

Osterøy kommune
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Dato: 06.05.2019

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Torgbakken
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 53 40 37 80

PLANINITIATIV

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAUGE, SAGMYRA GNR. 4 bnr. 95 og del av gnr. 4. bnr. 66

Tiltakshavar: Handelsbygg Holding AS
v/ Georg Fredrik Myhre
Svinesundsveien 334
1788 Halden
georg@handelsbygg.no
tlf: 957 81 007

Grunneigar: Gnr. 4 bnr. 85, del av gnr. 4 bnr. 66
Rød Helge Eiendomsselskap AS
5281 Valestrandsfossen

Plankonsulent: ABO Plan & Arkitektur AS
v/ Ola Klyve Dalland
Postboks 291
5203 Os
Tlf: 90021198

På vegne av tiltakshavar Handelsbygg Holding AS vert det søkt om oppstart av privat planarbeid for gnr. 4 bnr.95 og del av gnr. 4, bnr. 66 i Osterøy kommune

Vi viser til vedlagt planinitiativ utarbeidd i samsvar med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (01.01.2018)» for nærane skildring av bakgrunn for og føremålet med planarbeid.

Med venleg helsing
ABO Plan & Arkitektur AS

Ola Klyve Dalland
Arealplanleggar

Vedlegg:
- Planinitiativ

Planinitiativ

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det vidare planarbeidet, og gjere greie for:

- a) Føremålet med planen
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet
- c) Planlagde bygningar, anlegg og andre tiltak
- d) Utbyggingsvolum og byggehøgder
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader
- g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid
- h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet
- i) Korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit
- j) Kva for råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart
- k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka
- l) Vurderinga av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

a) Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å regulere arealet til næring/forretning/kontor/tenesteyting og tilhørende infrastruktur. Det er ønskeleg at innhaldet i bygga kan leggast til rette for ulike formål som høyrer inn under sentrumsføremål.

Det er i tidleg fase utarbeidd ein moglegheitsstudie som viser plassering av nye bygg innanfor planområdet samt tilkomst til området.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Planområdet er lokalisert ved Haugo, sørvest for Fv567 Valestrandsvegen og ligg ca 3,5 km frå Valestrandsfossen. Arealet omfattar gnr. 4 bnr. 95 og del av gnr. 4, bnr. 66 og er omlag 11 daa. Området er i kommuneplanens arealdel sett av til sentrumsområde og i kommunedelplan for Hauge sett av til sentrumsformål, S2, med krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Det meste av området består av planerte flater. Ein liten del av området mot nord, nordaust og nordvest langs fylkesvegen og Hodlebrautsvegen er vegetasjon.



Figur 1 Flyfoto over området. Området og forslag til planavgrensing er markert med raud stipla linje. (Kjelde: 1881/kart.)

Tilgrensande arealbruk mot nord/nordaust er Fv567 Valestrandsvegen, og mot sør/sørvest, Hodlebrautsvegen. Mot sør/sørvest grensar området til eksisterande næringsareal. Andre nærliggjande areal, utanom veg, er mot vest i KDP Hauge sett av til sentrumsområde, S1, mot sørvest framtidig næring med krav om utbyggingsplan og mot nordaust framtidig bustadområde med krav om utbyggingsplan.

Planlagde tiltak vil kunne få verknader for omkringliggjande områder i form av auka trafikk, støy, nye bygg, landskapsmessige endringar og auka aktivitet. Området er ikkje utbygd i dag. Nærliggjande områder er i stor grad utbygd. Foreslått planavgrensing samsvarar med området sett av til sentrumsføremål, S2, i kommunedelplan for Hauge.

c) Planlagde bygninger, anlegg og andre tiltak

Planen vil i hovudsak legge til rette for oppføring av nye bygg for forretning, næring, kontor, tenesteyting. Det er ønskeleg å etablere tre nye bygg der det er høve til inntil 3 etasjar.

Det vil i tillegg leggast til rette for tilkomstvegar, utareal, parkeringsplassar, areal for varelevering, renovasjon m.m.

Planarbeidet må svare på om det er andre formål innanfor sentrumsføremål som kan vere aktuelle. Området er i dag prega av industri/næring og noko plasskrevjande handel, og det er knytt usikkerheit til om det er aktuelt med bustad her.



Figur 2: Skisse for mogleg utbyggingsløyising. (Kjelde: GPlan AS)

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder

Fordeling av formål er tenkt slik:

Forretning:	4500 m ²
Næring/kontor:	3000 m ²
Tenesteyting:	1500 m ²
Totalt:	9000 m²

Totalt ca 3000 - 4000 m² BYA avhengig av etasjetal og arealfordeling mellom bygg.

