

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/19	Formannskapet	PS	05.06.2019
063/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	19/575

Planinitiativ til avklaring- detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 12532019003

Vedlegg:

Grunnlag til vedtak om oppstart

Hoshovdstøl - vurdering av KU

Notat_Gangsti Hoshovde-Hosanger utgreiing av alternativ

Frå SVV_210417_Uttale om gang- og sykkeltilbod mellom Hoshovde og Hosanger med vedtak frå HFK

Frå SVV_0910118_vedrørende gang - og sykkeltilbod mellom Hoshovde og Hosanger

Frå SVV_140219 Befaring og vurdering ang gangsti Hoshovdstølen- Osterø (368317)

E-post mars 2019 SVV si tilbakemelding på gangsti Hoshovdstølen- Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Heradsstyret vedtek, med heimel i plan-og bygningslova §§ 12-1 og 12-3, oppstart av arbeid med privat detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 12532019003 gbnr 87/3 m.fl. med planavgrensing dagsett 090519.

Formannskapet - 039/19

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

FS - vedtak:

"Heradsstyret vedtek, med heimel i plan-og bygningslova §§ 12-1 og 12-3, oppstart av arbeid med privat detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 12532019003 gbnr 87/3 m.fl. med planavgrensing dagsett 090519."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Planområde ligg på Hoshovde, Hosanger og er ikkje tidlegare regulert. Planen gjeld detaljregulering

Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 12532019003. Planarbeidet gjeld gbnr 87/3 m.fl på Hoshovde. Tiltakshavarar er Kari Mjøs, Aksel Mjøs og Arve Mjøs. Plankonsulent er Arkitektgruppen CUBUS.

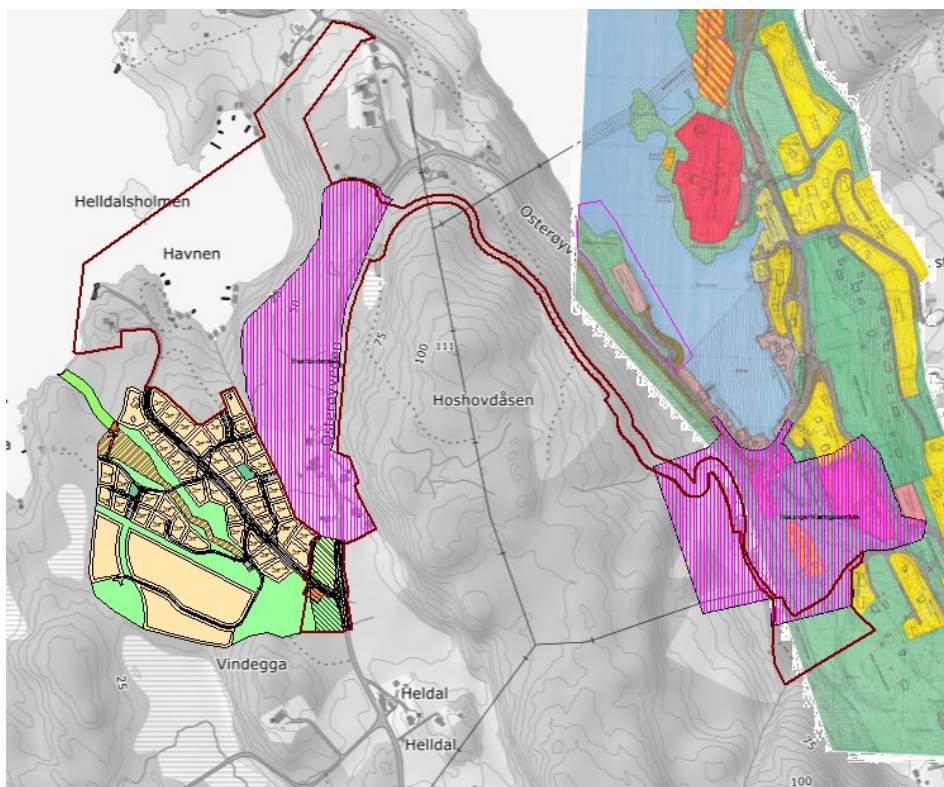
Planområde er på ca 180 daa og føremålet med planen er eit nytt bustadområde med inntil 30-40 bustader, ny gangsti over Åsen, strandsti, badeområde, småbåthamn, trafikkareal og areal til teknisk infrastruktur.

Bakgrunn

Saka er ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan og skal avgjerast av Heradsstyret.

Saka skal til handsaming i Formannskapet og plan-og kommunalteknisk utval.

Bustadområdet på Hoshovde har vore sett av til framtidige bustader i kommuneplanen i lengre tid. Det vart difor først kunngjort oppstart av planarbeidet i 2011 med inntil 30 nye bustader.



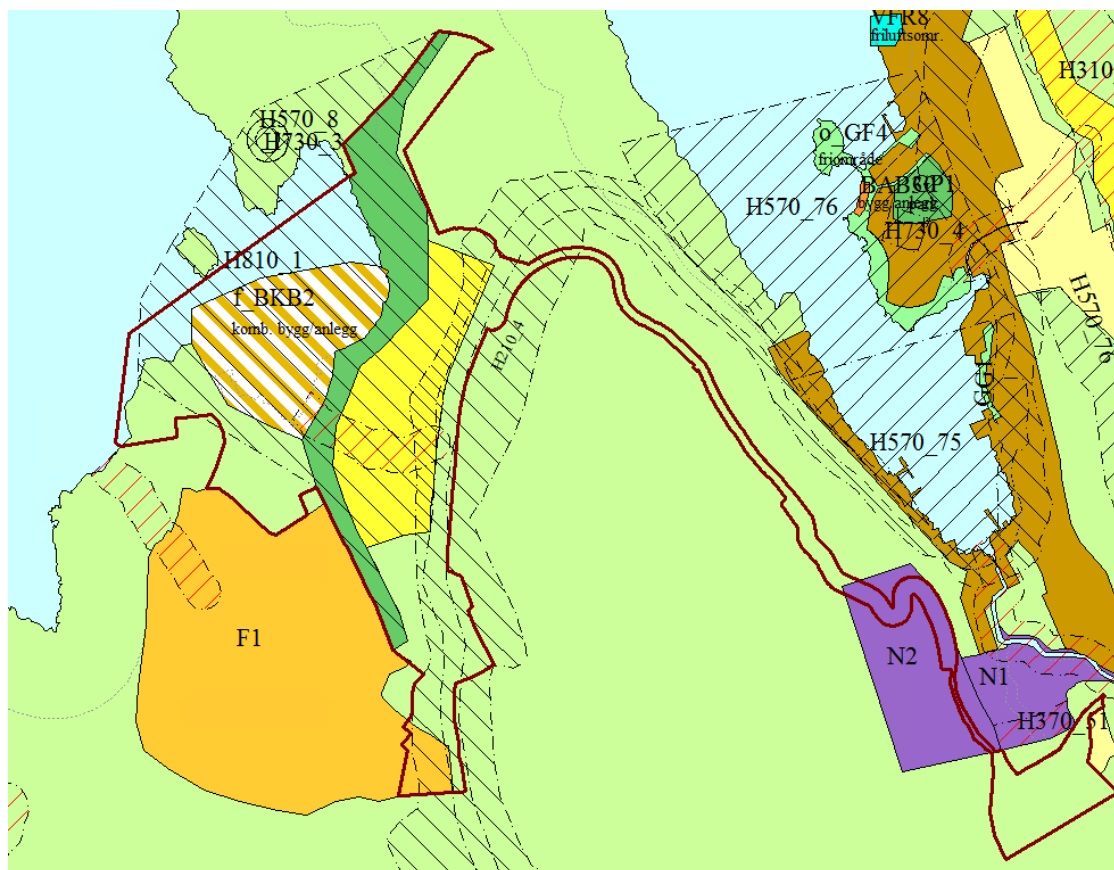
Figur 1 Planområdet med brun plangrense. Tidlegare oppstart av detaljregulering bustad rosa område.

Ved rullering av kommuneplanen med tema sjø-og strandsone vart det i tillegg teke inn eit område

for kombinerte bygg/anlegg f_BKB2 med føresegn 2.71 om bruk:

I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og felleskapssløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6). Det er også sett av eit område grøntareal med føresegn 4.2 om bruk: For område GG1 Hosanger er det tillette med tilrettelegging av gangveg. Det er ikkje tillate med tiltak som privatiserar eller på nokon måte hindrar allmenn ferdsel (PBL § 11-9, nr. 6).

I kommuneplanen er det sett av ei sone H810_1 Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging. Dette har gjort at ein no har valt å gjennomføre ein felles detaljplan for område som er sett av til grøntføremål, framtidig bustader og kombinerte bygg og anlegg.



Figur 2 Planområde i brunt over kommuneplanen sin arealdel.

Tilhøve til kommuneplanen sin arealdel

Det er gjort nokre justeringar av området for bustad i høve til kommuneplanen sin arealdel. Rådmannen har tidlegare bedt om at eksisterande nærliggande bustader, som ligg i LNF i kommuneplanen sin arealdel, vert inkludert i planområdet og regulert til eksisterande bustader. Det er ikkje lagt opp til fleire bustader i område som ligg utanfor framtidig bustadområde i

kommuneplanen sin arealdel.

Det er føreslege ei løysing for mjuke trafikantar over Åsen som alternativ til langs eller parallelt med fylkesvegen. Dette er LNF område i kommuneplanen. For å få gangstien fram til målpunkt i Hosanger er det naudsynt å føre denne gjennom område N2 som er sett av til næringsområde. Det er pågåande planlegging i det område og dette planarbeidet vil samkøyrast med plan for Hosanger næringsområde planID 12532015003.

