

OSTERØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saksnr	Sbh
Formannskapet	09.05.2012	037/12	LAVE

Saksansvarleg Laura Ve	Arkiv: N-504 Objekt:	Sak ID 08/1391
----------------------------------	---------------------------------------	--------------------------

OMRÅDEPLAN ESPEVOLL, 1.GONGS HANDSAMING

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

”Framlegg til områderegulering Espevoll næringsområde gnr 42, bnr 1, 2 og 3, plannr. 1253 2010 002, dagsett 27.04.12 med tilhøyrande plankart og føresegner vert å senda på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn, jf plan- og bygningslova § 12-10 og 12-2”.

SAMANDRAG

Det er utarbeidd planforslag til områderegulering for Espevoll næringsområde, plannr 1253 2010 002. Osterøy Entreprenør AS har i samarbeid med Osterøy kommune vore tiltakshavar og Plan Vest Bergen har vore utførande konsulent. Arealet er på 794,2 dekar og omfattar gnr 42, bnr 1, 2 og 3. Føremålet med arbeidet er å leggje til rette for næring. Planforslaget er i hovudsak i tråd med overordna plan, jf kommuneplanen sin arealdel N3. I tillegg til næring og tilhøyrande infrastruktur er det opna for noko forretning som ikkje er i tråd med overordna plan. I planforslaget er vel 180 dekar detaljert medan det er krav om vidare detaljregulering for vel 140 dekar. Skiljet går langsmed bekkefaret som renn gjennom området.

Sentrale problemstillingar har vert; føremål, klima og energi, landskap, infrastruktur, byggehøgder og utnyttingsgrad.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4. Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000, dagsett 27.04.2012
- Føresegner dagsett 27.04.2012

Rådmannen innstiller på at planforslaget vert lagt ut på høyring og til offentleg ettersyn.

FAKTA

Oppstart av planarbeid med planprogram for Espevoll næringsområde GBnr 42/1, 42/2 og 42/3 dagsett 01.10.10, vart i FS sak 139/10 godkjend for kunngjering og utlegging til offentleg ettersyn. Planprogrammet vart godkjend av Formannskapet 09.03.2011.

Områderegulering

er i hovudsak ei offentleg planoppgåve, men som i tilfelle med Espevoll områdeplan kan det inngåast offentleg- privat samarbeid om oppgåva med bakgrunn i overenskomststavnale, jf §12-2.

Forhold til andre planar

Næringsarealet N3 Espevoll vart teke inn i kommuneplanen sin arealdel 16.02.2011 og framlegget samsvarer i hovudtrekk med overordna plan. Områdeplanen grensar til pågåande regulering for fv566 Vesetgjelet, sør-aust for Rollandskryssset, og har rekkefølgjekrav knytt til denne planen (§2.3.1).

Organisering av arbeidet

Prosessens har vort organisert med ei styringsgruppe og ei kommunal prosjektgruppe der styringsgruppa har hatt ansvaret for å kvalitetssikre planprosessen og sikre oppfølging av overeinskomstavtalen. Plan Vest Bergen har vort prosjektleiar og stått for utarbeiding av planforslaget, medan kommunen har bidrege med brei tverrfagleg kompetanse, rettleia, og kome med avklaringar og føringar undervegs. Gjennom prosessen har det vort tett dialog mellom plankonsulent, Osterøy Entreprenør og Osterøy kommune. Det føreliggande planforslaget har vorte utarbeidd gjennom interne møter i kommunen, fleire undervegs møter og ROS-analysemøter saman med konsulent og Osterøy Entreprenør.

Næringsutvikling

Kommunen har arbeida med å finne gode næringsareal på Osterøy. Det stor etterspurnad etter større næringsareal i regionen samstundes har Osterøy eit aktivt næringsmiljø som stadig treng areal for vidare utvikling. Nærleiken til Bergen vil kunne vere med på å styrke levedyktigheita til Espevoll næringsområde. Dette vil kunne medføre positive ringverknader for Osterøy samfunnet.

KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGGET

Med bakgrunn i behov for større næringsareal i regionen har ein kunne opne for denne type arealbruk i dette området, trass i at utbygginga vil kome på areal som er delvis nytta til landbruk i dag.

Områdeplanen er todelt i høve til detaljeringsgrad:

f_N/F01-f_N/F02 samt f_N01-f_N05 er ferdig regulert medan f_N06-f_N13 har krav om detaljregulering før tiltak. For å ivareta omsyn til avsetting av areal til plasskrevjande næring har ein lagt til føresegn som opnar for at f_N06-f_N13 kan opnast for regulering og tiltak før alt arealet innan f_N/F01-f_N/F02 og f_N01-f_N06 er nytta.

For å skjerme noko areal for næring/industri av meir skjemmande karakter, har ein lagt til føresegn som avgrensar støy nivå for delar av området, samt at det er opna for at f_N06-13 kan opnast for regulering og tiltak før alt arealet innan f_N/F01-f_N/F02 og f_N01-f_N06, ved til dømes uheldig samlokalisering.

Landskap, grønstruktur og grønetiltak innan område for utbygging:

Området ligg i kupert terreng og utarbeidinga vil få store konsekvensar for landskapet. I planen har ein forsøkt å dempe inntrykket av inngrepa med store gjennomgåande grøntareal som skal ivaretakast som dei står fram i dag. Buffersoner i ytterkantane av planområdet med visuelle skjermar beståande av buskar og tre skal plantast til, samt at bygg og planter skal nyttast for å dempe inntrykket av høge skjeringar innan området.

Det er planlagt med ei lang skjering på omtrent 900 meter på austsida av planområdet i nord-sør utstrekning (f_N04,f_N02). Vedlegg 6, "Landskapsanalyse, kart2; konsekvensar" viser ei oversikt over høgder på skjeringar og fyllingar innan planområdet.

Det er også krav til å vurdere grønne tak og nytte av vegetasjon for handsaming av overflatevatn innafør kvart tiltak, noko som kan vere med på å dempe inntrykket av store grå flater i eit elles kupert og grønt landskap.

For å skjerme mellom anna Lonevassdraget mot potensiell forureining ligg det klare føringar og krav om dokumentasjon for korleis tiltak er planlagt gjennomført og drift. Sjølve vassdraget er sikra med omsynsone i planframlegget, i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

Universell utforming;

Det er lagt opp til universell utforming for prosjektering og gjennomføring av tiltak. Dette inkluderer også gangareal til og frå kollektivhaldepunkt. Det er opna for at o_FT13 kan ha stigningsgrad på opptil 1:14. Utover dette skal teknisk forskrift (TEK10) følgjast.

Område for lysløypa;

Innafor området for lysløypa er det sett av areal for tilhøyrande parkering. I dette området er det opna for at det kan etablerast tiltak knytt til idrettslaget sin bruk av området. Det er stilt rekkefylgjekrav som sikrar opparbeiding av parkering til lysløypa.

Handel;

I overordna plan og i vedteken arealstrategi for Osterøy kommune er det lagt føringar for å styrke og bygge opp under handel i tilknytning til områdesentra i kommunen. Ein har likevel i planforslaget opna for handel med tyngre handelsvarer (sal av til dømes bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer). Det er også opna for at det kan tillatast sal av produkt som verksemda sjølv produserer og som naturleg høyrer til produkta. Det er ikkje opna for detaljhandel innan næringsområdet, i tråd med arealstrategiane i kommuneplanen. Planområdet er delt i to formål; Næringsbygningar (f_N01-f_N13) og Næringsbygningar/foretningar, kombinert formål, (f_N/F01-f_N/F02).

Infrastruktur og trafikk;

Planframlegget vil generere ein god del auke i trafikkmengd. Forventa ÅDT (årsdøgntrafikk) i Rollandskrysset er estimert til 8150, mot vel 2800 som er situasjonen i dag. Det vert etablert gangvegar fram til kollektivhaldeplassar (to nye haldeplassar lagt til utover dei to som eksisterer idag), og det er også regulert inn "parker og køyr" p-plassar (o_PP01) i tilknytning til desse. For kvart tiltak er det sett krav til eit minimum antal sykkelparkeringar.

