



Osterøy kommune  
Rådhuset  
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon  
Fredrik Arnesen, 5557 2155

## Uttale - Osterøy - Haus sentrum sør - reguleringsplan

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 17.06.2022. Saka gjeld 1. gongs høyring og offentleg ettersyn av Plansak 46302020002 - Haus sentrum sør. Statsforvaltaren har fått utsett frist til 23.08.2022 i denne saka.

Planområdet er om lag 7 daa og ligg sentralt plassert i Haus sentrum. Planen legg til rette for at det kan etablerast ei lågblokk på to tomter der det i dag står ein eldre einbustad og ein mindre fleirmannsbustad. I tillegg regulerer legg planen til rette for ny avkøyrsløse til fylkesvegen, løysingar for mjuke trafikantar langs fylkesveg og kommunal veg, ein offentleg leikeplass og område for kommunalteknisk infrastruktur.

I kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 (KPA) er arealet satt av til sentrumsføremål. I tillegg er det ein støysone H220 (Gul sone) langs fylkesvegen. Området ligg mindre enn 100 meter frå sjøen, men det er satt byggegrense mot sjø i KPA (gjennom sjø- og strandsoneplanen, revisjon 2019) og planområdet er innafor byggegrensa mot sjø.

Det er vurdert at planforslaget ikkje fell inn under krav til konsekvensutgreiing, jamfør forskrift om konsekvensutgreiing.

### Statsforvaltaren sin vurdering

Det er positivt at kommunen no legg opp til ein ordinær reguleringsplan for det aktuelle planområdet for å sikre forsvarleg planavklaring. Jf. pbl. § 12-4, 5. ledd. For Statsforvaltaren er det viktig at ein i planlegginga varetek viktige statlege omsyn. Vi vil i det følgjande spesielt kommenter nokre av tilhøva under vårt ansvarsområde.

### **Tilhøve knytt til overordna plan**

Det er ei rekke føresegner i kommuneplanen sin arealdel som er relevante for planarbeidet, men spesielt føresegn 2.29 som viser til at det skal utarbeidast ein områdeplan for Haus før det kan settast i verk nye større tiltak inkludert detaljregulering. Denne planen er difor i strid med KPA på dette punktet. Hovudargumenta frå kommunen for å regulere i Haus sentrum utan å gjennomføre områderegulering er at det ikkje er ressursar til å gjennomføre dette i kommunen, i



tillegg til at det er lite byggjeland igjen i Haus og difor lite å tene på ein områderegulering. For å kunne gjennomføre ein detaljregulering utan områderegulering fyrst har det for kommunen vore viktig å fokusere på å løyse mest mogleg av utfordringane i Haus. I stor grad gjeld dette trafikale utfordringar og utrygge løysingar for mjuke trafikantar og dårleg avgrensa utkøyrslar. Dette planframlegget løyser nokon av desse utfordringane. I tillegg har det for kommunen vore viktig å regulere på ein slik måte at det ikkje legg hindringar for kommande planar og vidare utvikling i Haus sentrum.

Statsforvaltaren kan sjå at planen vil bidra til å løyse trafikale utfordringar og utrygge løysingar for mjuke trafikantar, og at den vil leggje til rette for variert bustadbygging i området. Sjølv om det i utgangspunktet er uheldig at planen delvis er i strid med overordna plan, vil vi likevel ikkje vere negativ til kommunen sine vurderingar i dette høvet.

### **Samordna bustad, areal- og transportplanlegging**

I kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2031 vert Haus peika ut som eit av kommunens områdesenter og eit område for framtidig utvikling. Jamfør Statlege planretningslinjer for samordna bustad- areal og transportplanlegging (BATP) skal utbyggingsmønster og transportsystem bidra til utvikling av kompakte byer og tettstader, redusere omfanget av transport og leggje til rette for klima- og miljøvenlege transportformer. Samstundes skal ein ta vare på areal med kvalitet. Omsyn til overordna grønstruktur, viktig naturmangfald, areal til handtering av overvatn og område med estetisk verdi er viktige. Planforslaget er slik vi kan sjå hovudsakleg i samsvar med dette.

