

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021
042/21	Heradsstyret	PS	26.05.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Wenche-Mari Bliksås	19/575

1.gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone - PlanID 46302019003

Vedlegg:

Plankart Hoshovdstølen 210221

FØRESEGNER Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421

PLANSKILDING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221

VA-rammeplan_m_kartvedlegg_Hoshovdstøl_bu_og_strandsoneplan_24012021

ILLUSTRASJONSPLAN_1_1000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221

ILLUSTRASJONSPLAN_1_2000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221

SKREDFARE_-_geologisk_kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_281020._pdf[1]

KULTURMINNEDOKUMENTASJON_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_19032020._pdf[1]

NATURMANGFALD_-_kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_270520

RTP_Hoshovdstølen.bustad_og_strandsoneplan_041120

STØY-utgreiing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_100620

Trafikkanalyse_-_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_290520

C og D-teikningar fylkesveg og internveg

Gangveg TC_901

Gangveg TC_902

Gangveg TC_903

Gangveg TC_904

Gangveg TC_905

RTP_sporing_A-B

RTP_sporing-inn

RTP_sporing-ut

RTP_oppstillingsplass-A

RTP_oppstillingsplass-B

Teknisk notat - Vegløysing

Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med

plankart dagsett 21.02.21, føresegner dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10.

Plan- og kommunalteknisk utval - 028/21

PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, bed om vurdering av gildskap, som ein av tiltakshavarane for planen.

Marit Adelsten Jensen, MDG, bad om vurdering av sin gildskap som nær ven av to av tiltakshavarane.

Dei tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Johannes Seim Mjelde, V, møtte som vara for Marit A. Jensen - 4 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Nestleiar Øyvind Litland, AP, overtok som møteiar.

AVRØYSTING gildskap

Aksel Mjøs, H, vart kjend ugild - samrøystes (1AP,1SP,1FRP,1V)

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Utvalet kjende Aksel Mjøs, H, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 1.ledd, bokstav a, *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltnings sak når han selv er part i saken;*. Aksel Mjøs er ein av tiltakshavarane og såleis part i saka.

Mart A. Jensen, MDG, vart kjend ugild - samrøystes (1AP,1SP,1FRP,1V)

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Utvalet kjende Marit Adelsten Jensen, MDG, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 2. ledd - *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.* Utvalet fann at det nære venskapsforholdet med to av partane i saka inneber at det føreligg "særegne forhold" som er eigna til å svekka tilliten til hennar upartiskheit i saka, og at utfallet av saka vil vera svært viktig for partane i saka.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes tilrådd (1AP,1SP,1FRP,1V)

PL - vedtak:

"Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med plankart dagsett 21.02.21, føresegner dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."

Heradsstyret - 042/21

HS - behandling:

Aksel Mjøs, H, bad om vurdering av gildskap, som ein av tiltakshavarane for reguleringsplanen - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Kari Mjøs, KRF, bad om vurdering av gildskap, som ein av tiltakshavarane for reguleringsplanen - ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap.

Veronica Ahmer, H, og Dag S. Åsheim, KRF, møtte som vara - 27 medlemmer/varamedlemmer til stades

AVRØYSTING gildskap

Aksel Mjøs, H - vart samrøystes kjend ugild

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Heradsstyret kjende Aksel Mjøs, H, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 1.ledd, bokstav a, *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltnings sak når han selv er part i*

saken; Aksel Mjøs er ein av tiltakshavarane og såleis part i saka.

Kari Mjøs, KRF - vart samrøystes kjend ugild
Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Heradsstyret kjende Kari L. Mjøs, H, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 1.ledd, bokstav a, *En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltnings sak når han selv er part i saken;*. Kari L. Mjøs er ein av tiltakshavarane og såleis part i saka.

AVRØYSTING

Plan- og kommunalteknisk utval si innstilling - samrøystes vedteken
(7FRP,5SP,4H,4AP,3KRF,2SV,1V,1MDG)

HS - vedtak:

"Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med plankart dagsett 21.02.21, føresegner dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar

Planområde ligg på Hoshovde, Hosanger og er ikkje tidlegare regulert. Planen gjeld detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 46302019003. Planarbeidet gjeld gbnr 87/3 m.fl på Hoshovde. Tiltakshavarar er Kari Mjøs, Aksel Mjøs og Arve Mjøs. Plankonsulent er Arkitektgruppen CUBUS.

Planområdet er på ca. 198 daa og føremålet med planen er eit nytt bustadområde med 30-35 bueiningar, ny gangsti over Åsen, strandsti, badeområde, småbåthamn, trafikkareal og areal til teknisk infrastruktur.

Saka skal til handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval.

Planen skal avgjerast av Heradsstyret då planframlegget legg opp til tiltak som ikkje er i tråd eller tilrådd i overordna KPA.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; bustader, bustader - frittliggjande småhus, bustader - konsentrert småhus, garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad, næringsbygningar, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/naust/badehus, andre særskilt oppgitte bygningar og anlegg, uteoppholdsareal, leikeplass