Vidare er det gjort justeringar i høve sona for felles planlegging der ein har valt å utelate område med H570_8 og H730_3 der det er båndlegging etter lov om kulturminner og omsynssone bevaring kulturmiljø.

Vegen ned til sjø går gjennom reguleringsplanen for Helldal hyttefelt planID 12532011006 (felt F1 i Figur 2). For å sikre at det er mogleg å ha same standard på vegen heilt ned til sjø er det teke med område mellom F1 og areal f_BKB2. Dette arealet er LNF i dag og det er fortsatt tenkt arealbruk bortsett frå vegen. Sjå også plankonsulent sitt notat til oppstarten som ligg ved saka.

Konsekvensutgreiing

Plankonsulent har gjort ei vurdering av om dei planlagde tiltaka og avvika frå kommuneplanen sin arealdel utløyser krav til konsekvensutgreiing. Plankonsulent konkluderer i notat «Hoshovdstøl-vurdering av KU» dagsett 100519 at det ikkje er krav til konsekvensutgreiing. Notatet ligg ved saka.

Tilhøve til andre planar

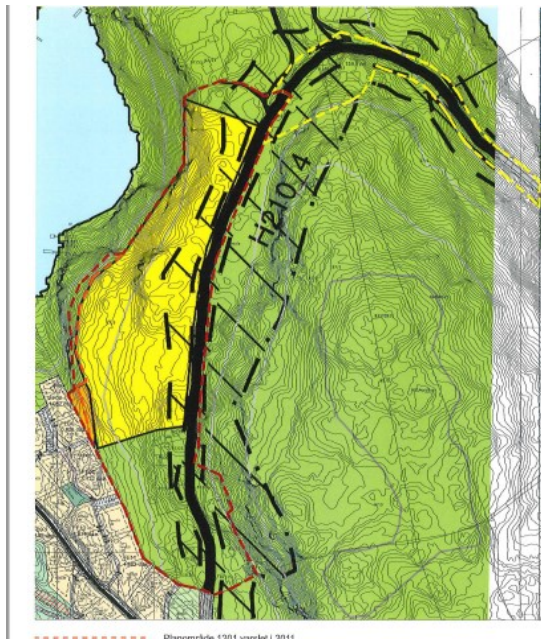
Det er fleire detaljreguleringsplanar som vert berørt av denne planen. Dette gjeld planen for Helldal hyttefelt og detaljplan for Hosanger næringsområde. Plankonsulent opplyser at det er god dialog med aktuelle grunneigarar i området og tiltakshavarar for plan for hytteområde og næringsområde.

Sidan planframlegget vil fråvike frå kommuneplanen sin arealdel på fleire vesentlege punkt blir saka lagt fram for Heradsstyret som planmynde for avgjerd om framtidig arealbruk.

Tidlegare planprosess

Etter planoppstart i 2011 vart det gitt tilbakemeldingar frå rådmannen at ein måtte legge fram eit planframlegg som inneber ei løysing for mjuke trafikantar frå planområde til Hosanger. Det vart difor

varsla oppstart av eit større planområde inn mot Hosanger.



Figur 3 Raud stipla line er planavgrensing 2011 og gul stipla line er utvida planavgrensing i 2012.