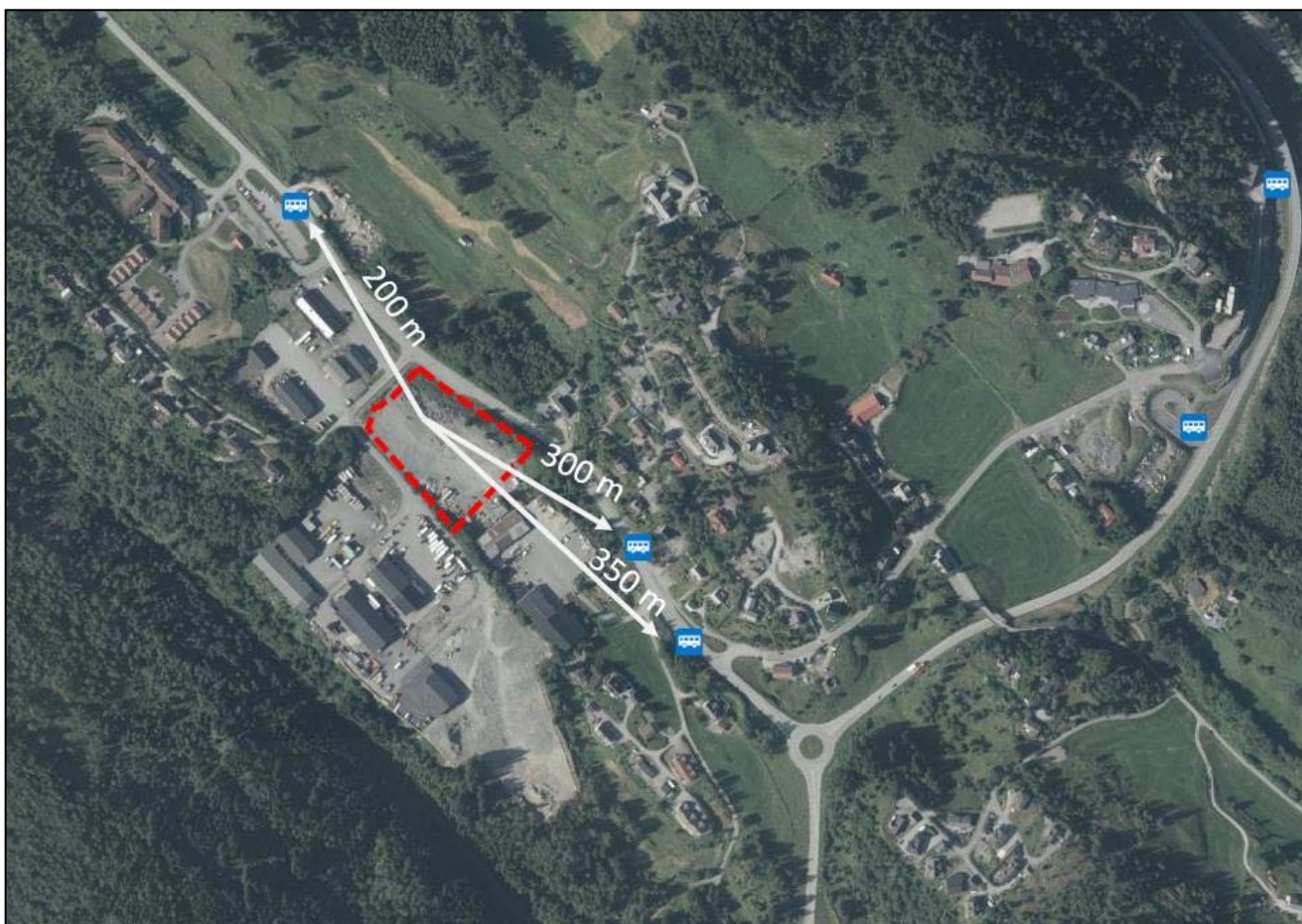
Føremål, utbyggingsvolum og byggehøgder vil bli endeleg fastlagt som del av planprosessen. Det vil i planarbeidet leggjast til rette for inntil maksimalt 4500 m² totalt bruksareal for forretning. I tillegg er det ønskjeleg og vurdere å legge til rette for ca 3000 m² næring/kontorbygg. Totalt fotavtrykk for nye bygg vil bli ca 3000 - 4000 m² avhengig av etasjetal. Totalt bruksareal for bygg innanfor planområdet vil bli ca 9 000 m² ekskl. parkering.

Maksimal byggehøgde må avklarast gjennom planarbeidet, men intensjonen er at byggjehøgda skal stå i høve til andre bygg i området. Nye bygg vil venteleg ha stor romhøgde i første høgde, som følgje av funksjon. Gjennom reguleringsføresegner vil det sikrast at bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan. Dette vil sikre at utnyttinga ikkje kjem i konflikt med utløysande arealgrenser knytt til forskrift om konsekvensutgreiing. I tillegg til bruksareal for bygg vil det kome areal til parkering, renovasjon og andre funksjonar.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planarbeidet tek sikte på å utvikle område til eit samanhengande forretnings-nærings- og bustadområde. Ved tilrettelegging for bygg og infrastruktur for forretning vert det stilt krav til funksjonell kvalitet. Det vil òg som del av planarbeidet leggjast til rette for grøntområde, om nødvendig buffersone mot industri/næring, uteareal og andre funksjonar for å sikre miljømessig gode kvalitetar internt i området i høve planlagde tiltak og mot tilgrensande areal.

Det vil leggjast til rette for heilskapleg infrastruktur som sikrar kopling til Hodlebrautsvegen og Fv567 Valestrandsvegen, gang- og sykkelveg og kollektivhaldeplass samt vass og avlaupssystem. Kollektivterminal er lokalisert nordvest for området.



Figur 3 Oversikt over kollektivhaldeplassar og avstand. (Kjelde: 1881.no/kart)

f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Foreslått planområde omfattar i hovudsak opparbeida areal og ein mindre del blandingsskog. Det er liten topografisk høgdeskilnad (ca 4 meter) i planområdet.

