

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
113/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.10.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anders Gulowsen	20/2725

2. gongs høyring og offentleg ettersyn - Detaljregulering Haus sentrum sør - PlanID 46302020002

Vedlegg:

Plankart Haus sentrum sør 46302020002 dato200522
Føresegner Haus sentrum sør PlanID 46302020002 191022
Planskildring Haus sentrum sør 191022
Vegteikning C-01 Haus sentrum
Vegteikning F-01 Haus sentrum
Merknadsskjema 1.gongs med kommentarar
HS sak 10120 - Planinitiativ til avklaring
Tidlegare versjon føresegn
1_VLFK_Fråsegn til høyring og offentleg ettersyn - detaljregulering - gnr. 62 bnr. 1 m.fl - Haus sentrum
2_SVV_Uttale til offentleg ettersyn - Plansak 46302020002 - Haus sentrum sør
3_STVF_Uttale - Osterøy - Haus sentrum sør - reguleringsplan
5_BIR_Uttale til utkast til reguleringsplan for Haus sentrum sør med plan-ID 46302020002 -
6_Merknadar til detaljregulering Haus sentrum
7_Reguleringsplan for Haus sentrum sør PlanID 46302020002
1. gongs høyring saksframlegg - PlanID 46302020002
Framlegg til detaljregulering Haus sentrum sør, planID 46302020002 med plankart dagsett 20.05.2022, føresegn dagsett 19.10.2022 og planskildring dagsett 19.10.2022 vert lagt ut til 2. gongs høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Plan- og kommunalteknisk utval - 113/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Framlegg til detaljregulering Haus sentrum sør, planID 46302020002 med plankart dagsett 20.05.2022, føresegn dagsett 19.10.2022 og planskildring dagsett 19.10.2022 vert lagt ut til 2. gongs høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Saksopplysningar: **SAKSOPPLYSNINGAR**

Det er utarbeida ein detaljregulering i Haus sentrum. Tiltakshavar er Osterøy kommune og utførande konsulent er planavdelinga i kommunen.

Skildring av planforslaget

Planområdet er om lag 7 daa og ligg sentralt plassert i Haus sentrum. Planframlegget legg til rette for at det kan etablerast ein lågblokk på felt BBB. Lågblokken vil erstatte Hetlandhuset og ein eldre einebustad på gbnr 62/19. For å sikre gode bumiljø er det krav til både privat og felles uteareal for nye bustadar. For felt BS (Kiwi-bygget) vert det ikkje lagt opp til endringar med tanke på grad av utnytting eller byggehøgde.

Det er regulert gode, gjennomgåande, løysingar for mjuke trafikantar gjennom heile planområdet. Mellom anna er det regulert fortau med ein breidde på 2,5 meter i fylkesvegen og langs felt BBB, gatetun mellom Thunestveitbygget og Kiwi-butikken, og fortau som koplar seg på regulert løysing ved kyrkja.

Det er i planframlegget opna for at det kan byggast nærmare fylkesvegen enn gjeldande regelverk tillat i felt BBB. Grunnen til det er at dette arealet er naudsynt med tanke på å få til ein fornuftig fortetting i området, i tillegg til at dagen situasjon er enda tettare på fylkesvegen. Det er låg fartsgrense i området så det vil vere lite støy frå veggen, i tillegg til at dagens tekniske krav til bygg har strenge krav i støysoner. Planen regulerer også ein ny innkøyring frå fylkesvegen til sentrumsområdet.

Rekkefølgekrav

Det er rekkefølgekrav om at avkøyrsla (og fortau) frå fylkesvegen skal vere gitt bruksløyve før det kan søkast om nye bygg på felt BBB. Ein ser ofte at det vert søkt om og satt i gang grunnarbeid før det vert søkt om løyve til nye bygg, noko som kan gjerast her utan at rekkefølgekravet slår inn.

I tillegg er det eit nytt rekkefølgekrav knytt til avkøyrsla mot Votlovegen for nye bygg i felt BS. På bakgrunn av merknad frå Vestland fylkeskommune. Dette rekkefølgekravet er utanfor planområdet og ligg i plan «Haus sentrum. Gnr 62, bnr 69 mfl» PlanID 2009001.

Det er gjort endringar med tanke på rekkefølgekrav til leikeareal da det er redusert frå 20 m2 pr bueining til 15 m2 pr bueining. I tillegg er det satt som eit krav for bustadar i felt BBB å løyse krav til leikeareal i felt o_BLK som er på 160 m2. Krav til leikeareal utover dette kan løysast ved å legge til rette for leik i gatetunet o_SGT.

Endringar etter 1. gongs høyring

- Nytt rekkefølgekrav for nye bygg på felt BS (nemnd under rekkefølgekrav).
- Leik: Redusert krav til leik for bustadar i planområdet. Krav om å opparbeide o_BLK. Opna for å oppfylle krav til leik i felt o_SGT. Føresegner justert på bakgrunn av dette.
- Det er presisert at felt o_BLK «kan» tas over av kommunen, men presisert at krav til opparbeiding og krav til at leikeplassen er tilgjengeleg for ålmenta gjeld uansett.
- Verne vurdering. Det er gjort ein utfyllande vurdering av bustadhus på eigedom 62/19 i

planskildringa.

- Vurdering av støy. Det er gjort ein vurdering av støy i planskildringa og kva påverknad felt BBB får av å ligge delvis i støysone.
- Lagt inn føresegn om at det kan gjerast tiltak i felt BE for å hindre gjennomgang dersom det ikkje er til hinder for føremålet eller for trafikkavviklinga i området.
- Endringar grunna skrivefeil eller andre presiseringar i føresegn som ikkje får verknadar for planen vert ikkje lista opp, men føresegn til 1.gongs høyring vert lagt til saka som vedlegg.

Vurdering av endringane

Rådmannen vurderer at endringa som medfører mindre leikeareal pr bustadeining kan vere uheldig for barn og unge isolert sett. Grunnen til at leikeareal likevel er redusert er at felt BBB er såpass lite at det er naudsynt med høg utnytting for at det skal vere mogleg å gjennomføre ein utbygging. I tillegg er det rekkefølgekrav på infrastruktur til veg før ein kan bygge ut felt BBB og den totale belastninga av rekkefølgekrav må difor takast omsyn til i vurderingane av leikeareal pr bustadeining.

Vurderingar av planframlegget til 1. gongs høyring.

Generell vurdering

Rådmannen meiner kravet til områdeplan i Haus ikkje er realistisk å få gjennomført på grunn av manglande ressursar og lite byggjeland sentralt. For å kunne planlegge for eit mindre område har det difor vore viktig å fokusere på å løyse mest mogleg av utfordringane i Haus. I denne planen er nokon av dei trafikale utfordringane med tanke på utrygge løysingar for mjuke trafikantar og dårleg avgrensa utkøyrslar løyst. Planen har fokusert på at valte løysingar ikkje skal legge hindringar for kommande planar og vidare utvikling i Haus.

Trafikk

Dette planframlegget vil ikkje løyse alle trafikale utfordringar i Haus. Planframlegget utbetrar områda innanfor plangrensa ved å sikre ein ny avkøyrsløse og fortau på 2,5 meters breidde i fylkesvegen og langs lågblokken i felt BBB. I tillegg regulerast det gjennomgåande løysingar for mjuke trafikantar gjennom Haus sentrum som koplast på regulert løysing forbi kyrkja mot skulen. Sjølv om det framleis vert utfordringar med trafikksituasjonen i Haus så vil ikkje dette planframlegget vere til hinder for framtidig utvikling.

Folkehelse

Det er i dag mangel på leilegheiter i Haus og bustadmassen i krinsen består stort sett av einebustadar. Å sikre ein differensiert bustadmasse er eit uttalt mål i kommuneplanens samfunnsdel. Det er eit folkehelseiltak å kunne bo på same plassen gjennom heile livet og det gir gode, trygge bumiljø.

Miljø

Planframlegget vil ikkje medføre ulemper for miljøet. Fortetting er i utgangspunktet miljøvennleg utvikling.

Økonomi

Leikearealet er regulert til offentleg leikeplass. Drift og vedlikehald vil da vere eit offentleg ansvar når det vert aktuelt.

Planframlegget omfattar:

1. Plankart dagsett 20.05.2022
2. Planføresegner dagsett 19.10.2022
3. Planskildring dagsett 19.10.2022
4. Vegteikning C-01
5. Vegteikning F-01
5. Merknadsskjema
6. HS sak 10120 Planinitiativ til avklaring
7. Planføresegner til 1.gongs høyring
8. 1_ VLFK merknad
9. 2_SVV merknad
10. 3_STFV merknad
11. 4_NVE merknad
12. 5_BIR merknad
13. 6_Eldrerådet merknad
14. 7_Norgeshus Mjelde Bygg merknad.
15. Saksframlegg til 1. gongs høyring

RÅDMANNEN SI VURDERING AV PLANFORSLAGET

Rådmannen meiner at planforslaget sikrar ein utvikling i Haus i tråd med kommunens vedtekne arealstrategi gjennom fortetting i områdesentra, differensierte bustadar og gode bumiljø. Det er uheldig at kommunen lager ein plan som har mindre leikeareal enn kravet i KPA og det kommunen krevjar i andre plansaker. Rådmannen meiner likevel at reduksjon av leikeareal kan akseptierast da det gjer at planforslaget er mogleg å gjennomføre, i tillegg er det satt strenge krav til leikearealet med tanke på innhald og krav om at det skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Planframlegget totalt sett sikrar ein utvikling i Haus i tråd med kommunens vedtekne arealstrategi gjennom fortetting i områdesentra, differensierte bustadar og gode bumiljø

Rådmannen meiner planframlegget kan sendast på høyring og offentleg ettersyn.