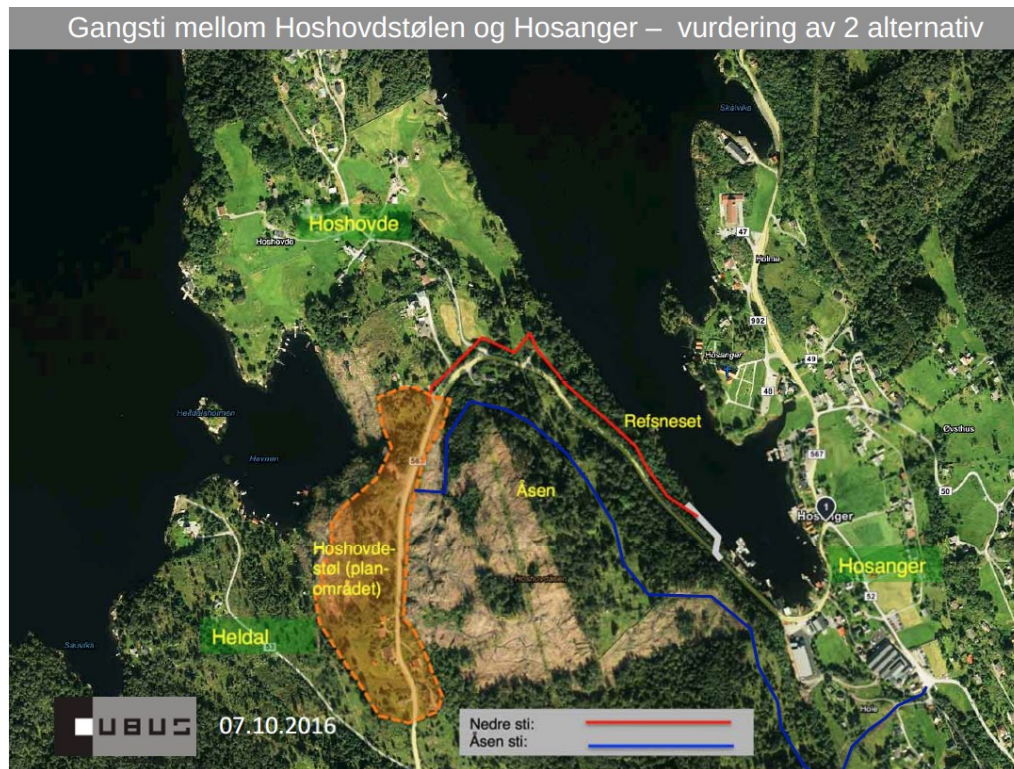
Byggjegrænse mot veg

SVV har tidlegare gjeve melding, i brev datert 22.02.12, om at dei vil halde på ei byggjegrænse mot veg på 30 meter men at dei kan akseptere at det kan leggst opp til utbygging for eit fåtal bustader på den smalaste delen med ei byggjegrænse på 25 meter frå senterline veg. Rådmannen har i brev datert 30.04.15 gitt tilbakemelding om at ein kan vurdere om ein kan leggje fram planforslag til 1.gangs handsaming med ei byggjegrænse 20 m mot veg først når ein får sett på eit forslag til organisering av buffersone mot veg.

I brev datert 091018 skriv SVV: *Vi vil framleis halde på ei byggjegrænse på 30 meter langs fylkesveg 567, men vi kan akseptere at det kan leggst opp til utbygging for eit fåtal bustader på den smalaste delen av planområdet med ei byggjegrænse på 25 meter til senterlinja på fylkesvegen. Det er då ein føresetnad at det er denne byggjegrænse og gjeld for oppføring av garasjar.*