2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur; køyreveg, fortau, gangveg/gangareal/gågate, anna veggrunn-grøntareal, haldeplass/plattform, kai, parkering
3. Grønstruktur; turveg
4. LNF; LNF – areal for naudsynte tiltak for LNF, friluftsmål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart Hoshovdstølen 210221
2. FØRESEGNER Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421
3. PLANSKILDRING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221
4. VA-rammeplan_m_kartvedlegg_Hoshovdstølen_bu_og_strandsoneplan_24012021
5. ILLUSTRASJONSPLAN_1_1000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221
6. ILLUSTRASJONSPLAN_1_2000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221
7. SKREDFARE-geologisk_kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_281020._pdf
8. KULTURMINNEDOKUMENTASJON_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_19032020._pdf
9. NATURMANGFALD_-kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_270520
10. RTP_Hoshovdstølen.bustad_og_strandsoneplan_041120
11. STØY-utgreiing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_100620
12. Trafikkanalyse_-_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_290520
13. C og D-teikningar fylkesveg og internveg
14. Gangveg TC_901
15. Gangveg TC_902
16. Gangveg TC_903
17. Gangveg TC_904
18. Gangveg TC_905
19. RTP_sporing_A-B
20. RTP_sporing-inn
21. RTP_sporing-ut
22. RTP_oppstillingsplass-A
23. RTP_oppstillingsplass-B
24. Teknisk notat - Vegløyising

Om planframlegget

Det vart vedteke oppstart av planarbeidet av HS 19.06.2019, i sak 033/19. Det ble varsla oppstart 10.07.2019, med høyringsfrist 13.09.2019. I samband med varslinga kom det inn 11 merknadar frå private og 8 frå offentleg mynde.

I februar 2020 vart det varsla utvida planområde. I samband med varslinga kom det inn 1 merknad frå privatperson og 4 merknadar frå offentleg mynde.

Merknadane er attgjeve og kommentert i planskildringa kap. 10.

Bustadfelt

Bustadfeltet legg opp til frittliggande småhus og konsentrerte småhus, og med moglegheit for å teste

ut marknaden for minihus. Totalt kan det verte bygd 35 bueiningar; 11 frittliggande småhus, 17 konsentrerte småhus, ein 4-mannsbustad og 3 minihus. Planen legg opp til eit bustadområde med heilskapleg uttrykk som legg vekt på god landskapstilpassing.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innafor området, skal alle område med kartlagt rasfare vere sikra. For BKS3 skal det vere gjennomført ei vurdering av flaum og erosjon knytt til nærliggjande bekk før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Det er stilt rekkefølgekrav til at følgjande må vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til nye bustader: Kollektivhaldeplassar, tilkomst til kollektivhaldeplassar, renovasjonsteknisk anlegg, gangveg over Åsen og avkøyning frå fylkesveg til bustadfeltet. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av internveg før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve knytt til tilhøyrande bustadfelt.

Leike- og opphaldsareal

Sentralt i bustadfeltet er det regulert areal til uteopphald og leikeplass. Leikeplassen og uteoppholdsarealet vil bevare opphavelig natur- og landskapspreg, og uteoppholdsarealet vil ha open bekk som vil fungere som eit naturleg punkt for infiltrasjon og open flaumløysing. På uteoppholdsarealet kan det etablerast sitjebenkar, grillplass, og aktivitetar knytt til eldre born og ungdom.

Det er sett av 3 felt med leikeplass i planen som skal opparbeidast i takt med at bustadområdet vert bygd ut. Det er knytt rekkefølgekrav til at leikeplassane knytt til dei ulike bustadfeltene skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustadane.

Parkering

Det er lagt opp til 2 parkeringsplassar per bustadeining i bustadområda. For bustader innan felte BKS1, BFS6 og BKS4 kan 1 parkeringsplass løysast på fellesparkering, samt garasjeanlegg for BFS6 og BKS4. Det er gjeve unnatak frå krav om 2 p-plassar per eining i B1 og B2. Ved utbygging av to eller fire bustadeiningar på B2 er det sett krav om ein p-plass per bustadeining. Det same gjeld for B1 der det ved etablering av minihus vert sett krav om ein p-plass per eining (per minihus). Det vert omlag 10 felles parkeringsplassar for bustadfeltet.

For parkering for båtigarar og besøkjande til småbåthamna er det regulert parkeringsplass ved avkøyring til Heldal hyttefelt ved fylkesvegen, f_SPA3. Parkeringsplassen er felles for hyttefeltet, dei som har båt plass i småbåthamna, brukarar av nye fellesnaust og vitjande.

Nede ved hamna er det regulert parkeringsplass meint som av/pålossingsplass for båtigarar. Det vert sikra minimum 2 HC-parkingsplassar på dette arealet for vitjande til småbåthamna og stranda.

I føresegna til KPA punkt 6.5 er det krav om parkeringsplass til minimum 20% av båtplassane i småbåthamner. Dette vert sikra i planen i felta f_SPA3 og f_SPA4.

Småbåthamn

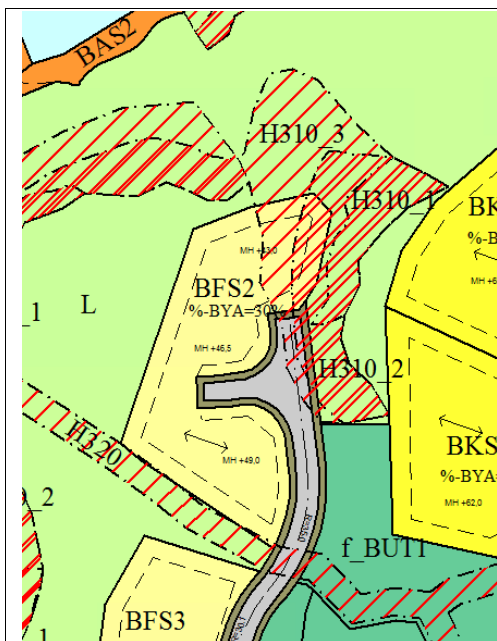
Hamneområdet vert regulert til BSB, småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Her kan det etablerast strandsti, tilflotsbryggje og utriggarar til båtar. Det vert lagt til rette for 60 småbåtplassar, og i tråd med KPA vert det fokusert på fellesløysingar. Eksisterande flytebrygger og båtplassar vert samla til eit felles anlegg med 2 utriggarar. Planen legg opp til at småbåthamna skal vere tilgjengeleg for ålmenta, medan det er løyve til stengsel på utriggarane.

Det vert og planlagt ei felles strand i småbåthamna. Det er planar om utfylling av sand for å få ei attraktiv badestrand. Det er og planlagt å etablere ei molo på ei eksisterande grunne for å sikre skjerming i høve vind og bølger for badestranda og båtane i hamna.

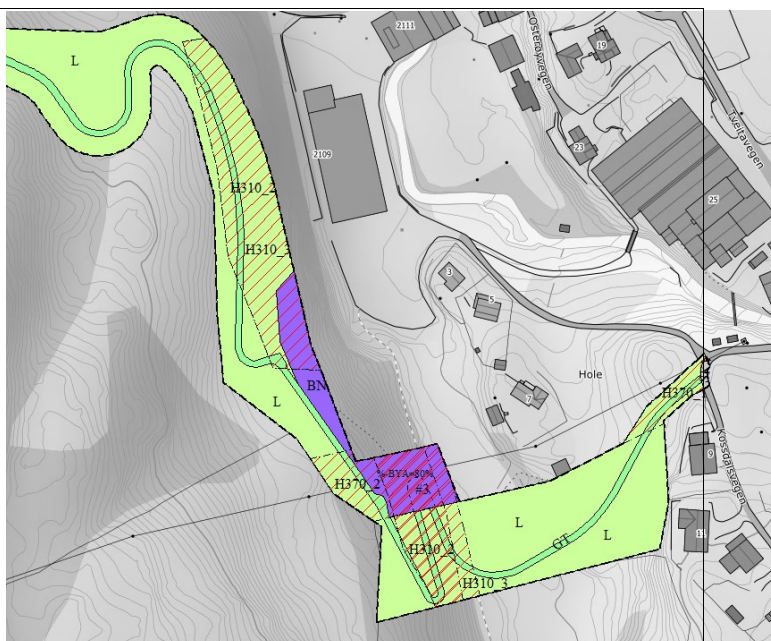
Planen legg til rette for betre tilkomst/tilgang til strandsona for ålmenta.

Skredfare

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang, men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det er eit bustadfelt som ligg i eit rasutsett område. Her må det verte vurdert utført sikringstiltak for å støtte sikkerheitskrav. Dette gjeld for bustadfelt BFS2 og for gangvegen ovanfor Mjøs Metall.



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over bustadfeltet BFS2



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over gangveg GT.

Det er knytt rekkefølgekrev til at før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innanfor felt med kartlagt rasfare, skal områda vurderast og sikrast i høve til ras/steinsprang.

Overvasshandtering

Planen legg opp til å halde vassvegar opne, i tråd med overvassnorma for Osterøy kommune. I høve til utarbeidd VA-rammeplan er det lagt opp til at eksisterande innmålte bekkedrag vert samla, gjort ytterlegare synlege i terrenget og nytta som oppsamlingsbekk for overvatn og avrenning. Overvatn frå interne vegar vert samla i sluk og ført til eksisterande bekk gjennom området, medan sør i bustadfeltet vert vatn ført til eksisterande bekk i sør. Takvatn i bustadfeltet vert løyst på den enkelte eigedom, t.d. ved infiltrasjonskum, regnbed, evt. leida til bekk.

Historikk og planprosess for tilbod til mjuke trafikantar til Hosanger

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

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. Etter dette har det vore vurdert fleire ulike løysingar. For å få til ein god kopling mellom Hosanger og Hoshovdstølen er det vurdert m.a. fortau langs fylkesvegen, gangsti på nedsida av fylkesvegen, og ein gangsti over Åsen.

Fortau langs fylkesvegen frå Hosanger sentrum og mot Hoshovde vart påbegynt av Statens vegvesen, men vart stansa grunna m.a. langt høgare kostnader grunna laust fjell og langt høgare krav til rassikring enn det ein hadde planlagt. Gangsti på nedsida av fylkesvegen har til dels same rasproblematikk som fortausløyvinga, utfordringar i høve krav til universell utforming og vanskelege eigedomstilhøve. Begge desse alternativa mangla òg trafikktrygge passeringsløyvingar nede i sjølve Hosanger.

Alternativet med gangveg over Åsen vart vurdert som det mest realistiske alternativet. Gangvegen går over allereie langs opparbeidd anleggsveg frå Hoshovde mot kommunal pumpestasjon, og skal verte vidareført til å komme ned i Holedalen, bak Mjøs Metall. Ei utgreiing av denne løysinga vart sendt til uttale til Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune.

Fylkeskommunen handsama saka i fylkesutvalet den 30.03.2018, der det vart gjort følgjande vedtak:

- *Fylkesutvalet stiller seg bak at det vert etablert ei alternativ løysing til gang- og sykkelveg som ikkje går langs 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 trafikksikker, blant anna ved at den ikkje synes å gå heilt inn til Hosanger.

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

Statens vegvesen gav uttale i brev av 25.05.2018 der dei sette krav til at ei løysing med gangsti over Hoshovdåsen måtte sikre følgjande:

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

Med bakgrunn i desse uttalane og ytterlegare utgreiing valte tiltakshavar å arbeide vidare med løysing om gangveg over åsen.

Det vart kunngjort oppstart i juli 2019, og ny oppstart i februar 2020 grunna utvida planområde. I merknadar frå Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen stillar dei seg kritisk til at det ikkje vert regulert eit tilbod langs fylkesvegen og til at gangstien skal vere eit fullgodt alternativ.

