

Osterøy kommune
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Avdeling for
**Strategisk utvikling og digitalisering
(SUD)**

Dato	17.08.2022
Vår referanse	2022/64825-8
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Cathrine Gunn Grasdal
E-post	Cathrine.Gunn.Grasdal@vlfk.no
Telefon	90526060

Høyring og offentlig ettersyn - detaljregulering - gnr. 62 bnr. 1 m.fl - Haus sentrum - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 17.06.22 om høyring av forslag til detaljregulering for Haus sentrum. Hovudføremålet i planen er tilrettelegging for ei lågblokk med tilhøyrande og nærliggande infrastruktur (m.a. avkøyrsløse, fortau, leikeplass og gatetun). Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til sentrumsføremål, bustad og samferdsle.

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 12.02.21. For kommunane i Sogn og Fjordane og kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekte regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre:
www.vestlandfylke.no/planlegging/kommunal-planrettlegg.

Vurdering

Planfaglege innspel

I tråd med vedteken KPA for Osterøy, og med *Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 – 2026*, skal ein nytta områdeplannivået for Haus senterområde. Dette har ein valt å avvike frå. Kommunen legg vekt på at ein søker å løyse nokre av dei trafikale utfordringane og utrygge løysingar for mjuke trafikantar. I tillegg peiker kommunen på trong for å regulere på ein slik måte at det ikkje legg hindringar for kommande planar og vidare utvikling i Haus sentrum. Sjølv om detaljplanframlegget ikkje løyser alle utfordringane som ligg til grunn for å velje områdeplan, har fylkeskommunen forståing for dette valet, men har og innspel under som i større grad vil bidra til heilskaplege løysingar.

Trafikktryggleik, infrastruktur og veg

Fylkeskommune har vore i dialog med Osterøy kommune om vegløyvingane i reguleringsplanen. Den trafikale situasjonen i Haus er uoversiktleg og vi har peika på behov for å betre trafikktryggleiken. Vi meiner det er uheldig at planen ikkje løyser fleire av dei trafikale utfordringane. Det gjeld mellom anna ved arealet mot Votlavegen som er regulert med arealføremålet BS. Her er ingen fysisk skilje mellom vegen og internveg på eit strekk på 50 meter, nok som gir ei uoversiktleg situasjon, spesielt for mjuke trafikantar. Kommunen har gitt tilbakemelding om at dei meiner det er regulert tilstrekkelege løysingar i tilgrensande plan frå 2011: «HAUS SENTRUM, Gnr. 62, Bnr. 69, m.fl.».

Dersom kommunen ikkje ønsker å utvide plangrensa for å regulere tilfredsstillande løysingar i denne planen, foreslår vi at de knyt rekkefølgjekrav til den tilgrensande planen. Vi ber om at de stiller krav om etablering av fysisk skilje mot Votlavegen i arealet som er sett av til Anna veggrunn før de kan gi løyve til nye tiltak innanfor BS.

Fylkeskommunen er i hovudsak positiv til den nye utforminga av avkøyrsla til o_SV1. Vi er også nøgd med at det er knytt rekkefølgjekrav til utbetring og etablering av fortau. Samstundes ber vi kommunen vurdere nokre endringar der det er regulert til energianlegg (BE). Vi meiner at det bør vere eit tilrettelagt kryssingspunkt med nedsenka fortauskant i o_SV1 omtrent der det er markert 6 meter. Samstundes ser vi at gåande som skal frå busshaldeplassen og sørover vil få ein omveg dersom dei går denne vegen. Det er difor sannsynleg at dei heller vil gå kortaste veg aust for trafostasjonen. Dei risikerer då å bli tvungen ut i køyrebanda på fylkesvegen då det ikkje er tilrettelagt for fotgjengarar her. Vi ber difor om at de stiller krav om steinsetting eller asfaltering i feltet BE rundt energianlegget. Eit avvisande skilje inntil trafostasjonen bør oppretthaldast for å unngå at fotgjengarar plasserer seg utanfor siktsona i avkøyrsla når dei skal krysse. Krav til dekke i BE bør de nedfelle i føresegnene til planen.

Areal og transport, by- og stadutvikling

Osterøy er omfatta av planområdet for *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet*, der ein m.a. har mål om at

Utbyggingsmønster og transportsystem skal gje effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønstruktur og kulturminneverdiar vert bevart.

Vestland fylkeskommune vurderer det som positivt at ein no føl opp arealstrategien i samfunnsdelen, der ein seier at

For å sikre levedyktige områdesenter med variert og sterke tenestetilbod, må hovudvekta av framtidig utvikling kome i aksa mellom Lonevåg – Valestrand – Haus. Fotlandsvåg skal vere områdesenter som gjev eit sentrum nord i kommunen.

I planskildringa viser ein til at hausten 2020 fremma rådmannen forslag om at kommunen skal regulere eit område i Haus for å legge til rette fortetting og bustadbygging. Det har og vore private initiativ til å gjennomføre ei mindre endring av detaljregulering Haus sentrum sør (504_27) og ei tidlegare dispensasjonssak på eigedom 62/19, som ikkje har ført fram. Sjølv om detaljplannivået er i strid med føresegnar i KPA, vil planframlegget gje betre føreseie for regional og statlege planmynde, innbyggjarar og næringsliv, når ein no vil planlegge meir heilskapleg i Haus sentrum.

Fylkeskommunen vil også peike på det positive i at planforslaget legg opp til eit meir fortetta utbyggingsmønster enn det t.d. einebustader gjev. Dette er eit godt grep både med tanke på arealutnytting og variasjon i kommunen si bustadmasse.

Kulturminne og kulturmiljø

Til oppstart var vi særleg opptekne av at detaljreguleringa tilfører staden gode kvalitetar, og at det vart stilt høge krav til estetikk og detaljutforming i det vidare planarbeidet. Vi framheva særleg Haus kyrkjestad, med den automatisk freda mellomalderkyrkjegaren og Haus kyrkje, som særleg viktig. Vi ser at ein har fokus på planen sine verknader for kyrkjestaden og omkringingande miljø. I føresegnar som gjeld estetikk og byggeskikk blir det dessutan presisert at vurderinga av dei estetiske sidene av tiltak må gjerast i forhold til tiltaket i seg sjølv, omgjevningane og fjernverknaden. Dette er positivt.

Det som derimot er negativt ved planen frå vår ståstad, er at bygga som skal rivast ikkje er skildra nærmare i planen. Det at eit bygg er SEFRAK-registrert eller ikkje, er ingen markør for om det er verneverdig eller ikkje. Vi påpeikte følgjande om einebustaden på gbnr. 62/19 i vårt fråsegn til oppstart:

På eigedom gbnr. 62/19, der det vert søkt om å føre opp ein fleirmannsbustad, står det i dag eit bustadhus som etter fylkeskommunen si vurdering har lokal verneverdi. Det vil vere positivt for staden om denne bygninga vert teken vare på. Vi rår difor kommunen til å finne ei løysing som inneber at denne bygninga ikkje vert riven.

I planskildringa blir dette kommentert på følgjande måte: «Planen opnar for fortetting på gbnr. 62/19 då bustadhuset ikkje vert vurdert å ha nokon verneverdi og da dette arealet er naudsynt å utnytte betre for å utvikle Haus til ein attraktiv bygd.» Vi har forståing for at kommunen vil utnytte dette

arealet på ein anna måte, og då bygget ikkje har regional interesse vil vi ikkje gå imot riving. Men vi etterspør kva slags vurdering av verneverdi som er gjort frå kommunen si side.

Potensialet for funn av automatisk freda kulturminne har vi, som gitt uttrykk for ved oppstart, vurdert til å vere lågt. Vi ser at det er vist til meldeplikta under dei generelle føresegnene.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld trafikktryggleik, infrastruktur og veg, areal og transport, by- og stadutvikling, kulturminne og kulturmiljø. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar
SUD – Plan, klima og folkehelse

Cathrine Gunn Grasdahl
rådgjevar
SUD - Plan, klima og folkehelse

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Sakshandsamarar:

Berit Vik – Arealplan – KII
Malene Utkilen – Forvaltning Bergensområdet – INV
Cathrine Grasdahl – PKF - SUD

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland

Statens vegvesen

Statens hus - Njøsavegen 2

Postboks 1010 Nordre Ål