-1442*. Hentet fra Geonorge: <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/stoeykartlegging-veg-etter-t-1442/d6db9f39-9725-4630-909e-5e62f09a0766>