Mykje av grunnen til at planarbeidet har teke lang tid er avklåring av alternativ knytt til kopling av bustadområdet og Hosanger sentrum. Planframlegget viser no ein gangsti over åsen som stettar krava til fylkesutvalet og Statens vegvesen.

Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av gangvegen. Gangvegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustader.

Veg og trafikktryggleik

Det er gjort ei trafikkanalyse i samband med reguleringsplanen. Analysen har teke utgangspunkt i 40 bustader som vil gje ein forventa auke i bilturar i området på nær 280 bilar. Tiltaket vert ikkje vurdert til å skape kapasitetsutfordringar, men viser til at det bør verte lagt til rette for kollektivtransport og mjuke trafikantar i planen.

Fylkesveg 567 går gjennom planområdet, og dagens fartsgrense er 80 km/t. I reguleringsplanarbeid skal det regulerast etter standard knytt til eksisterande fartsgrense, ikkje framtidig situasjon. Reguleringsplanen skal difor etter desse krava regulere fylkesveg med åtskilt gang- og sykkelveg, samt planfri kryssing.

Dette er vurdert av plankonsulent og tiltakshavar til å vere krevjande standard å opparbeide og som ikkje er økonomisk berekraftig for prosjektet. Rådmannen har vore støttande i dette, og stilt seg bak tiltakshavar. Reguleringsplanen regulerer difor etter standardar knytt til 60 km/t. Det vert ikkje regulert åtskilt gang- og sykkelveg, men det vert regulert eit fortau langs fylkesvegen. Det er ikkje knytt rekkefølgekrav til dette fortauet. Planen legg opp til å føre mjuke trafikantar internt i bustadfeltet for å knyte saman traseen frå småbåthamna til gangstien over Åsen. Internvegen vert regulert som tilkomstveg. Vegnormen til Osterøy kommune krev fortau på 2,5 m dersom det er over 20 bustader. Plankonsulent meiner dette vil føre til ei betydeleg lågare utnytting av areal til bustader, då veg tek opp meir areal. Sidan internvegen i bustadfeltet er prega av mange stikkvegar, vert det ikkje regulert eit fortau på stikkvegane. Rådmannen er oppteken av det må vere eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar sidan det ikkje er knytt opp rekkefølgekrav til fortauet langs fylkesvegen, og at denne veggen er tenkt som ei kopling mellom gangvegen over Åsen og småbåthamna. Difor vert det regulert inn 1 meter breiare veg enn vegnormalen krev for strekninga som koplar småbåthamna og gangstien over Åsen. Dette skal vere markert som eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar. Rådmannen vurderer det som eit tilfredsstillande tilbod til mjuke trafikantar internt i bustadfeltet. Det vert heller ikkje aktuelt med utviding av bustadfeltet som gjev auka ferdsel av bilar internt i feltet i framtida.

Rådmannen søkte i januar 2021 Vestland fylkeskommune om nedsett fartsgrense på strekninga Helldal til Børo, slik at fartsgrense vert 50 km/t. Dette er i tråd med tiltak vedteke i innstillinga frå trafikksikringsnemnda, der rådmannen skal søke om nedsett fartsgrenser på diverse strekningar i kommunen. Rådmannen har ikkje motteke noko respons for denne søknaden. Det som rådmannen no erfarer med pågåande reguleringsplanar for Saltverket næringsområde og Holmane næring er at å få redusert fartsgrenser ikkje vert sett opp mot pågåande reguleringsplanprosessar, men vert vurdert isolert etter Statens vegvesen sine fartsgrensekriterier. I meklingsmøte med Saltverket næringsområde og Holmane næring vart det sagt av Statens vegvesen at å redusere fartsgrenser kunne vere ei løysing for å få realisert planane, men i dialogmøte med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune i februar 21 vart dette tilbakevist. Sidan Osterøy kommune fekk signal om at dette var eit middel for å få gjennomført reguleringsplanane i Fotlandsvåg, vart same strategi valt for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Planframlegget vert likevel sendt ut på høyring og offentleg ettersyn slik at offentleg vegmynde kan gjere ein heilskapleg vurdering.

Renovasjonsløysing med tilkomst frå fylkesveg

Det vert planlagt felles renovasjonsløysing for bustadfeltet og for Heldal hyttefelt, med direkte tilkomst frå fylkesvegen. Det vert nedgravne konteinrar med 3 avfallsfraksjonar. Det er fleire grunnar for at planen legg opp til denne løysinga.

BIR har pågåande prosjekt med å redusere tal på hentepunkt for hytterrenovasjon i sine kommunar. BIR ynskjer at det skal verte sentrale hentepunkt på Osterøy, som plassar ved Kvisti, Valstrand, Hosanger og Lonevåg. Difor vil næraste hentepunkt for hytteeigarar i Heldal hyttefelt verte i Hosanger, og ikkje på avsett areal i Heldal hytteplan. BIR er positive for ei samla løysing for bustadene og hyttene.

Plankonsulent vurderer det som ei god løysing å ha tilkomst direkte frå fylkesveg, då dette gjev ei betre utnytting av bustadfelta. Plankonsulent vurderer at trafikktryggleiken i bustadfeltet vert betre sidan bossbil slepp å køyre inn i bustadfeltet for å hente avfall. BIR er positive til løysinga ved at dei slepp å køyre inn i bustadfeltet og ser det som meir effektiv for deira drift. Denne løysinga forutsett

at bossbilen kjem frå Hosanger, og ikkje må køyre inn til bustadfeltet for å snu og deretter hente avfallet. Rådmannen har sendt ein førespurnad om uttale av løysinga til vegeigar Vestland fylkeskommune. Svaret var at dei ønskja tilkomst til renovasjonspunktet frå internvegen, og ikkje via fylkesveg.