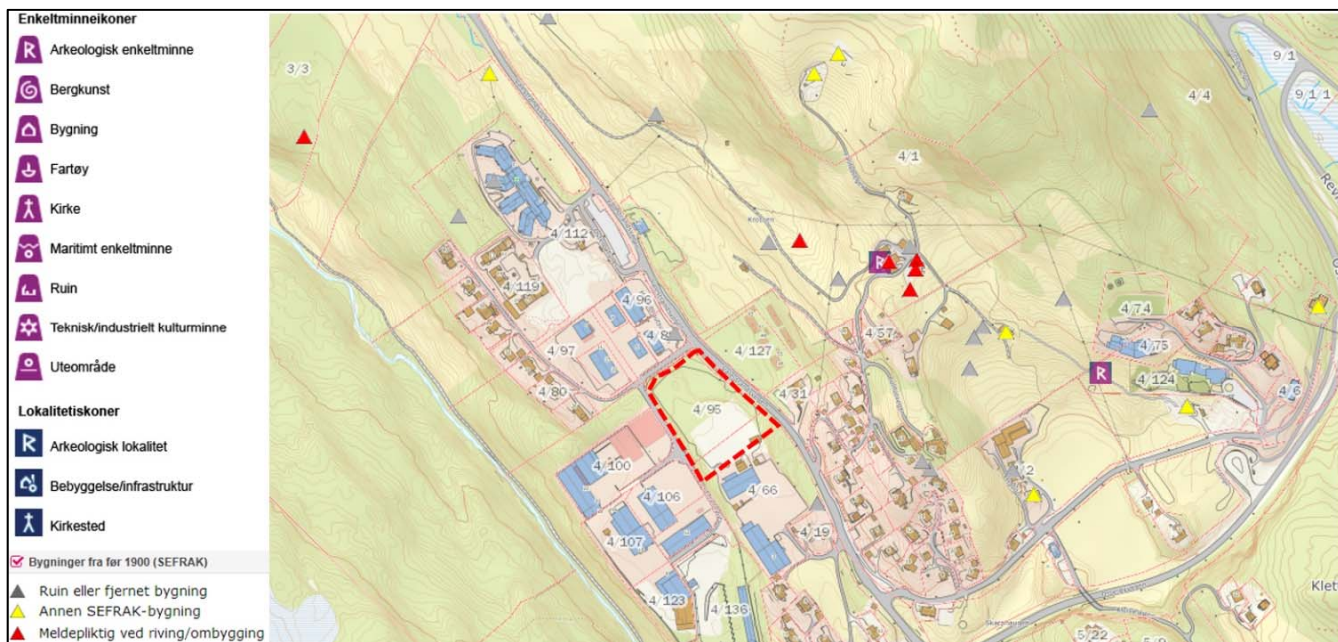
Gjennomføring av planforslaget medfører liten del fjerning av skog, mindre landskapsmessige endringar for å tilpasse området til endra bruk, plassering av nye bygningar og framføring av infrastruktur. Tiltakets verknad og tilpassing til landskap og omgjevnader vil vere del av planarbeidet og bli synleggjort med illustrasjonar. Verknad av tiltaket for omgjevnader vil også bli vurdert som del av planarbeidet.

Området er registrert med open skrin fastmark og skog der delar er registrert som skog med sær høg bonitet, som lauvskog og noko uproduktiv skog. Det meste av området er i dag open skrin fastmark. Ein liten del av området langs vegareal er i dag skog. Området er ikkje i konflikt med landbruksinteresser, som òg vist til i planomtalen til KDP Hauge.



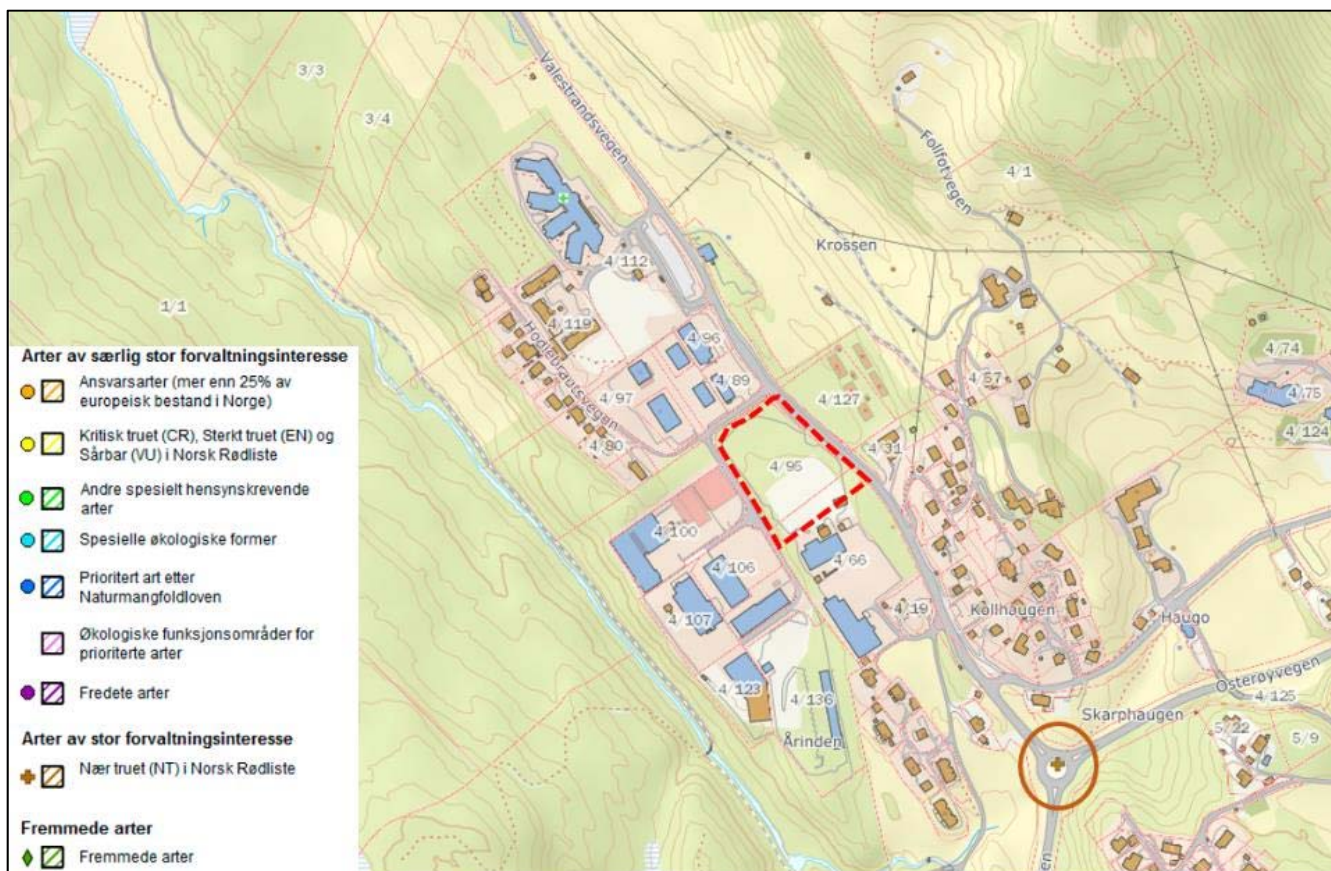
Figur 4 Utsnitt som viser arealkategoriar og skogbonitet i området. (Kjelde: NIBIO)