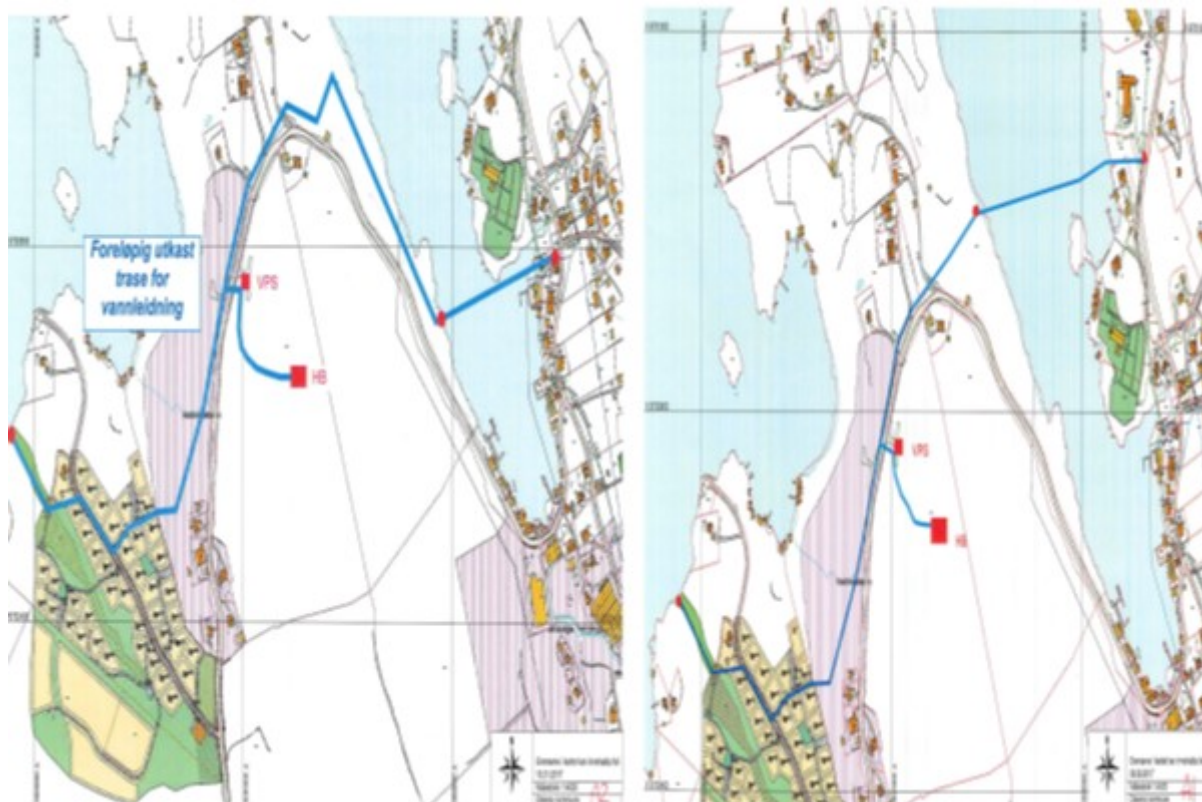
Løysing for mjuke trafikantar

Etter at rådmannen bad om at det måtte føreligge ei løysing for mjuke trafikantar har ulike alternativ vore vurdert. Plankonsulent vurderte fleire traseval før det til slutt stod att to som vart nærare utgreia. Sjå Notat Gangsti Hoshovde- Hosanger utgreiing av alternativ som ligg ved saka.



Figur 4 2 Trasèalternativ - notat ligg ved saka.

Rådmannen har gjennom heile planprosessen ønska å bidra til at ein kunne få gjennomført bustadområde og har sett på moglegheitene for å kunne samkøyre legging av VA-trase i samsvar med gangsti-alternativ. Rådmannen tilrådde i denne fasen at tiltakshavar gjekk vidare med trasé nedanfor fylkesvegen. Likevel har rådmannen presisert at avgjerd om trafikktryggleik for mjuke trafikantar må takast i plansaka uavhengig av val av VA-trasé.



Figur 5 2 alternative traséar for VA-leidning. Etterkant av dette har tiltakshaver i samråd med plankonsulenten vurdert at dei vurderer at det berre er trasé over Åsen som vil la seg gjere. Andre grunneigarar i området er også positive til å avstå grunn til denne traséen men dei ønskjer ikkje å avstå grunn til trasé på nedsida av fylkesvegen.

Etter at tiltakshavar bestemte seg for at dei ville gå vidare med trasé for mjuke trafikantar med gangsti over Åsen har det vore kontakt med Statens Vegvesen (SVV) for å få avklart korleis dei stiller seg til ei slik løysing. SVV gjorde ei saksutgreiing – Notat- dagsett 15.02.2017 som vart sendt i høve fylkesutvalet (fylkespolitikarane) si handsaming 30.03.17- (sjå vedlegg Frå SVV_210417_Uttale om gang og sykkeltilbod mellom Hoshovde og Hosanger med vedtak frå HFK). Fylkesutvalet gjorde følgjande vedtak i saka:

Saksprotokoll i fylkesutvalet - 30.03.2017

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

Vedtak

1. Fylkesutvalet stiller seg bak at det vert etablert ei alternativ løysing til gang- og sykkelveg som ikkje går langs med fylkesvegen. Den alternative løysinga må framstå som ein attraktiv skuleveg.

Fylkesutvalet vil peike på at både Nedre trasé og Åsen vert vurdert, men vil påpeike at alternativ 1, Nedre trasé, kan synest mindre trafiksikker, blant anna ved at den ikkje synest å gå heilt inn til Hosanger.

2. Fylkesutvalet legg til grunn at fylkeskommunen ikkje får ansvaret for drift og vedlikehald for den alternative løysinga.
3. Fylkesutvalet set krav til utforminga av det alternative tilbodet, ved at den må:
 - Vere universelt utforma
 - Det kan akseptertast ned mot 2,5 meters breidde - ha fast dekke
 - Ha god belysning
 - Vere rassikra, og sikrast for stein-/snøsprut frå fylkesvegen
4. Fylkesutvalet legg til grunn at ei etablering av ei alternativ løysing ikkje binder fylkeskommunen til eit framtidig ansvar for skuleskyss langs strekningen på bakgrunn av «farleg skuleveg».

SVV skriv i brev dagsett 21.04.17 at dei stiller seg bak dei krava som er sett av fylkesutvalet og dei vil sette dette som føresetnad for vidare planarbeid. SVV har i brev dagsett 25.05.18 til Hordaland fylkeskommune tilrådd at utbygginga vert sett på vent til gang-og sykkelveg langs fylkesvegen er på plass. SVV skriv at: Dersom fylkeskommunen vil akseptere ei alternativ løysing til gang-og sykkelveg som ikkje går langs med fylkesvegen rår SVV til at det vert sett følgjande krav til det alternative tilbodet:

- Det alternative tilbodet må driftast og vedlikehaldast av kommunen
- Tilbodet må ha ei breidde på 3 m for at drift og vedlikehald skal vere mogleg
- Tilbodet må tilfredsstille krava til universell utforming
- Tilbodet må framstå som attraktivt som skuleveg, ved at det mellom anna ikkje er ein omveg.