Folkehelse

Rådmannen vurderer at gangsti ved småbåthamna og over åsen til Hosanger er positive tilskot til turalternativ på Osterøy. Det er også positivt at planen har som føremål å sikre tilkomst til sjø og bading for ålmenta. For barn og unge vil eit bustadområde i nærleiken av sjø gje dei sjølvstendig tilgang til sjø og bading. 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.

Kulturminner

Det er fleire kulturminne innanfor planområdet, der naust og steingardar er dei mest dominerande. Nokre av nausta vert råka av utbygginga då det er planlagt ei tilflotsbryggje framfor dei.

Slik gangvegen er planlagt går traseen rett over eit område der det er funne flintavslag frå steinalderen. Kulturminnerapport utarbeidd i samband med reguleringsplanen greier ut at området ikkje er automatisk freda og kulturminnet vil truleg utgå ved bygging av gangvegen.

Steingardane i søraust er dei som har størst verdi og som også er mest utsett for påverknad av planen. Planområdet med forslag om gangvegtrasé ligg langs steingardane over ein lengre strekning, spesielt i nordleg del. I planen vert det lagt opp til at gangvegen går gjennom området slik at det berre vert brot i steingarden på ein stad. Det vil også vera viktig å ta spesielt omsyn i samband med anleggsperioden og ved ferdigstilling av traséen.

Alle tiltak som råka kulturminne skal skje i samråd med kulturminnemynde.

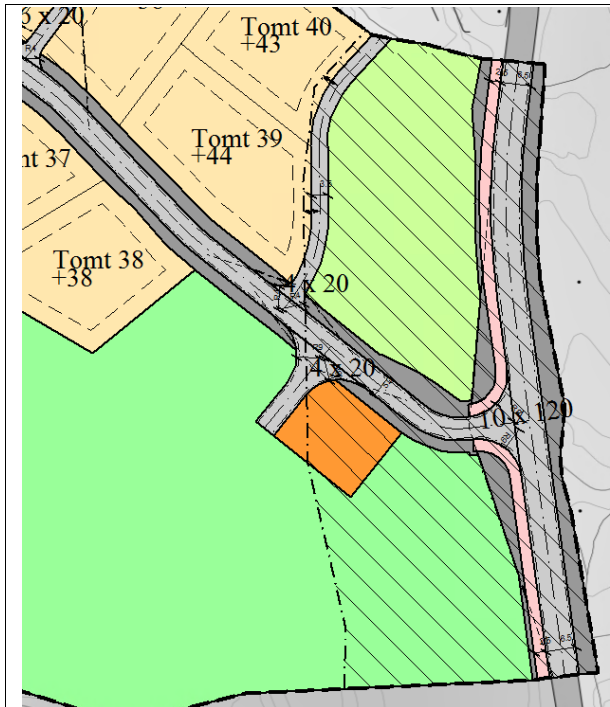
Tilhøve til andre planar

Reguleringsplanen overlappar deler av reguleringsplanen for Helldal hyttefelt og reguleringsplanen for Hosanger næring. Tiltakshavar for Helldal hyttefelt er også tiltakshavar i reguleringsplanen for Hoshovdstølen.

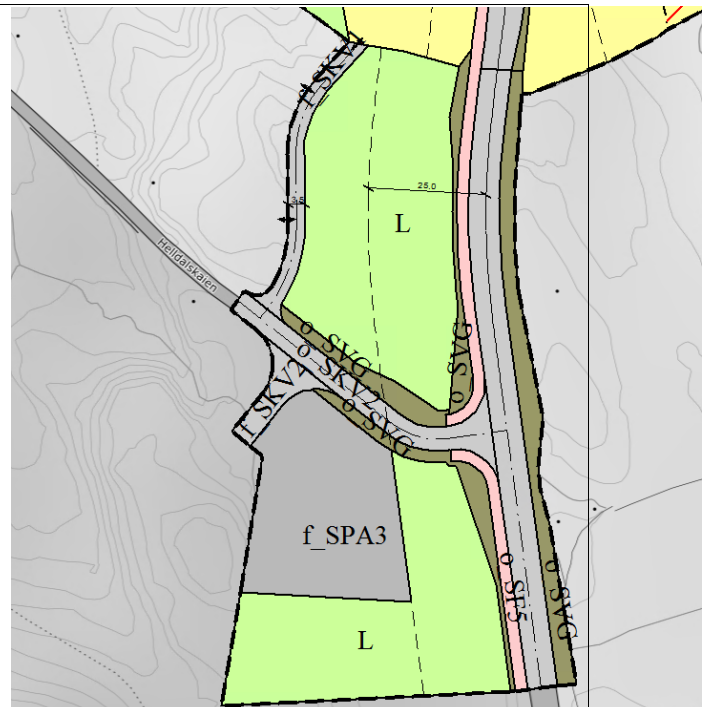
For Helldal hyttefelt er det overlapping for fylkesveg og areal sett av til renovasjonsteknisk løysing. I reguleringsplanen for Helldal hyttefelt er det knytt rekkefølgekrav til fortau og renovasjonsteknisk løysing. Fortauet skal verte opparbeidd før det vert gjeve løyve til tiltak utover 18 nye hyttetomter. I

planframlegget til Hoshovdstølen bustad og strandsone vert ikkje desse rekkefølgekrava vidareført, då planen legg opp til ein kanalisering av mjuke trafikantar internt i bustadfeltet, og ikkje langs fylkesvegen.

