



## Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
054/22	Plan- og kommunalteknisk utval	25.05.2022

Sakshandsamar:	Plan	Anders Gulowsen
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 20/2725
		Klassering:

### Planframlegg til høyring og offentlig ettersyn Haus sentrum sør - PlanID 46302020002

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

#### Saksopplysningar:

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

Planforslaget vert å sende på 1. gangs høyring og offentlig ettersyn.

#### Bakgrunn

Det vart vedtatt i HS i sak 101/20 dagsett 09.12.2020 at Rådmannen skulle gjennomføre ein detaljregulering i Haus sentrum.

Varsel om oppstart av planarbeidet vart kunngjort den 15.01.2021 og det kom inn 9 merknadar til planarbeidet.

I kommuneplanens arealdel er det i føresegn 2.29 krav om at det vert utarbeidd ein områdeplan for Haus før det kan gjennomførast større tiltak, inkludert detaljreguleringsplanar.

Med unnatak av denne føresegna er planframlegget i stor grad i tråd med KPA. Planforslaget bygger i stor grad på tidlegare reguleringar i Haus sentrum og eksisterande situasjon.

Planframlegget er i tråd med kommunens arealstrategi vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2031, da det vert lagt til rette for fortetting, og sikre ein differensiert bustadmasse, i eit av kommunens definerte områdesenter.

#### 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 einbustad. 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 auka 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 koplars 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. Det er rekkefølgekrev knytt til avkøyrsla for nye bustadar i planområdet. Det er også rekkefølgekrev til fortau i avkøyrsla og langs fylkesvegen der Hetlandhuset står i dag. Veggen ned til dei kommunale bygga i sentrum er 5 meter brei med 2 meters fortau og planframlegget sikrar derfor at det ikkje vert hindringar ved framtidig utvikling i dette området.

Planframlegget regulerer eit område til leikeplass. Det er Osterøy kommune som er grunneigar og leikeplassen er regulert til offentleg eigarform. Nye bustadar i felt BBB kan nytte dette feltet til å sikre sitt krav til leikeareal. For å sikre at det vert opparbeidd areal med kvalitetar er det stilt krav til leikeareal i føresegna.

Det har vore merknadar knytt til parkeringa ved kyrkja da Vestland fylkeskommune har hatt eit ønskje om at det ikkje vert regulert innkøyring i bak Kiwi-bygget. Planframlegget vidarefører løysingane som er regulert i 2011 med innkøyring på baksida av Liwi-butikken. Dette er viktig med omsyn til parkering ved kyrkja og varelevering.

Planframlegget har tatt spesielt omsyn til at Haus er ein bygd som er bygd rundt kyrkja, og at kyrkja som signalbygg og det særleine området kring kyrkja og prestegarden ikkje vert påverka negativt.

### **Vurdering**

Rådmannen vurderer at planframlegget sikrar fortetting og trafikale løysingar i Haus på ein god måte som tek omsyn til omsyna som krevjast.

#### **Krav til områdeplan i KPA**

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 avkøyrsla 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 fordi det er eit folkehelseiltak å kunn bo på same plassen gjennom livet.?

### 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.

### Konklusjon

Rådmannen meiner at planforslaget sikrar ein utvikling i Haus i tråd med kommunens vedtekne arealstrategi gjennom fortetting i områdesentra, differensierte bustadar og gode bumiljø.

Rådmannen meiner planforslaget kan sendast på høyring og offentleg ettersyn.

### Ikkje vedlagte saksdokument:

<b>Doknr</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Tittel på saksdokumentet</b>
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost