

Informasjonsnotat til oppstart av reguleringsplan Hoshovstølen bustad og strandsona

Prosjekt: Hoshovdstølen strandsona og bustad

Kunngjeringsdato : 22.07.19

Til: Naboar og offentlige styresmakter

Utarbeida av: Arkitektgruppen CUBUS v/Arealplanleggar Hanne Kathrin Vie

Dette informasjonsnotatet er eit tillegg til oppstartsbrevet, og gjev utdjupande informasjon om dei tankane som ligg føre for utforminga av området.

Innledning

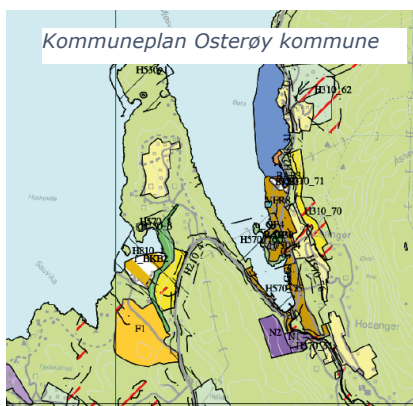
Det vert varsla oppstart av privat reguleringsplan for gnr. 87, brn 3 m.fl, Hoshovdstølen - Osterøy kommune. Bustadområdet har vore sett at til bustader i kommuneplanen i lengre tid. Delar av området har vore varsla oppstart av tidlegare, i brev datert 08.12.2011. Grunna m.a avventing av naudsynte avklaringar i kommunedelplan for sjø og strandsona, og vurderingar av korleis gangsambandet Hoshovde/Hosanger skulle løysast, stoppa planarbeidet opp. Kommunedelplanen for strand og sjøsone vart vedteke 21.02.2018. Gangsambandløysingane har vore gjennom ein svært omfattande prosess med m.a. Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune. På bakgrunn av samrøystes vedtak i Osterøy heradstyre 19.06.2019 vert planarbeidet no teke opp att.

I den nye oppstarten vert det inkluderer eit areal i bukta som har neminga «Havnen» som er sett av som naust og friluftsområde i kommunedelplan for sjø og strandsona, samt areal for gangsti mellom Hoshovde og Hosanger over området kalla Åsen. Kommunen har og bede om at vegen Heldalskaien vert teke med i planen slik at siste del av vegen ned til sjølve kaien vert regulert. Det vil i planen og verte vurdert tilkomst til nedre del av bustadfeltet frå avkøyringa til Heldalskaien.

Utvidinga av planen har stor tyding for den tidlegare vedtekne «hytteplanen» for Heldalsområdet (PlanID 1253 2011 006), difor er no óg tiltakshavar for Heldalsplanen, Arve Mjøs, óg med som tiltakshavar i denne planen i lag med Aksel og Kari Mjøs.

Om planområdet

Planområdet ligg på nordsida av Osterøy, ca. 800 meter frå Hosanger. Området ligg vestvendt mot Osterfjorden i nordvest. Hosanger er eit av 8 prioriterte senter definert i kommuneplanen. Sjå avgrensing av planområdet i varslingsbrevet.



I kommuneplanen er området regulert til bustad, BKB2, grøntdrag og LNF område.

Kommuneplanen gjev følgande føresengn for BKB2:

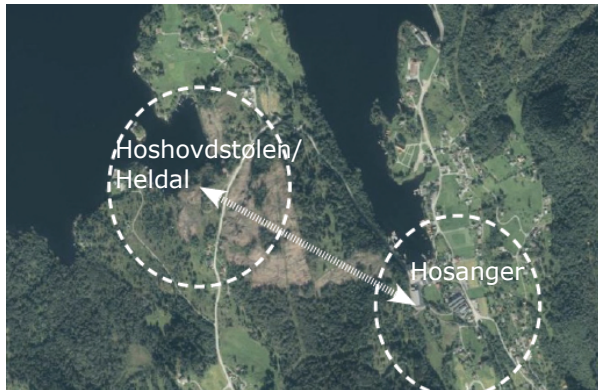
«I område BKB2 Hoshovde skal det etablerast småbåthamn, felles lagringsbodar og felles tilflotsbrygger, naust, mindre skjerming for bølger og friområde. Føremålet er å sikre fleire småbåtplasser, badeområde og tilkomst til sjø. God landskapstilpassing og

felleskapssløysingar skal ha eit særskild fokus. Detaljer skal avklarast i reguleringsplan (PBL § 11-9, nr. 5 og 6).»

Vedteken reguleringsplan for Heldal hyttefelt ligg rett sør for området (F1). Ein liten del av området for Heldal hyttefelt er teke med i planområdet. Plangrensa omfattar og areal innafør nyleg vedteken plan for Hosanger næringsområde (N2 og N1).

Mål/Intensjonar

Området på Hoshovdstølen/ Heldal er eit viktig satsingsområde for den framtidige utviklinga av Hosangerbygda. Koplinga mellom det nye utviklingsområdet på Hoshovdstølen/Heldal og sentrumsområdet i Hosanger er sentralt i arbeidet. Hovudintensjonen er å skape eit nytt bustad, hamne og friluftsområde som står opp under bygdesenteret og det lokale næringslivet i Hosanger.



Til venstre: Koplinga mellom Hosanger og planområdet er eit viktig moment i planen. Til høgre: planar for området

Mål for bustadområdet:

- Leggje til rette for etablering av attraktive bustader som er tilpassa terreng og landskap
- Ulike bustadtyper i varierte størrelsar, tilpassa ulike brukargrupper
- Gode leike og grøntområde.
- Trafikksikker tilkomst til natur og friluftsliv.
- God kontakt mellom hytteområde, bustadområde og hamneområde med eit nettverk av gangstiar.
- Trafikksikkert tilkomst til haldeplass for buss og for passasje over fylkevegen til haldeplass og gangsti m.v.

Mål for gangstien over Åsen:

Det har blitt vurdert ulike løysingar for å få til ei god kopling mellom Hosanger og Hoshovdstølen, m.a. fortau langs fylkesvegen, gangsti på nedsida av veggen, og ein gangsti over Åsen. Fortau langs fylkesvegen frå Hosanger sentrum vart stansa av SVV m.a. grunna langt høgare kostnader pga laust fjell og meir utrygge tilhøve enn ein hadde planlagt. Gangsti på nedsida hadde til dels same rasproblematikk som fortausløysinga, store problem med universalitetskrava og vanskelege eigedomstilhøve. Begge desse alternativa mangla óg trafikktrygge passeringsløysingar nede i sjølve Hosanger.

Åsen alternativet har i vurderingane skilt seg ut som eit godt og realistisk alternativ. Ei ny gangsti over Åsen kan på delar av strekninga følgja ein allereie etablert anleggsveg som vart etablert i samband med bygginga av høgdebassenget på Åsen (ferdig i 2018). Vegtrasé og utforming vart gjort i samarbeid mellom Osterøy kommune og tiltakshavarane for reguleringsplanen nettopp med tanke på at han skulle kunne nyttast som gangsti. Tiltakshavarane har finansiert ekstrakostnadene tilpassinga har kravd.