Gjennom 2018 og 1.kvartal 2019 har det vore ytterlegare dialog mellom plankonsulent, SVV og administrasjonen i kommunen. Det har vore møte, e-postvekslingar og SVV har vore på synfaring. Både i e-post dagsett 140219 og e-post dagsett 250219 viser SVV til at det materialet som er lagt fram til no ikkje vil stette dei krava dei har til stigning og universell utforming. Dei avsluttar e-posten dei har sendt til tiltakshaver med:

Dere står selvsagt fritt til å utarbeide et planforslag med de løsningene dere ønsker. Statens vegvesens rolle er på dette stadiet som rådgivende. Vi har gitt våre anbefalinger i saken og det må påregnes at vi som sektormyndighet vil motsette oss et planforslag som ikke ivaretar myke trafikanter på en tilstrekkelig måte.

Vurdering

Tilhøve til kommuneplanen sin arealdel (KPA):

Det er gjort nokre justeringar i høve til KPA. Dette gjeld mellom anna sone for felles planlegging. Her

har tiltakshavar, på råd frå rådmannne, teke ut område med kulturminner som er bandlagt etter lov om kulturminner frå planområdet til Hoshovdstølen bustad og strandsone. Det er ikkje planlagt noko aktivitet i dette området og ein har difor vurdert at det kan takast ut av området som skal detaljregulerast i denne planen. Området er godt sikra gjennom omsynssoner i KPA og rådmannen vurderer dette som tilstrekkeleg.

Det er i hovudsak gangstien over åsen som er i strid med KPA. Denne ligg i LNF område og ein gangsti vil dele av LNF område. Dette kan vere uheldig for framtidig bruk av dette arealet til LNF. Likevel må ein presisere at kommunen har bygd ein kommunalteknisk veg til pumpestasjon i trasé for gangsti.

Sona for felles planlegging har ikkje teke med veg frå regulert område i Helldal hyttefelt til sjø. Rådmannen har tilrådd at dette området vert teke med i denne detaljreguleringa for å sikre at ein får regulert heile vegen ned til sjø. Slik kan ein sikre at vegen får same standard heilt til sjø.

Mjuke trafikantar:

Rådmannen vurderer at det har vore ein langdryg planprosess fram til ny oppstart av planarbeidet i 2019. Det har vore ulike grunnar til dette. Avklaringar i høve mjuke trafikantar har teke tid og tiltakshaver har framleis ikkje fått dei tilbakemeldingane dei har ønskt av andre myndigheiter.

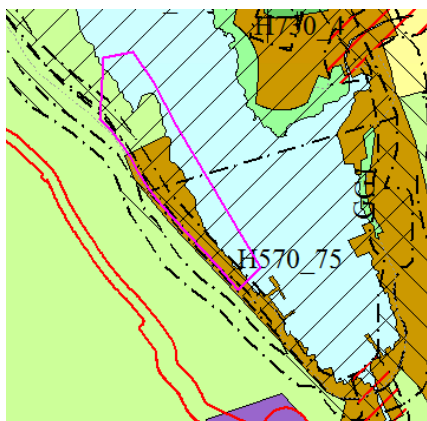
SVV har i saksutgreiinga til fylkesutvalet (notat som ligg ved – sjå sjå vedlegg Frå SVV_210417_Uttale om gang og sykkeltilbod mellom Hoshovde og Hosanger med vedtak frå HFK) vurdert føremoner og ulemper ved dei ulike traséalternativa. Rådmannen er i hovudsak samd i desse vurderingane men viser til at ein lokalt vurderer dei positive effektane av turstien som større enn det SVV gjer. Ved å få gjennomført ein gangsti så vil denne også kunne bidra til meir turaktivitet for alle mellom Hosanger og Hoshovde . Ein gangsti som også skal vere tursti kan også utløyse økonomisk stønad til gjennomføring gjennom td spelemidlar.

Trasévalet med gangsti over åsen kan også ha konsekvensar for anna planarbeid.



Figur 6 Plangrense for Hoshovdstølen bustad og strandsone i raudt og plangrense detaljregulering Refsneset i rosa.

Det var oppstartsmøte i detaljplan for Refsneset gbnr 87/1 i Hosanger 02.10.15. Sjå figur 6 for planavgrensing. Planarbeidet har, det administrasjonen kjenner til, stoppa opp før oppstarten vart kunngjort. Det vart søkt om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront i dette området. Saka vart handsama av plan-og kommunalteknisk utval og det vart den 240518 gjeve dispensasjon i saknr 051/18. Dette vedtaket vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland, Bjørgvin Bispedømmeråd, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune. Kommunen tok ikkje klagen til følge og dei vart sendt til Fylkesmannen i Rogaland for klageavgjerd. Fylkesmannen oppheva kommunen sitt vedtak. Delar av området for detaljregulering Refsneset er sett av til sentrumsføre mål i kommuneplanen sin arealdel og andre delar er LNF. Sjå under



Figur 7 Planområde Refsneset og kommuneplanen sin arealdel

Kommuneplanen sin arealdel føresegn 1.2 viser til at: *For alle tiltak kan arbeid etter pbl kap.20 og 30 og frådeling til slik føremål ikkje finne stad før området inngår i ein reguleringslan.* Dette gjeld også planområdet Refsneset er omfatta av. Ved ein utvida aktivitet i dette området kan det også kome

krav om tilkomst for mjuke trafikantar. Eit tilbod til mjuke trafikantar til eller langs dette planområde vil då mangle tilkopling til bustadområde på Hoshovde.