Det er ikkje registrert SEFRAK-bygningar eller automatisk freda kulturminne innanfor området.



Figur 5 Utsnitt som viser registrerte arkeologiske enkeltminne og bygninger fra før 1900 i området. (Kjelde: Miljøstatus)

Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalde naturtypar eller anna viktig naturmangfold innanfor området. I rundkøyringa søraust for området er stær (nær trua art) registrert.

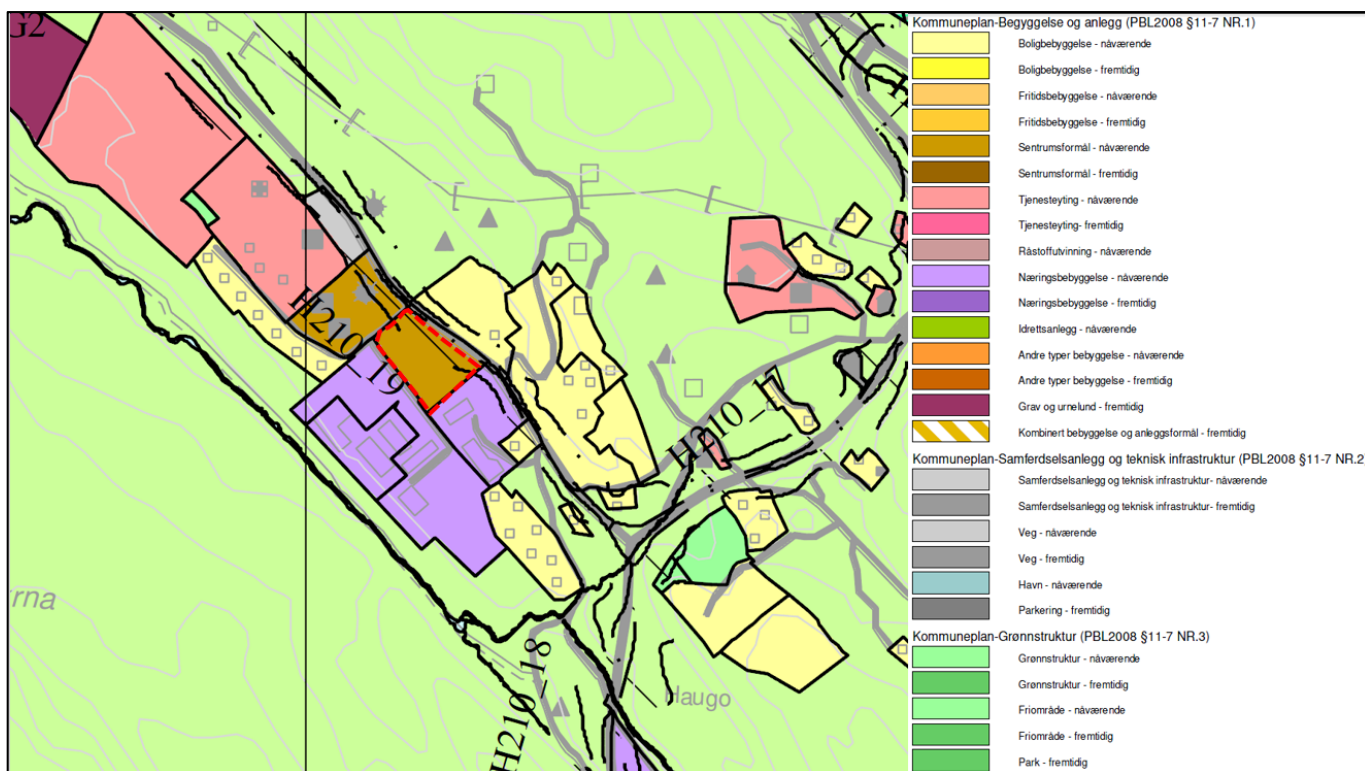


Figur 6 utsnitt som viser registrert naturmangfold i området. (Kjelde: Naturbasen.)

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplanar og retningslinjer, og pågående planarbeid

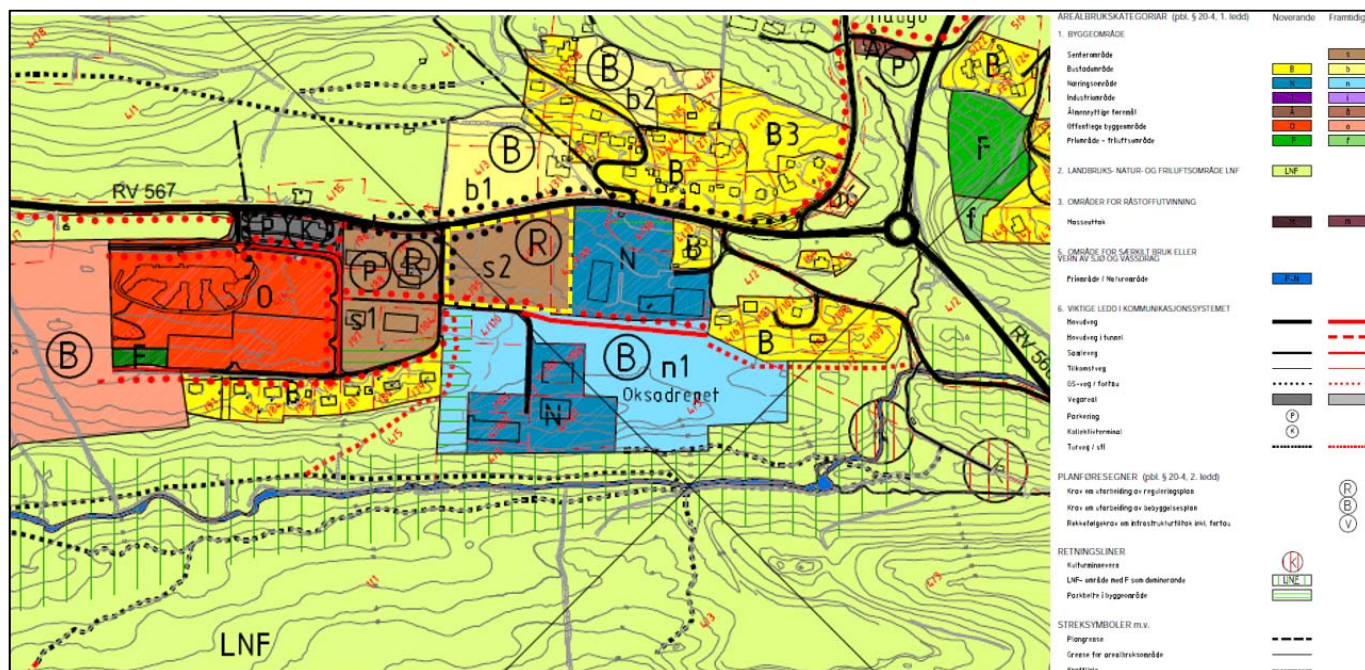
Arealet er i **kommuneplanens arealdel**, sist vedtatt 21.02.2018, sett av til noverande sentrumsområde. Gjeldande føresegner for sentrumsføremål er:

- 2.27 I sentrumsområde er det tillate med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad. Ålment tilgjenge skal ivaretaast og ha fortrinnsrett på gatenivå og skal vere planlagt og utført i tråd med krav til universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).
- 2.28 Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold til varelevering og tilkomst for renovasjon (PBL § 11-9 nr. 3).
- 2.30 Prinsippet om universell utforming skal leggast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, samt ved opparbeiding og opprusting av vegar (PBL § 11-9 nr.5).
- 2.32 Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, samt skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 8).
- 2.34 Det skal gjennomførast vurdering av flaumfare i samband med reguleringsplanarbeid i tråd med føringar som ligg i gjeldande VA-norm for Osterøy kommune (PBL § 11-9, nr. 8)



Figur 7 Utsnitt KPA 2011-2023. Området vist med raud stipla line. (Kjelde: Osterøy kommune.)

Området er i **kommunedelplan for Hauge** sett av til sentrumsformål, S2, med krav om utarbeiding av reguleringsplan. Langs nordleg og vestleg del av området er det vist noverande GS-veg/fortau i plankartet og langs sørvestlege del er det vist framtidig GS-veg/fortau.



Figur 8 Utsnitt KDP Hauge. Planområdet vist med gul stipla line. (Kjelde: Osterøy kommune)

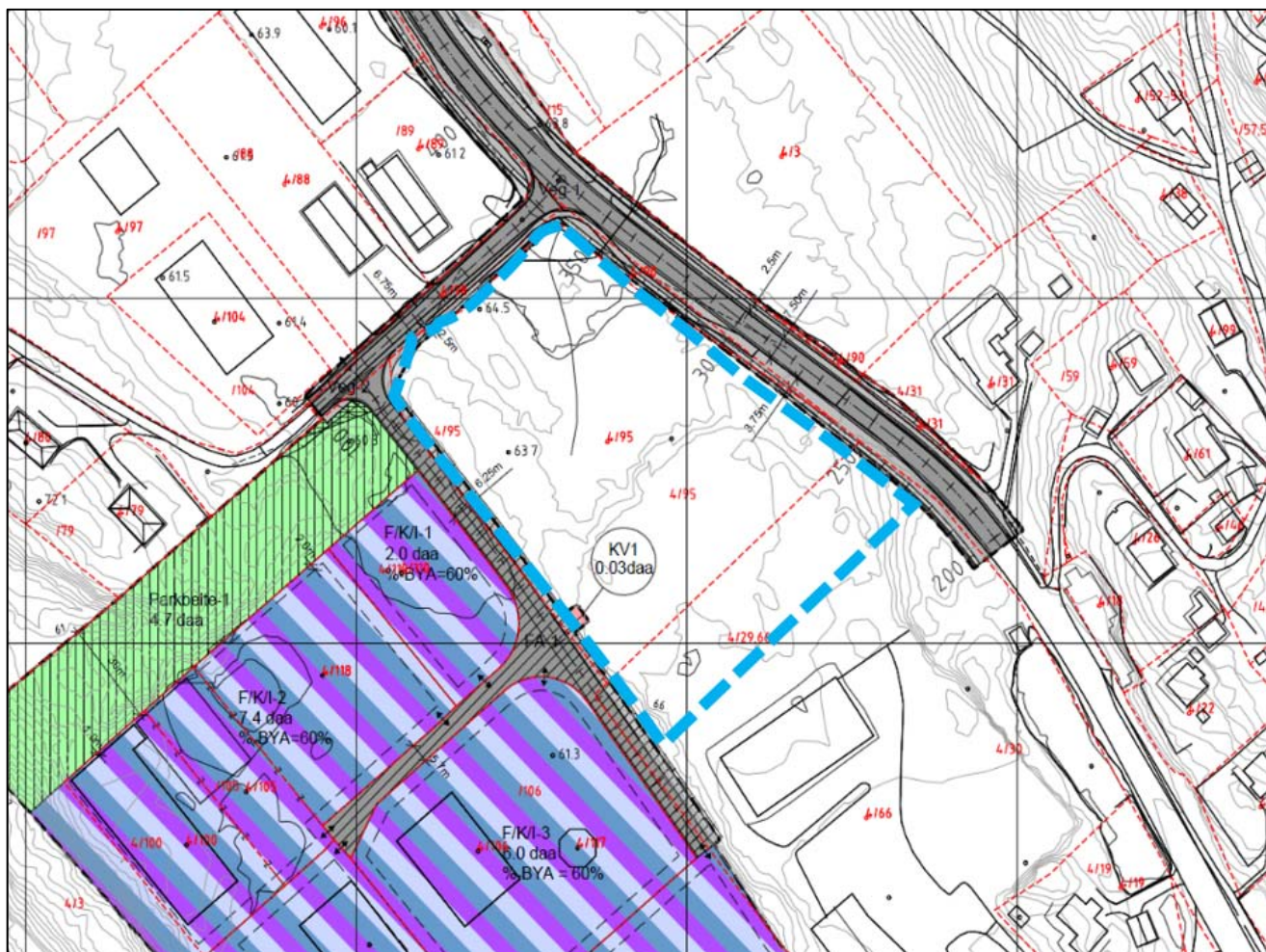
For senterområda gjeld desse føresegnene:

- I området skal ein prioritere funksjonar som byggjer opp under bygda som lokalsenter.
- Området skal ha karakter av tett sentrumsutbygging med gatestruktur/gatekarakter.
- I reguleringsplanar skal byggelinene vise forming av uteromma. Det skal leggjast vekt på å danne gode fellesareal.
- Felles for S1 og S2 er at andre og tredje etasje kan innreist til bustadføremål.

For området S2 gjeld desse føresegnene:

- Bygningar kan oppførast med gesimshøgde på maks kotehøgde + 70, 5 og mønehøgde på maks kotehøgde + 74,5.
- Tilkømt- og parkering skal så langt som råd baserast på fellesløyser.

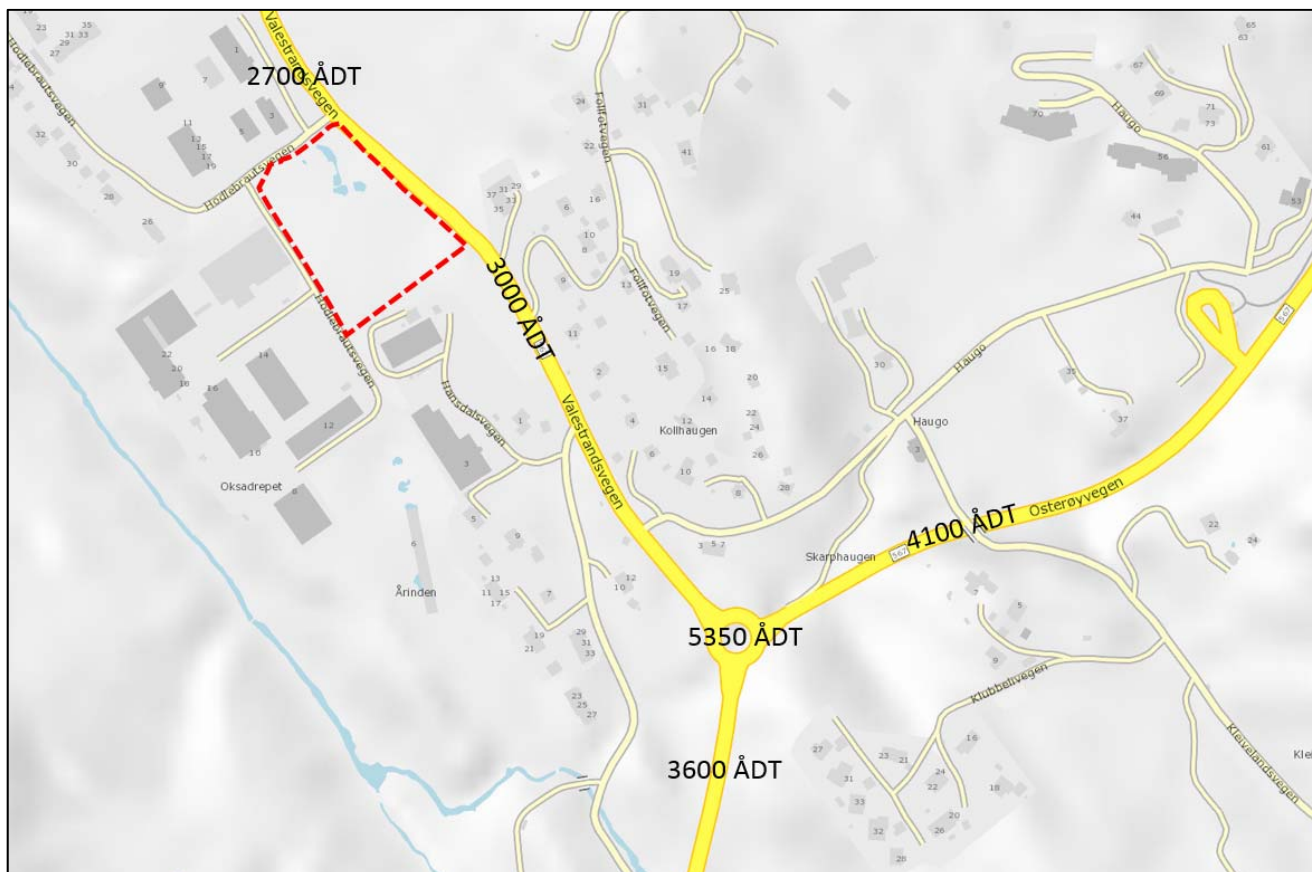
Mindre del av planområdet er regulert i utbyggingsplan for **Oksadrepet næringsområde**, PlanId: 1244_19730001, og sett av til gang- og sykkelveg/fortau og kommunalteknisk verksemd.