Rekkefølgekrav om ny tilkomst til bustad som gjeld i planen for Heldal hyttefelt vert vidareført.

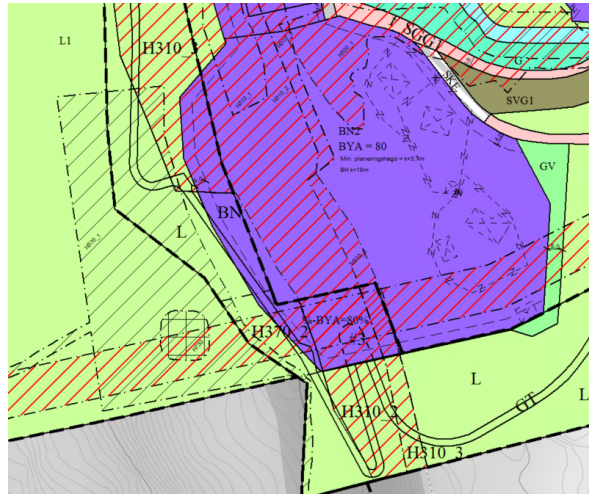


Utsnitt viser Heldal hyttefelt med regulert fortau (rosa felt) og areal sett av til renovasjonsteknisk løysing (oransje felt)

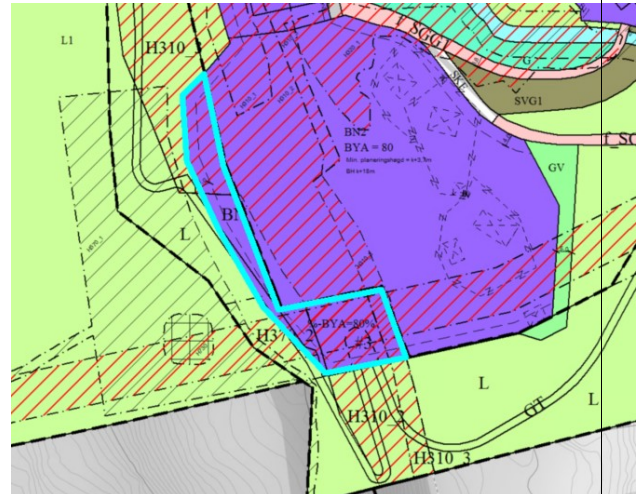


Utsnitt viser overlappa areal som er teken med i reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan.

Det er overlapping av deler av reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette er naudsynt for å sikre areal til opparbeiding av gangstien over Åsen. På eit område vil gangstien svinge innom areal som er regulert til næring i planen for Hosanger næring. Næringsinteressene til Hosanger næring skal verte teke i vare i denne planen. Næringsaktør/Mjøs metall har gjeve skriftleg løyve for at turstien kan gå inn på areal som er regulert som næring, og kan difor ikkje lenger nyttast som næringsareal.



Utsnitt visar reguleringsplan for Hoshovdstølen bustad og strandsone lagt opp på reguleringsplanen for Hosanger næring.



Utsnitt visar omriss i turkis der det vert overlapping av næringsareal i Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Omrisset viser kor gangstien svingar innom areal avsatt til næring i reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette har næringsaktør skriftleg akseptert.

Økonomi

Rådmannen er positiv til å inngå utbyggingsavtalar for å sikre opparbeiding av turvegen over åsen. Før rådmannen kan ta endeleg avgjerd knytt til dette, er det naudsynt med utgreiingar av kostnader knytt til dei ulike tiltaka og deretter avklåringar knytt til kva økonomiske konsekvensar dette vil få for kommunen. Ein gangsti som også kan vere ein tursti kan og utløyse økonomisk stønad til gjennomføring gjennom t.d. spelemidlar.

ROS

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen var det to område som kom innanfor grensa for uakseptabel risiko der det er naudsynt med tiltak for å redusere risikoen. Dette var farar knytt til rasfare og drukningsulukker. Sjø og strandsoneplanen peikar på at desse faktorane skal vurderast nærare i planarbeid for området Hamna ved Hoshovde.

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang, men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det må undersøkjes om én planlagt bolig ligger innanfor faresoner for skred. I så tilfelle må det utføres sikringstiltak for å imøtekomme sikkerhetskravene.

I planlegging som legg opp til auka ferdsel i sjø og strandsone, vil og sannsynet for ulykker knytt til aktivitet langs og i sjø auke.

Planframlegget legg opp til småbåtanlegg og badestrand i nærleiken av kvarandre. Det er auka sannsyn for konflikt mellom badande og båtar når desse er plassert tett. Avbøtande tiltak er at eine

sida på utriggaren ikkje er tillate med båtar, for å redusere sannsynet for denne konflikten. Badeområdet får då ei naturleg avgrensing. Sjå ROS-analyse punkt 25.

ROS-analyse for planframlegget avdekkjer punkt med mogleg risiko på gult nivå. Desse er knytt til rasfare, korleis trygge god flaumsikring, materielle skader knytt til havstigning, fare knytt til badestrand og småbåtanlegg, ureining i småbåthamna/hamna og trafikkfare.