Både SVV og fylkesutvalet i HFK har sett føresetnader om at gangstien mellom anna må vere universelt utforma. Dette vil verte krevjande særleg ned mot Mjøs metall/Hosanger. Det er også krav om minimum 2,5 m breidde og at det er fast dekke. Krav til breidde er minimum. Det er også eit krav at stien skal ha god belysning. SVV presiserer også at tilbodet også må framstå som attraktivt som skuleveg med at det mellom anna ikkje er ein omveg.

Alle desse krava, med unntak av breidde, er vesentleg meir enn behovet kommunen har til ein veg til inspeksjon og vedlikehald av kommunaltekniske anlegg. Drift og vedlikehald av ein kommunalteknisk veg har vesentleg lægre krav enn ein gangsti som skal kunne nyttast også som skuleveg. Rådmannen har sett utfordringar knyta til at kommunen skal ha ansvar for drift og vedlikehald av gangstien men det er ein eventuell utbyggingsavtale som må ta stilling til dette. Ein utbyggingsavtale er offentleg tilgjengeleg og evt løysingar her vil kunne gje presedens for andre utbyggingsavtalar.

SVV har i e-post 2019 (ligg ved saka) vist til at ved planområdet er det 80 km/t fartsgrense. Dette inneber at det føreligg eit krav om planfri kryssing for mjuke trafikantar då gangstien har ein trasé som føreset kryssing av fylkesveg. Tiltakshaver ønskjer at kommunen skal arbeide for å få nedsett fartsgrense på strekninga. SVV opplyste i møte 06.02.19 at dei ikkje kunne sjå at kriteria for å få nedsett fartsgrense var til stades. SVV føreset at før fartsgrensa evt er sett ned må detaljplanen forholde seg til eksisterande fartsgrense og dei krav dette utløyser.

Rådmannen vurderer løysinga for mjuke trafikantar som det mest krevjande i planprosessen framover. Administrasjonen har brukt ca 100 arbeidstimar i 2017 og 2018 i høve til desse avklaringane, og ved å gå vidare med planprosessen med ei planavgrensing som inneber gangsti over åsen, så vil dette bli arbeidskrevjande i tida framover. Rådmannen vurderer at SVV har vurdert gangsti over åsen som løysing for mjuke trafikantar i fleire runder og at dei har svært god kjennskap til området og situasjonen. Rådmannen kan ikkje sjå at det føreligg uklære punkt om dette som gjer det truleg at SVV, som trafikksikringsmynde, vil endre synspunkt.

Etter ei samla vurdering er likevel rådmannen positiv til at ein skal gå vidare med planavgrensinga slik den ligg føre frå tiltakshavar. Rådmannen vurderer at gangstien over åsen vil kunne gje ei fin turoppleving i tillegg til at ein kjem inn til nokre sentrale målpunkt i bygda Hosanger. Rådmannen legg avgjerande vekt på behovet for nye bustader i området og ønskjer at planarbeidet skal kunne realisere nye bustader på Hoshovde.

Folkehelse

Rådmannen vurderer at gangsti både langs sjø og over åsen til Hosanger er positive tilskot til turalternativ på Osterøy. Det er også positivt at tiltakshavarane har som føremål å sikre tilkomst til sjø og bading for ålmenta. Bustadområde i nærleiken av sjø vil kunne tilføre ekstra verdier for dei som ønskjer nær tilgang til sjø. For barn og unge vil eit bustadområde i nærleiken av sjø gje dei sjølvstendig tilgang til sjø og bading utan å vere avhengige av foreldra. Dette er viktige nærmiljøkvalitetar som bustadområde på Hoshovde kan bidra med. Ved å legge til rette for løysingar både for bebuarar og ålmenta vil ein kunne sikre tilgang til sjø til mange. Dette er ein viktig kvalitet i dagens samfunn.

Miljø

SVV skriv i sine vurderingar at bustadområde på Hoshovde i stor grad vil bli bilbasert. Rådmannen er ikkje usamd i at det vil vere naudsynt i høve ein del aktivitetar å nytte bil eller anna motorisert køyrety. Det er privat skule og offentleg barnehage i Hosanger som er tilgjengeleg i gangavstand forutsatt at det vert lagt til rette for ein trygg og attraktiv skuleveg.

Byggjegrænse mot veg

Rådmannen viser til at byggjegrænse mot veg også er vurdert av SVV i fleire omgangar. Rådmannen vurderer at dersom ein ønskjer å leggje fram eit planframlegg til handsaming med ei byggjegrænse på 20 meter frå senterline, som rådmannen tidlegare har lagt opp til, vil dette klårt vere i strid med tilrådinga frå SVV. Rådmannen vurderer at kommunen bør leggje seg på tilrådinga frå SVV når det gjeld byggjegrænse mot fylkesveg. Ved å akseptere tilrådinga til byggjegrænse reduserer ein konfliktpunkt med SVV og rådmannen vurderer at det kan auke sannsynet for at ein kan få gjennomført planprosess og med det gjennomføring av planen.

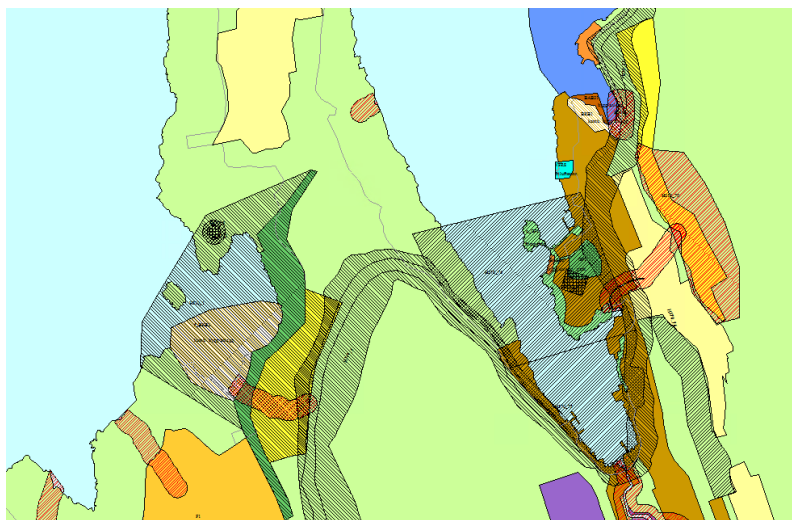
Økonomi

SVV skriv i sine vurderingar at for at løysinga for mjuke trafikantar i det heile skal kunne vere trafiksikker så er det avhengig av at kommunen driftar og vedlikeheld gangstien. Dette vil vere krevjande for kommunen då ein gang-og sykkelveg langs fylkesveg normalt er fylkeskommunalt ansvar. Den kvaliteten på gangstien som er naudsynt for at den skal kunne nyttast som alternativ til g/s langs fylkesveg overstig langt det behovet kommunen har i samband med tilsyn i høve VA-anlegg. Drift og vedlikehald inneber dagleg brøyting og strøing ved snø/is og dette må gjerast slik at evt skuleborn som skal på skulen i Hosanger kan nytte gangstien. Stien er ca 1100 m.

Ei vurdering av om gangstien er tilstrekkeleg i høve elevar sitt behov for trygg skuleveg må vurderast i høve Opplæringslova. Det er ikkje mogleg for korkje fylkeskommunen eller Osterøy kommune å fråskrive seg ansvar for dette gjennom vedtak etter plan-og bygningslova. Elevane har krav på individuell vurdering av dette gjennom Opplæringslova §13-4.

Behov for bustader i området

I KPA er det sett av eitt område på Hoshovde til framtidig bustadføremål og eitt i Hosanger.



Figur 8 Mørk gul farge er framtidige bustadområde

Området på Hoshovde er om lag same storleik som det i Hosanger (31 daa mot 29 daa). Folketalsutviklinga har vore slik sidan år 2000:

Stad/år	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
Heldal	115	118	103	99	98	97	98
Mjøsvågen	287	272	268	286	283	286	297

Tabell 1 Befolkningsutvikling henta frå <http://statistikk.ivist.no/hf/>

Med ei folketalsutvikling med ca 1% auke framover mot 2040 vil bustadarealet med potensielt 30 bustader kunne stå for naudsynt bustadbehov for området i lang tid framover. Med dei nye prognosane vurderer SSB at folketalet skal auke frå 8400 i 2020 til 10200 i 2040. Rådmannen vurderer at det kan vere behov for fleire bustader i Heldal/Mjøsvågen i ein periode då det har vore lite nye bustadtomter tilgjengeleg i området den seinare tid. KPA klargjer at ein i hovudsak ønskjer nye bustadområde i områdesenter og i aksen Haus, Valestrand og Lonevåg.

Konklusjon

Føremålet med planarbeidet samsvarer med føremål i kommuneplanen sin arealdel med avvik som skissert i saksutgreinga og i «Notat ved oppstart» som ligg ved.

Rådmannen rår til oppstart av planarbeidet i samsvar med planavgrensinga dagsett 09.05.19.