

Merknadsskjema – Offentleg ettersyn

Plannamn	Osterøy Kommune, Gnr. 89 bnr. 25 m. fl., Hosanger næringsområde
Arealplan-ID	Arealplan-ID 1253 2015003
Saksnummer	
Utarbeida av	Opus Bergen AS
Sist revidert	18.08.20

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar	Kommunens kommentar
	<u>Private merknader:</u>			
1	Harris Advokatfirma, på vegne av Inge Reidar Mjøs og Gunhild Mjøs, gnr. 92 bnr 23, 02.04.2020	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det anføres at en utvidelse av næringsområdet ikke kan tillates ut fra de negative konsekvensene dette får for bygden og spesielt for boligeiendommene som ligger sør for næringsområdet. 2. Deler av området som nå ønskes avsatt til næring er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsområde og LNF- spredte boliger. Utvidelsen av næringsområdet er dermed i strid med gjeldende kommuneplan. 3. En ytterligere utvidelse av næringsområdet bør imidlertid ikke tillates uten at kommunen foretar en grundig vurdering av hvordan utvidelsen vil påvirke naboer, næringsområdet og bygden som sådan. Vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig vurdert ved planforslaget. 4. Vurderingen fra planbeskrivelse punkt 9.5 og 9.6 viser at man ved utarbeidingen av planforslaget har vært mer opptatt av fiernvirkningene ved utvidelsen av næringsområdet enn av virkningene for næringsområdet. 5. Virksomheten ligger i umiddelbar nærhet til flere boliger og medfører store ulemper for boligeiendommene i form av støy, lukt, trafikkfare, estetikk m.m. Ulempene for boligeiendommene vil forsterkes ytterligere dersom næringsområdet utvides slik det nå er foreslått. 6. Den betydelige utvidelsen av næringsområdet vil endre områdets karakter fra å være et åpent, grøntområde med spredt bebyggelse, til å bli et tungt næringsområde. Fra Mjøs sitt ståsted er dette ikke en ønskelig utvikling verken av området eller av bygden. 7. Forslaget legger opp til en betydelig høyere og mer omfattende utbygging enn det som er tillatt i dag, både i gjeldende reguleringsplaner for næringsområdet og i gjeldende kommuneplan. 8. En utvidelse som foreslått vil skape mindre luft mellom Mjøs og næringsområdet. Utvidelsen vil også medføre at Mjøs mister utsikten sin mot Mjøsvågen, samt til ytterligere ulemper i form av støy, lukt, estetikk osv. 9. Hensyn til nærmiljø, infrastruktur, ytterligere utviklingsmuligheter m.m. vil kunne ivaretas bedre ved en annen lokalisering enn ved en 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering. 2. Areal regulert til næring, er avsett til næringsareal eller sentrumsfremål i gjeldende kommuneplan. 3. Reguleringsplanen reduserer næringsområdet gitt i kommuneplan og gir med det betydelege areal til LNF. Næringsområda forhold seg hovudsakeleg til næringsformål gitt i eksisterande reguleringsplanar og kommuneplan. 4. Konsekvensar for naboar og terreng er skildra i planomtalen, i tillegg til ulike utredningar/rapporter i samsvar med krav. 5. Kapittel 9 skildrar konsekvensar av planframlegget, med fleire ulike tema. Som skildra i punkt 9.6 er tiltak for å redusera konsekvensar vera material- og isolasjonsval, plassering av vindauge, tilpassa fasade. Det er lagt føringar for støy (§2.6), lukt (§2.5), trafikk (§7.1/3.2/4.2) og estetikk (§4.2/2.2) i føresegna I tillegg gjeld ulike forskrifter, KPA og standardar i høve til støy, lukt, trafikk og estetikk. 6. Tatt til orientering. Planforslag legg opp til en vidareføring og utviding av eksisterande næring, i samsvar med KPA. Det er sett krav til utforming (§2.2/3.2) og vegetasjonsskjerm i øst (GV/§6.4.5) for å sikra skjerming for merknadsstillar. 7. Reguleringsplanen legger opp til tilsvarande utnytting (80%-BYA) som eksisterande bygg og utnytting gitt i kommuneplan eller omkringliggande planer for næring. Byggjehøgde er sett med bakgrunn i naudsynt takhøgde for bruk av næringen og minimum planeringshøgde med bakgrunn i flaumsone. 8. Mjøs vil få endra utsikt, men ikkje miste sin utsikt mot Mjøsvågen. Bnr 23 (Mjøs) ligger på ca. k+20. Forslag legger opp til maks BH på k+18. Planlagt nybygg er også lagt opp mot vest for siktaksen mot Mjøsvågen. 9. Arealet er også avsett i næring i gjeldende KPA. Detaljplanen føl opp overordna plan. 	

		utviding på Hosanger. Det bør derfor vurderes om en eventuell utvidelse av næringsområdet f.eks. bør skje ved å flytte næringsområdet til en annen lokasjon.		
2	Marie Vrålstad og Øystein Hole, Krossdalsvegen 33, 5282 Lonevåg, 29.08.19, 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Merknadsstillar viser til merknad frå august med oppsummerte punkter under. Ber om at punkta vert svara tilstrekkelig ut 2. Merknadsstillar legg fram fleire punkter for parkeringsplass i Holadalen i staden for langs Tveitavegen <ul style="list-style-type: none"> • Holadalen er eit sentralt punkt mellom fabrikkbygga ein har i dag (BN1 og BN3). Plasseringa (sør/søraust for BN 1) vil også vere eit sentralt knutepunkt ved ei eventuell utbygging av området sør i Holadalen (BN2). Då vil parkeringsplassen hamne i senter av dei potensielt sett 3 næringsbygga. • Dyrka innmark på bygda si beste landbruksjord, i eit ope og solfylt område som er sentralt plassert i bygda, vert verna, og området i Holadalen som er meir bortgøymd, med dårlege soltilhøve og utan innmark vert i staden nytta • Bygda får behalda eit grønt og triveleg område sentralt i bygda. Dette er samstundes med på å «demme opp» inntrykket av ein svær fabrikkbygning • Det vert færre bilar og mindre trafikk der ungar og vaksne går langs vegen (mellom anna til/frå skule og barnehage) • Ein grønt og triveleg «lunge» midt i bygda er med på å oppretthalde bygda sin verdi visuelt sett 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 2. Det er ikkje aktuelt å plassera parkeringsplass i Holadalen. Plasseringa er vurdert, men det er funne at foreslått plassering av parkeringsareal i reguleringsplanen er mest hensiktsmessig. <ul style="list-style-type: none"> • Arealet der parkeringsplassen er plassert er regulert til vegformål i gjeldande plan og er gunstig plassert til sambruk. • Plasseringa er gunstig for dei som skal parkera i samband med vitjing av gravplassen • Plasseringa er gunstig for dei som skal parkera i samband med turgåing • Dekningskravet til parkering for planlagt næringsutviding gjer arealet i Holadalen for lite til parkering og planlagt utbygging. • Holadalen er lite gunstig i høve til sambruk. <p>Totalt sett er det vurdert slik at foreslått parkering er den mest hensiktsmessige og kommunen har etter desse vurderingane sett krav om plasseringa.</p>	
	Høyringsinstansar:			
3	Vestland Fylkeskommune, 30.03.20	<p>Samordna areal og transport</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statens vegvesen krevde i forrige uttale rekkefølgekrav til opparbeiding av avkøyrsla frå fylkesveg til BN1/BN2. VFK er kritiske til at dette kravet ikkje er fulgt opp. 2. VFK er open for mellombelse tiltak som kan betre trafikktryggleiken i perioden før avkøyrsla er utbetra. Til dømes kan køyreporten flyttast til vestsida. Dersom dette tiltaket vert gjort kan VFK akseptere at krav til utbetring av avkøyrsla vert gjort i samband med utbygging av BN2. 3. VFK skal godkjenne tekniske teikningar i hht handbok R700 før bygging av avkøyrsla kan starta. Kulturminne 4. VFK har ingen merknader knytt til nyare tids kulturminne. 5. Omsynssone H730 og føresegnar knytt til denne er dekkande for automatisk freda kulturminne ID 229404 6. ber om at føresegn §9 vert utvida med at om/dersom tiltak i høve til §9.2 og §9.3 vert aktuelt må nærmare trase avklarast med kulturminnevernet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 4.1.7 er no endra til eit rekkefølgekrav på opparbeiding av løysing som avtalt med VFK. 2. Avkøyrsla er no justert og forbetra, og løysinga er tatt inn i reguleringsplankartet. Løysinga er avklart i dialog med fylkeskommunen. 3. Teke til følgje, og sett som krav i 4.2.1 og 4.7.1. 4. Teke til orientering 5. Teke til orientering 6. Føresegn 9.2.og 9.3 er endra 	
4	Noregs vassdrags- og energidirektorat, 20.08.19, 201505899-4	<ol style="list-style-type: none"> 1. NVE trekker motsegna til planen knytt til skredfare 2. Meiner føresegna kan styrkast på følgande måte: <i>H310 1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vert teke til orientering 2. Føresegnene er endra i tråd med forslag frå NVE. 3. Vert teke til orientering 4. H320 2 er no sletta frå plankartet føresegna knytt til denne 	

		<p>sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</p> <p>H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</p> <p>H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. NVE trekker motsegna knytt til flaumfare 4. Det er ikkje naudsynt å vise overlappende omsynsoner i plankartet, H320_2 med tilhøyrande føresegn kan difor takast ut. 5. Lågaste kote for bygningar må skrivast som kote 3,7 6. NVE rår til at planen ikkje opnar for vidare utbygging og/eller gjenoppbygging dersom det skulle vere aktuelt. 7. NVE rår til at erosjonsfare vert avklart og eventuelt fulgt opp i planen. 	<p>sona er fjerna frå føresegnene.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Retta i føresegner under føresegn 11.1.3 6. Vert teke til orientering 7. Vert teke til orientering 	
5	Fylkesmannen i Vestland	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fylkesmannen kjem ikkje til å avskjere motsegna frå NVE. Kommunen kan be om dialogmøte om de ynskjer det. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Vert teke til orientering 	
6	Statens Vegvesen, 12.03.20	<ol style="list-style-type: none"> 1. Statens vegvesen er kritisk til at avkjørslepunktet ved næringsområdet mtp trafikktryggleik. Denne bør vurderast utbeta før ein kan starte med utbygging i området. 2. SVV legg til grunn at avklaringar knytt til trafikktryggleik vert gjort i dialog med aktuelle vegstyringsmakter og at dette vert gjort gjennom rekkfølgekrav i føresegna til planen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunen tar dialog med SVV/VFK og avklarar dette 2. Kommunen tar dialog med SVV/VFK og avklarar dette 	
7	Grøn fremtid, 29.03.20	Det tilrådes å presisere bestemmelsene §2.6 med å vise til tabell 3,4 og 5 i T-1442	<ol style="list-style-type: none"> 1. Endra i tråd med forslag. 	

Merknadskart