Figur 9 Utsnitt utbyggingsplan Oksadrepet Næringsareal, vedtatt 07.04.2010.

h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet

- Trafikkauke på vegnettet. Frå rundkøyringa til krysset mellom Valestrandvegen og Hodlebrautsvegen er det registrert ÅDT på 3000. Vidare er vegen registrert med ÅDT 2700. Det er allereie ein del trafikk til dette området i dag. Fartsgrensa på Valestrandsvegen forbi området og for vegane i Hodlebrautsvegen er 50 km/t.



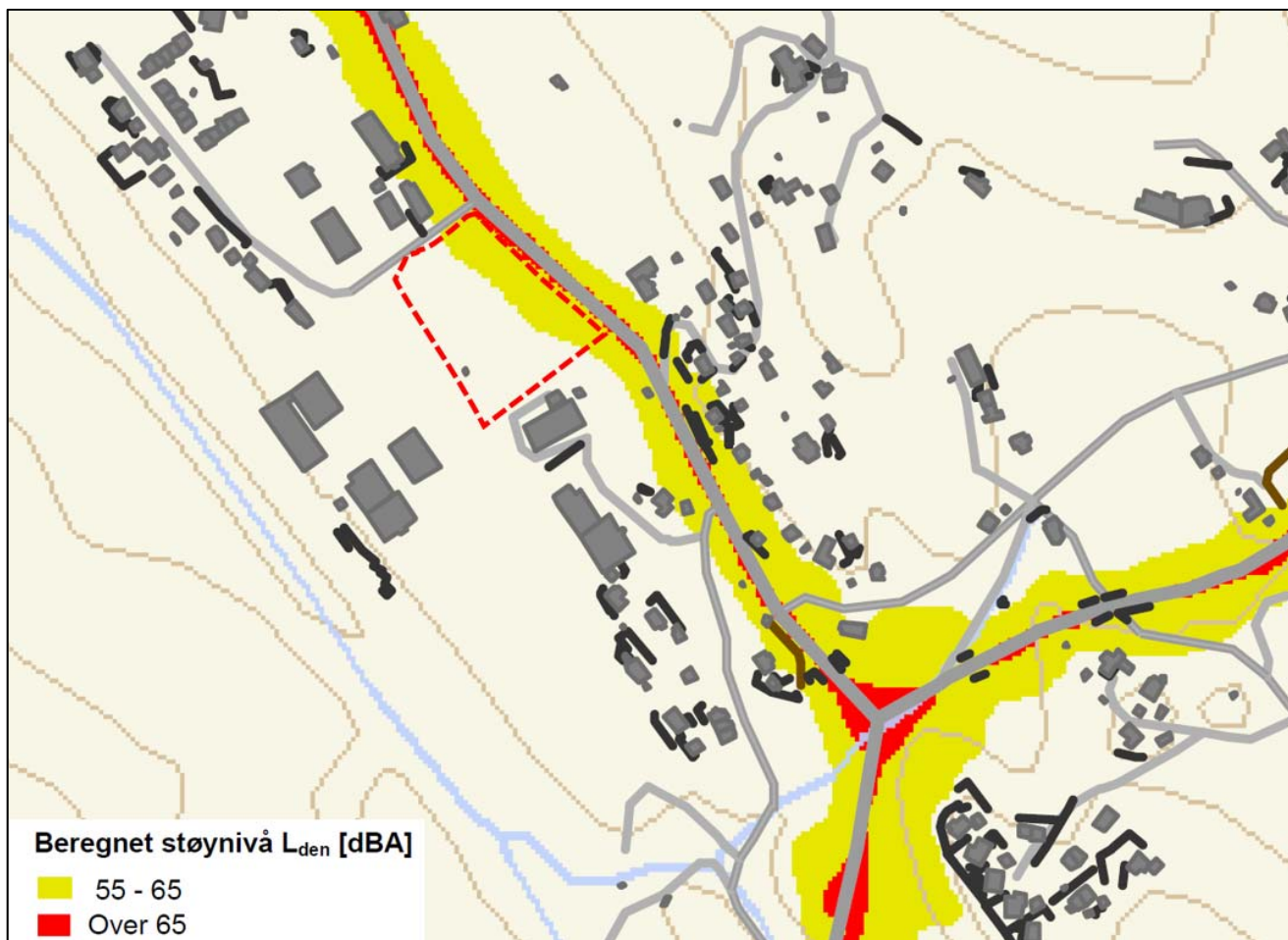
Figur 10 Kart som viser trafikkmengd på vegane i området. (Kjelde: Vegkart.)