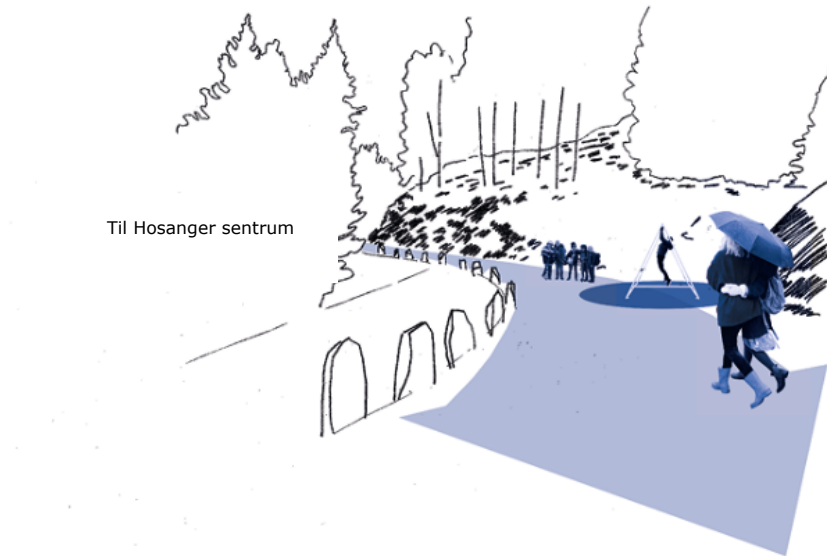
Ein ny gangsti er tenkt planlagt slik at den vert liggjande i eit ope landskap. Det er tatt ut mykje skog i området og det er no vidt utsyn og lett å orientere seg. Gangstien er planlagt utforma med:

- Godt dekke
- Godt og velutforma ljøs
- Stigningstilhøve – og dekke - som gjer at han kan nyttast enkelt av rullestolsbrukarar, barnevogner og syklende.
- Skilting, benkar o.a. som óg gjer stien til ein god turveg og ei pedagogisk kultur og naturløype.

Innleiande tankar om gangstien:

- Ein vil nytte tradisjonell steinsetting- «stabbesteinar» og tørrmur slik at han framstår som ein kvalitetsveg.
- Stien vil få fast dekke i omlag 3 meters breidde for å gjere det lettare ikkje minst for rullestolar og barnevogner å kome fram.
- Ope terreng og god ljøssetting vil gjere at ein kjenner seg trygg óg i vinterhalvåret. Von om mykje nytting óg som treningsløype og turveg vil auke tryggleikskjensla.
- Attraktiviteten til stien vil verte auka ved å ha ulike målpunkt undervegs som gjev godt utsyn, har rasteplassar kor ein t.d. kan grille, trenings «anlegg» /leikeområde basert på naturmateriale, skilting med informasjon om kulturhistorie og naturtilhøve. Atmed dette kan ein og tenkje seg at ein har ulike former for kunst moglegvis i samband med ljøssettinga (jamfør ljøsfestivalar t.d. på Sotra).
- Gangstien vil verte etablert med ein langsiktig avtale m.o.t. vedlikehald inkludert brøyting og grusing. Det har vore drøfta løysingar for dette med m.a. Mjøs Metall.

Ein gangsti som «smyg» seg gjennom landskapet og er forma som dei gamle vegane med stabbesteinar og tørrmurar



Døme på stabbesteinar



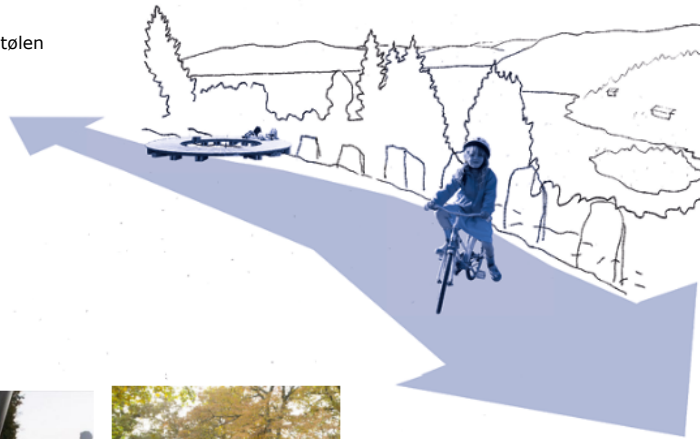
Til Hoshovdstølen

Eksisterande høve

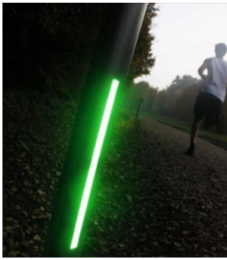


Eksisterande forhold

Til Hoshovdstølen



Til Hosanger sentrum



Innleieide tankar om utforming: Treningsløype, ope terreng med god belysning, leik, trening og aktivitet langsetter gangstien

Eksisterande høve

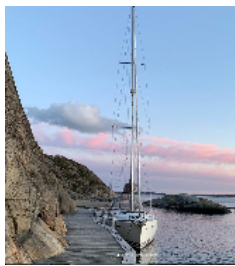
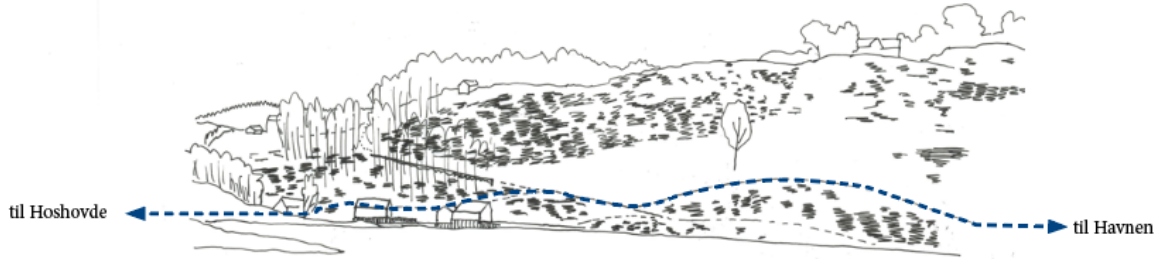
Hamneområdet:

Bukta mellom Hoshovde og Heldal skal være ein naturleg del av bustad og hytteområdet på Hoshovdstølen/Heldal og skal samstundes være eit ope og tilgjengeleg område for friluftsliv og båtliv for ålmenta. Gjennom reguleringsplanen vil det verte lagt til rette for mellom anna båthamn, badeområde og fellesnaust for oppbevaring av utstyr. Det er planar om ein ny strandsti rundt bukta som vil verte kopla opp mot bustadområdet, hyttefeltet, nausteområdet, badeplassane og gangstien vidare mot Hosanger. Utforminga av området skal ta omsyn til landskapet med bratt og ulendt terreng, strandsona og eksisterande naust og bryggjer. Det vil óg verte lagt til rette for oppmarsjparkering.



Strandsti rundt bukta

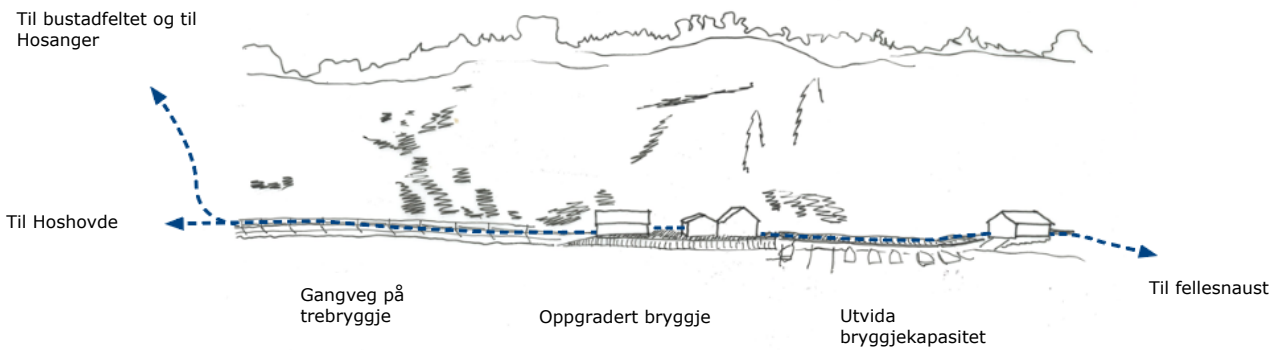
Innleiande skisser for strandsti rundt hamnen



Innleiande tankar for utforming: småbåthamn og trebrygger

Eksisterande høve

Til bustadfeltet og til Hosanger



Eksisterande høve