Langsmed Hannisdalslinja er det regulert inn gang- og sykkelveg inn i området. Det er også lagt opp til potensiell framtidig vidareføring av gang- og sykkelvegen fram til Rollandskrysset, der den vil møte G/S veg opp/ned Vesetgjelet og ned til Haus.

Det er også regulert inn gjennomgang gjennom næringsområdet i aust-vest retning (o_GS02, o_G04).

Massehandsaming;

Det er ikkje utarbeida ein overordna massehandsamingsplan for området, men det er lagt til fleire overordna og detaljerte føringar for handsaming av massar mellom anna ved søknad om tiltak. Dei utarbeida føresegna forsøker å ivareta moglegheit for god total massebalanse innafor planområdet og å følgje opp overordna planretningslinjer og nasjonale føringar. Samstundes må ein unngå uheldige konsekvensar for nærmiljø og miljø. Mellom anna skal dyrkbar jord flyttast til nærliggande område der den kan nyttast. Det er ikkje tillate med noko form for forureining i planområdet. Føresegna presiserer at det er tillate med mellombels steinknuseverk i området sett av til næringsbygg og næringsbygg/forretning. Dette for å bidra til betre massebalanse innan området. Mellombels steinknuseverk er berre tillate som del av tiltak under utbygginga av området.

Energi og klima;

I VA-rammeplan for Espevoll næringsområde skal det greiast ut om det er hensiktsmessig med felles energiløysingar. I samband med dette vil det vere naturleg å vurdere behov for tilhøyrande felles infrastruktur til dette. Osterøy kommune skal godkjenne VA-rammeplanen for Espevoll innan løyve til tiltak kan gjevast. Utover dette er det lagt føringar for å legge vekt på miljømessige og energisparande kvalitetar ved prosjektering, solenergi skal vurderast og infrastruktur for vassboren varme skal nyttast for 90% av oppvarmingsbehov og same infrastruktur skal vurderast til nytte for eventuelt behov for nedkjøling av bygg og anlegg. Alternativ løysing som er like god eller betre kan nyttast.

Ved prosjektering, utforming og plassering, av bygg skal også takast omsyn til utnytting av solvarmeenergi og mikroklima, i høve til Osterøy kommune sin arealplan 2011-2023, §1.8. Det er lagt opp til handsaming av overflatevatn med bruk av vegetasjon og infiltrasjonsflater i området. Det skal også byggast eit fordrøyningsmagasin for delar av området (ferdig regulert område) som skal samle opp og porsjonere ut vatn til elva/bekken, eit viktig grep ettersom det er mykje myr i området i dag. Plassering og storleik på fordrøyningsmagasin for f_N06-F_N13 må vurderast i samband med detaljregulering av dette området.

Byggehøgder og utnyttingsgrad i planområdet;

Utnyttingsgraden er sett til 80% BYA av areal sett av til formål for næringsbygg og næringsbygg/forretning. Grøntareal i området skal ikkje inngå i %BYA.

Byggehøgder er sett til 12-18 meter.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Då arbeidet med Espevoll planen kom i gang og det vart inngått overeinskomststvtale med Osterøy Entreprenør om utarbeiding av planen var dette nybrotts arbeid innan privat-offentleg samarbeid om offentlege planoppgåver. Ein har i samarbeidet gjort seg erfaringar som vil vere gode å ta med seg vidare. Ettersom områderegulering er ei offentleg planoppgåve har det vert særst viktig for Rådmannen med tett oppfølging av planarbeidet og administrasjonen har vert tungt involvert i prosessen.

Det er eit mål å leggje til rette for utvikling av området i tråd med dagens klimautfordringar og utvikle eit levedyktig næringsområde. Dette har ein forsøkt å legge til rette for med langsiktig planlegging, omsyn til handsaming av mellom anna overflatevatn, forureining, universell utforming, ivaretaking av grønstruktur innan planområdet, beredskap osv.

I store næringsområde på Vestlandet er det vanskeleg å få til store gode flater for næringsutvikling utan at landskapet blir skadelidande. Dette er også ei viktig problemstilling på Espevoll. Sjølv om ein har forsøkt å dempe det visuelle inntrykket av skadeomfanget med føresegn om tilplanting av skjeringar og tilpassa plassering av bygg, samt bevaring av utstrakt grønstruktur gjennom området vil inngrepa likevel kunne vere godt synlege.

Det er lagt inn klare føringar og krav til bruk av vegetasjon og infiltrasjonsflater for handsaming av overflatevatn i kvart tiltak innan næringsområdet. Dette er framtidretta klimatilpassing med fleire positive tilleggseffektar som vil sette sitt preg på området. Massehandsaming er også ei utfordring i utbyggingsområde; når vel 320 daa kupert terreng skal bli flatt næringsareal er det store mengder massar som må flyttast rundt, endrast og kjørast bort. Dette aukar risikoen for forureining i området, dette har ein forsøkt å hindre med utarbeiding av gode føresegn. Ein har ikkje klart å få på plass ei overordna plan for massehandsaming, men det er utarbeida føresegn som skal vere med på å sikre at mellom anna matjord skal flyttast og nyttast til dyrkbart areal i nærleiken av Espevoll, unødvendig terrenginngrep skal unngåast, det er opna for midlertidig steinknuseverk i høve til anleggsfase for tiltak for å betre kunne nytte massane intern på området, osv.

Rådmannen meiner at slik planframlegget ligg føre har ein fått sikra mjuke trafikantar med eit godt nettverk av gang- og sykkel vegar og fortau, opp til området og gjennom. Dette vil sikre bilfri tilkomst til området i framtida. Gang- og sykkelvegar vil kunne knytast saman med komande og eksisterande infrastruktur til mellom anna Haus, Hauge, Valestrand og fastlandet. Sikring og tilrettelegging for mjuke trafikantar har vert viktig å få på plass i arbeidet med planen.

For å unngå at området blir for oppdelt og lagt aude av opsjonar har ein lagt inn rekkjefølgje krav for når ein kan gå inn å starte opp detaljregulering av nord-vestre del av næringsområdet

(f_N06-13) med avgrensa vekting av opsjonane. Dette for å avgrense utstrakt tomte spekulering som kan verke hemmande for ei positiv utvikling av næringsområdet.

Rådmannen vurderer at planframlegget slik det ligg føre samla sett vil vere eit godt verkty for å styre utviklinga i ei god retning for Osterøy og rår til at planframlegget vert lagt ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Dato for saksutgreiing: 30.04.2012

Trykte vedlegg:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Plankart 1:2000 A0 | dagsett 27.04.2012 |
| 2. Føresegn | dagsett 27.04.2012 |
| 3. Planskildring | dagsett 27.04.2012 |
| 4. Illustrasjonsplan 1:2000 A0 | dagsett 03.04.2012 |
| 5. Landskapsanalyse kart 1, Landskapskarakter | dagsett 06.10.2011 |
| 6. Landskapsanalyse kart 2, Konsekvensar | dagsett 06.10.2011 |
| 7. Vegetasjonskart | dagsett 09.11.2011 |
| 8. Støysonekart | |
| 9. Stadnamns kart | dagsett 21.11.2011 |
| 10. Synlegheitsanalyse Espevoll, Byggehogder | dagsett 15.12.2011 |

Utrykte vedlegg:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Planprogram | dagsett 22.02.2011 |
| 2. Kulturhistoriske registreringar, rapport 30 (Hordaland Fylkeskommune) | 2011 |
| 3. Geologisk rapport, Russenes | dagsett 26.11.2011 |
| 4. Synlegheitsanalyser kart 1-12 | dagsett 15.12.2011 |
| 5. Handelsanalyse | november 2011 |