### **Bustadbygging**

Bustadpolitikken og bustadplanlegginga til kommunane skal vere ein integrert del av kommunen sin strategi for samfunns- og arealutvikling. Politikken og planlegginga legg til rette for ein variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på bustadtomter som grunnlag for tilstrekkeleg, variert og sosial bustadbygging. Planforslaget opnar for variert bustadbygging i området. Kommunen bør leggje til rette for ein sosial bustadpolitikk som legg vekt på å betre bustadar og nærmiljø for utsette grupper (til dømes låginntektsfamiliar og personar med utviklingshemming).

### **Universell utforming**

Nasjonale forventningar: Kommunane legg universell utforming til grunn i planlegginga av omgivnader og busetnad og sikrar omsynet til folkehelse i planlegginga. Prinsippa om tilgjenge og universell utforming skal leggjast til grunn i planlegging for å sikre tilgjenge og hindre diskriminering. Det er sett krav i føresegn om at universell tilgjenge skal ligge til grunn for alle løysingar. Det er vidare konkrete krav knytt til inngang til bustad og tilkomst til leikeareal i føresegn. Dette er positivt.

### **Støy**

Langs fylkesvegen gjennom Haus sentrum er det gul støysone. Område for bustader BBB ligg delvis i gul støysone. Det er i planforslaget tatt omsyn til støy i føresegna og det er også presisert at krav i til støy i anleggsfasen skal tilfredsstillast krav gitt i den til ein kvar tid gjeldande støyretningslinje (T-1443). Det er òg krav om at det utarbeidast, og sendast inn, ein plan for anleggsfasen ved tiltak der det vert satt fast tidspunkt for anleggsaktivitet i samband med utbygging i området.

Då det vert opna for utbygging i støysone, må reguleringsplanen dokumentere at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Det er eit krav om at tilhøve knytt til støy må utgreiast på reguleringsplanstadiet. Vi viser i denne samanheng til Klima- og miljødepartementet sin retningslinje forhandsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442/2021): «I planforslag som berører støyutsatte områder med støyfølsom bebyggelse, må det utarbeides en detaljert støyutredning. Utredningen skal gi tilstrekkelig kunnskap om støysituasjonen og synliggjøre behovet for tiltak mot støy. Støyutredningen skal



*bidra til at det utarbeides konkrete og hensiktsmessige reguleringsbestemmelser tilpasset planområdet og støysituasjonen, og gi kommunen et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om planen kan vedtas.»* Det må difor utarbeidast ein støyutgreiing som tydeleg viser korleis grensenivå for støy i T-1442 vert sikra tilfredsstilt i reguleringsplanen. Vesentlege avvik frå retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442/2021) gjer grunnlag for statleg motsegn til planen, jamfør rundskriv T-2/16 (rev. februar 2021) frå Klima- og miljødepartementet.

### **Samfunnstryggleik**

I planskildringa vert det vist til ROS-analysen og at det på grunn av topografiske tilhøve ikkje er eit område som er spesielt utsett for negative konsekvensar med tanke på overvatn, og vidare at det ikkje er naudsynt med ytterlegare dokumentasjon og utgreiingar. ROS-analysen peiker likevel på ein uakseptabel risiko for overvatn for materielle verdiar (raudt i matrisa) med krav om at det skal utførast meir detaljerte ROS-analyser for å eventuelt avkrefte risiko eller avklare om risikoreduserande tiltak kan gjennomførast. I ROS-analysen står det at «*delar av området er flatt og vatn vil samlast ved parkeringsplassen og butikken før det renn over vegen til Mjeldavågen*». Vi gjer i denne samanheng merksam på at planlegginga også skal omfatte naudsynt infrastruktur, slik som leidningar for vass og avløp, system for handsaming av overvatn, og andre tiltak som skal ivaretakast på planleggingsstadiet. Dette følgjer av plan- og bygningslova § 3-1 bokstav i. Vi viser i denne samanheng òg til rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar frå NVE:

[https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022\\_04.pdf](https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf)

### Konklusjon

Planen vil bidra til å løyse trafikale utfordringar og utrygge løysingar for mjuke trafikantar, og vil leggje til rette for variert bustadbygging i området. Statsforvaltaren ber om at våre merknader over blir følgt opp. Dette gjeld særleg tilhøve knytt til støy og samfunnstryggleik.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen  
seniorrådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

VESTLAND FYLKESKOMMUNE

Postboks 7900

5020

BERGEN