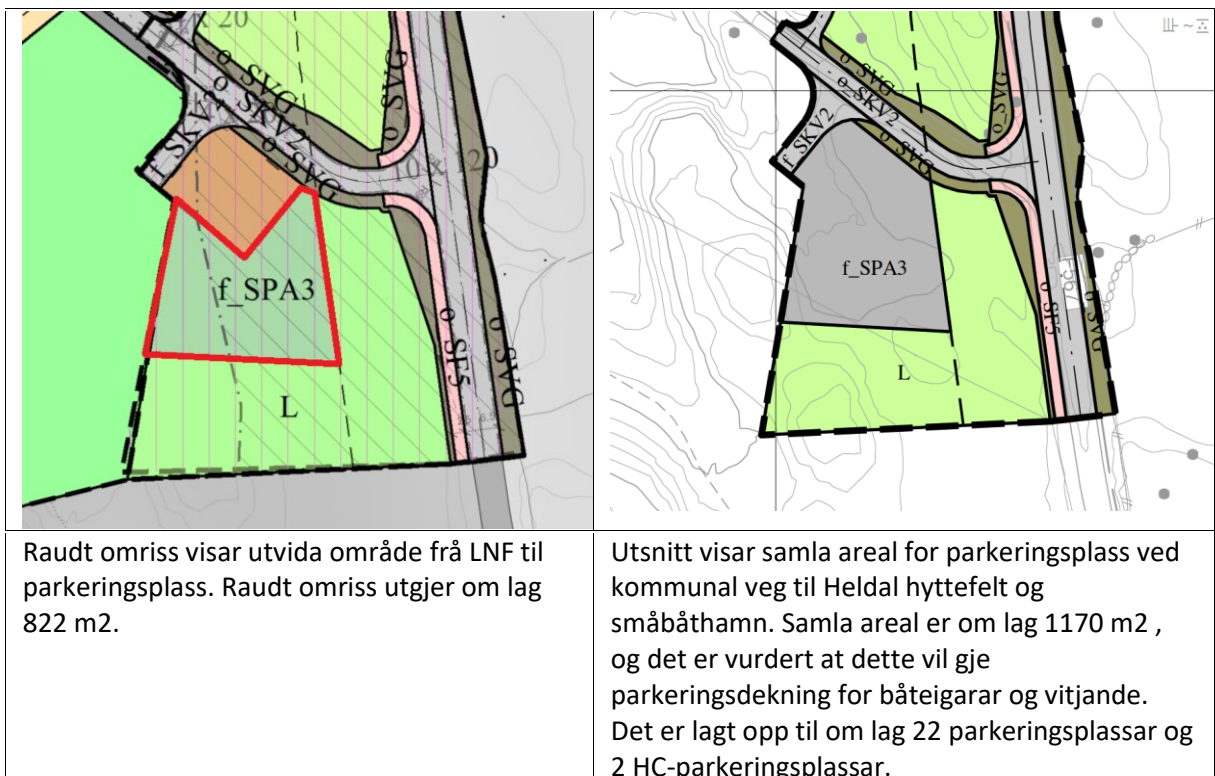
Avbøtande tiltak er utgreidd i ROS og sikra i føresegn. Sjå planskildring kap. 8.9.

Arealavklaringar av tiltak

Parkeringsareal til småbåthamna

Planframlegget overlappar deler av Heldal hyttefelt som er regulert for fylkesveg og areal til renovasjonstekniske løysingar for hyttefeltet. Planframlegget legg opp til ei endring frå renovasjonsteknisk løysing til parkeringsplass for turgåarar og besøkjande til småbåthamna. Dette areal er vist i plankartet som f_SPA3.

Då areal for renovasjon ikkje lenger er aktuelt å bruke til renovasjon, grunna BIR sine nye henterutiner, vert dette arealet foreslått nytta til parkering. Planen legg opp til ei utviding av arealet avsett til renovasjonstekniske løysingar då tiltakshavar ønskjer større parkeringsplass for turgåarar, båteigarar og vitjande til badeplass og småbåthamn. Arealet som vert utvida er sett av til LNF område i Heldal hytteplan. Utvida areal til parkeringsplass er om lag 822 m², og er synt med raude liner i figur under.



Utsnitt viser korleis tiltak med gangsti plassert på land (2b) vart vurdert i Sjø- og strandsoneplanen.

Utsnitt av illustrasjonsplan visar korleis hamnestien er planlagt delvis i sjø og på land i reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsone

Avklåring knytt til utfylling i sjø for badestrand og molo.

I samband med Sjø- og strandsoneplanen, kom det innspel om utfylling i sjø for å etablere ei molo som eit bølgebrytande tiltak og skjerming for ein badestrand. Dette tiltaket vart vurdert i konsekvensutgreiinga som negativt då ei utfylling sannsynleg vil gje dårlegare vassirkulasjon i hamna. Ei god vassirkulasjon er viktig med tanke på auka sannsyn for ureining ved etablering av ei småbåthamn. Tiltaket som vart vurdert i Sjø- og strandsoneplanen var ei utfylling heilt ut til holmen. Reguleringsplanen legg opp til ei utfylling til molo på ca. 1/3 av strekket ut til holmen. Mellom grunna og fastlandet er det ei vassdjupne på om lag 1 meter. Det vert ikkje lagt opp til tilkomst til holmen, men tiltaket som kan føre til auka ferdsel kan ha forstyrrande effekt på hekkande fugl på holmen.

I KPA er det tillate med mindre skjerming for bølger og friområde (KPA 2.71). Rådmannen har bedt om ei ekstra utgreiing av tiltaket med vurderingar knytt til landskapsinngrep, verknader for naturmangfald m.m. då dette er eit irreversibelt tiltak. Plankonsulent vurderer at tiltaket til å ikkje ha konsekvens for vassutskifting i bukta då det allereie er ei grunne som ved fjære sjø hindrar vatn frå å kome inn, og at det framleis vil vere god sirkulasjon av vatn mellom ny molo og Heldalsholmen. I rapporten om naturmangfald som er gjort i samband med reguleringsplanen kjem det ikkje fram om det er vurdert utfylling og kva konsekvens dette kan ha for vassirkulasjonen i hamna. Sjå planskildring kap 9.15 for utfyllande utgreiing.