- Tilhøve til eksisterande funksjonar – næringsverksemd, andre verksemdar og nærliggjande bustader. Ved eventuell oppføring av bustader må det vurderast buffersone mot anna industri i området.

i) Korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit

Området ligg ikkje utsett for risiko knytt til ras, skred eller flaum.

Området ligg dels innanfor gul støysoner vist i støyvarselkart utført av Statens vegvesen i 2010 for Osterøy kommune. Gul støysoner er langs nordaustleg del av planområdet. Det må i planarbeidet takast omsyn ved evt. oppføring av støyfølsam arealbruk. Verksemdar, forretning og auka trafikk kan medføre støy mot tilgrensande areal. Det vil som del av planarbeidet bli utarbeidd risiko- og sårbarheitsanalyse.



Figur 11 Utsnitt støyvarselkart for Osterøy jf. T-1442. (Kjelde: Statens vegvesen)

j) Kva for råka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

- Fylkesmannen i Hordaland
- Hordaland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Noregs Vassdrags og energidirektorat (NVE)
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Kommunale avdelingar
- Heimelshavar og naboar.

k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmyndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka

Naboar og offentleg mynde vert varsla ved oppstart og offentleg ettersyn. Dersom det skulle kome merknader frå naboar eller andre instansar saka vedkjem, vil ein vurdera nabomøte eller møte med aktuell instans.

l) Vurderinga av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planområdet ligg som senterområde i kommuneplanens arealdel (2011-2023) og sentrumsområde, S2, i kommunedelplan for Hauge 2006-2018.

Basert på ei tidleg arealberekning for nye bygg og eksisterande bygg jf. pkt. d) vil planforslaget ikkje utløyse krav til konsekvensutgreiing jf. forskrift om konsekvensutgreiing §6, vedlegg I, pkt. 24 eller 25.

Planforslaget fell inn under vedlegg II pkt. 11 j) – «Næringsbygg, herunder kjøpesenter som ikkje inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjenglege formål.» Planforslaget vert derfor vurdert etter kriteria for om planen kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn i §10.

Eigenskapar ved planen eller tiltaket omfattar:			
	Kommentar		
a) <i>størrelse, planområde og utforming</i>	Planområdet er geografisk avgrensa i utforming og størrelse. Topografien innanfor planområdet medfører ingen særskilt eksponering. Området er oversiktleg og det er ikkje vurdert at planlagt tiltak medfører konfliktfylt arealbruk eller uheldig samlokalisering.		
b) <i>bruken av naturressurser, særleg jord, mineralressurser, vann og biologiske ressursar</i>	Plantiltaket føresett ikkje bruk av naturressursar for gjennomføring eller drift.		
c) <i>avfallsproduksjon og utslipp</i>	Planlagt tiltak medfører ikkje avfallsproduksjon og utslepp som vil medføre forureining eller utslepp som vil få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.		
d) <i>risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofer</i>	Planlagt tiltak medfører ikkje risiko for alvorlege ulykker eller katastrofar knytt til planområdet eller tilgrensande areal.		
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfattar en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med			
	Kommentar	Konflikt	
		Ja	Nei
a) <i>verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova		X
b) <i>truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv</i>	Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv		X
c) <i>statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhald av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Tiltaka er vurdert til ikkje å vere i konflikt med statlege planretningslinjer, statleg planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av plan- og bygningslova eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningslova. Området er sett av til sentrumsføremål.		X
d) <i>større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Tiltaket medfører ikkje omdisponering av områder sett av til LNF- område, reindrift eller område som er regulert til landbruk og som er av betydning for landbruksverksemd.		X

e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Tiltaket er vurdert til ikkje å medføre auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskride.		X
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Tiltaket er vurdert til ikkje å medføre konsekvensar for befolkningas helse ved vass- eller luftforureining		X
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Tiltaket er vurdert til ikkje å medføre vesentleg forureining eller klimagassutslipp		X
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Planområdet er vurdert til ikkje å vere utsett for ulykker som følge av naturfare som ras, skred eller flaum.		X

Planforslaget legg til rette for nyetablering av næring- kontor, forretning og tenesteverksemd. Omfanget er på dette stadiet ikkje vurdert til å vere i konflikt med forskriftas § 6, 8 eller 10.

Planarbeidet vil kunne medføre etablering av detaljhandel på over 3000 m² bruksareal. Regional plan for attraktive senter i Hordaland har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket. Planen omtalar 6 senternivå: fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter, lokalsenter eller nærsenter. Føresegn 4.1 i regional plan for attraktive senter krev ved detaljhandel over 3000 m² samtykke frå fylkeskommunen. Samtykke vil bli gitt med bakgrunn i at ein utarbeider handlesanalyse og at tiltaket er i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter.

Planlagt tiltak vil bli vurdert opp mot «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Dersom det mellom varsel om oppstart og offentleg ettersyn av planarbeidet skjer endringar slik at planen likevel kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn vil det i planforslaget bli gitt ei særskilt skildring av planens verknader.

Det er ikkje registrert andre interesser i planområdet som gjer at kriteria i pkt. a) – h) vert utløyyst.

Planforslaget vert vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 8 i forskrifta. Dette da det er vurdert at planforslaget ikkje vil få vesentleg verknad for miljø og samfunn etter kriteria i § 10:

Planområdet er geografisk avgrensa og verknader av planen vil etter vår vurdering bli tilstrekkeleg gjort greie for og vurdert i det ordinære planarbeidet. Dette gjeld forhold innanfor planområdet og for tilgrensande areal.