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen vert tiltaket vurdert positivt i høve folkehelse, auke tilgang for barn og unge, friluftsliv og at det legg til rette for berekraftig samfunnsutvikling. Tiltaket vart vurdert negativt i høve forureining ved dårlegare vassirkulasjon, naturmangfald i hamna og Heldalsholmen, og vil føre til irreversibel inngrep i landskapet.

Rådmannens samla vurdering til tiltaket i Sjø- og strandsoneplanen er at reguleringsplanarbeidet skal sikre gode landskapstilpassingar.

Rådmannen rår til ei avklåring om det skal vurderast andre type bølgedempande tiltak som er reversibel i tiltaket.

Rådmannens vurdering.

Rådmannen er positiv til utforming av bustadområde og løysingar for fellesskapet som sams felles småbåtanlegg og fellesnaust som planen legg opp til.

Når det gjelder utvida areal til parkering til småbåthamna vurderer rådmannen at det er viktig med tilrettelagt parkering for besøkjande og båteigarar for å unngå konflikhtar og uryddig trafikkbilete, sjølv om det er uheldig at desse tiltaka vert planlagt i område avsett til LNF. Rådmannen vurderer at

ei utviding av parkeringsareal f_SPA3 er ein fordel då dette kan redusere problem med parkering langs den kommunale vegen ned til småbåthamna og i hyttefeltet.

Planen legg opp til eit gangsamband som koplar saman bustadfelta på Hoshovde med Hosanger bygda. Rådmannen vurderer tiltaket som eit folkehelseiltak som er med på å auke attraktiviteten for området. Rådmannen vurderer at val av trase gjer at tiltaket er meir realistisk å gjennomføre enn tiltak langs fylkesvegen, då utbetring og fortau langs fylkesvegen mot Hosanger vil krevje store inngrep i landskapet og fører med seg høg kostnad. Slik gangvegen vert planlagt vurderer rådmannen dette tiltaket som eit godt alternativ for mjuke trafikantar som skal til og frå bustadane, småbåthamna og Hosanger. Det har vore kommunisert frå både Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune gjennom planprosessen at dei sterkt rår til fortau langs fylkesvegen ned mot Hosanger. Rådmannen vurderer likevel at gangveg over Åsen er det tilbodet som er realistisk å gjennomføre og at tiltaket vert eit godt tilbod til mjuke trafikantar når den vert opparbeidd etter dei krava som fylkesutvalet og Statens vegvesen krev.

Naturmangfaldslova stiller i § 7 krav om kunnskapsgrunnlag i høve til artar, bestandar, naturtypar og økologisk tilstand for å hindre skade på naturmangfaldet. Kartlegging av naturmangfald gjeldande for Hoshovdstølen, datert 27.05.2020, konkluderer med at tiltaket ikkje vil påverke verdifulle naturelement, eller viktige funksjonsområde. Rapporten presiserer at det ikkje må sleppast ut ureina vatn i samband med etablering av tiltak innanfor planområdet. ROS peiker på at det kan vere fare for akutt ureining frå båtar i det planlagde småbåtanlegget. Føresegn legg føringar for korleis småbåthamna skal utformast og korleis ulike former for ureining vert handtert. Rådmannen kjenner ikkje til at det er artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp gjennom planarbeidet.

Det er nokre høve i planen som ikkje er avklåra til 1.gongs handsaming. Planen gjev t.d. ikkje tilstrekkeleg informasjon om korleis forhold til beitedyr og oppdeling av beite osv. skal løysast i samband med gangvegen over åsen. Konsekvensane er ikkje tilstrekkeleg utgreidd i planen, og vil verte avklart før 2.gongs handsaming. Rådmannen er oppteken av at reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsone ikkje legg føringar som hindrar gjennomføring av reguleringsplanane for Helldal hyttefelt og Hosanger næring. Dette vil verte sikra i føresegn og plankart.

Rådmannen har gjort nokre vurderingar knytt til prosessen vidare.

Det viser seg å vere utfordrande å få sett ned fartsgrenser på fylkesvegar, og at søknad om nedsett fartsgrense ikkje let seg handsame parallelt med planarbeidet. Samstundes vert krav om planfri kryssing på denne staden eit kostbart tiltak som ikkje er samfunnsøkonomisk lønsamt og kan føre til prosjektet ikkje vert realisert.

Det er naudsynte avklaringar som ikkje er avklåra i planframlegget som vert lagt fram, men

rådmannen vel å leggje ut planen på høyring for å få avklaringar knytt til dei store problemstillingane som vi ønsker at offentlege mynde må gje innspel på. Rådmannen vonar at fylkeskommunen vil gje ei tverrfagleg merknad til planframlegget.

Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen vurderer at det framleis er naudsynte avklåringar som må løysast i planen t.d. gangveg og oppdeling av beite, sikring av gjennomføring av overlappende planar og generell kvalitetssikring. Dette vil verte avklart seinare i planprosessen.

Sett bort i frå dette, meiner rådmannen, saman med plankonsulent og tiltakshavar at det er naudsynt å få tilbakemeldingar frå offentlege mynde og andre råka partar, då desse tilbakemeldingane kan krevje omfattande endringar i planframlegget.

Planen vert handsama av plan- og kommunalteknisk utval, og vert avgjort av heradsstyret som tek stilling til tiltaka som ikkje er i tråd med eller ikkje er tilrådd i overordna plan.

Rådmannen rår til at planframlegget vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn.