

Endring etter forenkla prosess for reguleringsplan for Haus sentrum, del sør

HAUS SENTRUM, DEL SØR
OSTERØY KOMMUNE
GNR 62 BNR 6,19,66,67,156 M.FL
Plannr: 504/27

Dato: 24.02.2020

Innhold

Bakgrunn for endringa, samt skildring og konsekvensar av denne.....	3
Gjeldande plan	5
Skildring av planendringane	6
Endring i plankart	7
Endringar i føresegner	8
Konsekvensar av planendringane	10
Plankart.....	10
Føresegner	10
Oppsummering	10

Bakgrunn for endringa, samt skildring og konsekvensar av denne

I 2017 fekk Norgeshus Mjelde bygg godkjend ein dispensasjon frå Osterøy kommune på oppføring av fleirmannsbustad på eigedom 62/19 innanfor B/F1 i gjeldande reguleringsplan, Haus sentrum, del sør. Punkta ein søkte dispensasjon frå var auking av utnyttingsgraden, fråvike kravet i kommuneplanen ift. leikeareal og uteopphaldsareal, flytting av avkøyrse, avstand frå kommunal veg til planlagd bygg, avstand til fylkesveg til planlagd bygg og avstand frå planlagd bygg til nabogrense. Det kom imidlertid klage frå fylkesmannen på dette vedtaket, noko som førte til at dispensasjonen ikkje vart gjeve. Fylkesmannen var ikkje kritisk til tiltaka i seg sjølv, men meinte at det i dette området er så mange omsyn å ta at det ikkje er rom for å gjere det ved å dispensere, og at endringane måtte takast som ei endring av plan.

Grunna dette ynskjer ein såleis no å gjennomføre ei endring etter forenkla prosess for å få gjort dei naudsynte endringane for å få oppført ein fleirmannsbustad innanfor området B/F1. I samtalar med kommunen i samband med endringane ein ynskjer å gjere vart det framsett eit ynskje frå Osterøy kommune om at ein i endringa ikkje berre skulle ta med eigedom 62/19 men også naboeigedomen 62/6. Bygget som i dag står innanfor eigedom 62/6 er i dårleg stand, og det er eit ønske frå kommunen at bygget kan rivast slik at tomte kan bli utnytta på ein betre måte. Ein ynskjer å imøtekomme dette ynskje og vil sjå på dei to tomtene som eit samla prosjekt der ein ser for seg å oppføre ein eller to fleirmannsbustader.

I prosessen med endringa har det også vore halde møte med Statens vegvesen for å bli einige om utbetring av avkøyrser i området. I møte blei det stilt krav frå Statens vegvesen om at tilgrensande område til 62/6 og 62/19 som omfattar bygget som inneheld ein kiwibutikk, samt veg og parkeringsarealet rundt butikken måtte takast med i endringsforslaget for å få orden på den uryddige situasjonen ein finn i området i dag. Det er blant anna utflytande avkøyrser til Votlavegen og Hausvegen. Det ein no ynskjer å endre er det same som ved dispensasjonssøknaden, området som vert regulert er berre vorte større enn ved dispensasjonssøknaden grunna det nemnde over.

Planområdet

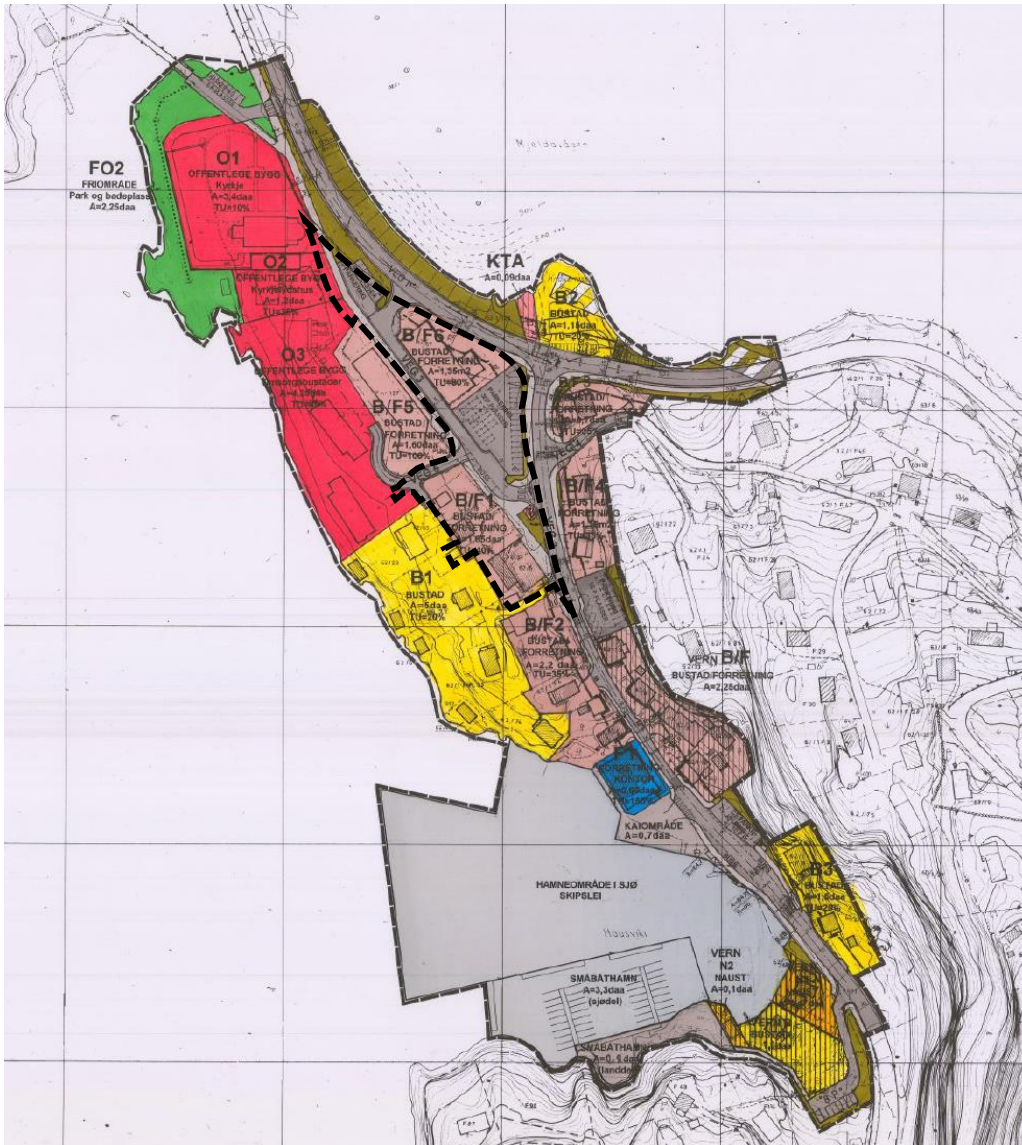
Planområdet ligg i Haus, ein liten tettstad heilt sør på Osterøy. Planområdet er sentralt plassert midt i Haus sentrum og inneheld daglegvarebutikk, bensinstasjon, ein einbustad og ei eldre nærings-/ leiligheitsbygg. Like nord for planområdet ligg Haus barnehage og Haus barneskule, samt Haus idrettsplass.



Figur 1: Kart som syner planområdet for endringa.

Gjeldande plan

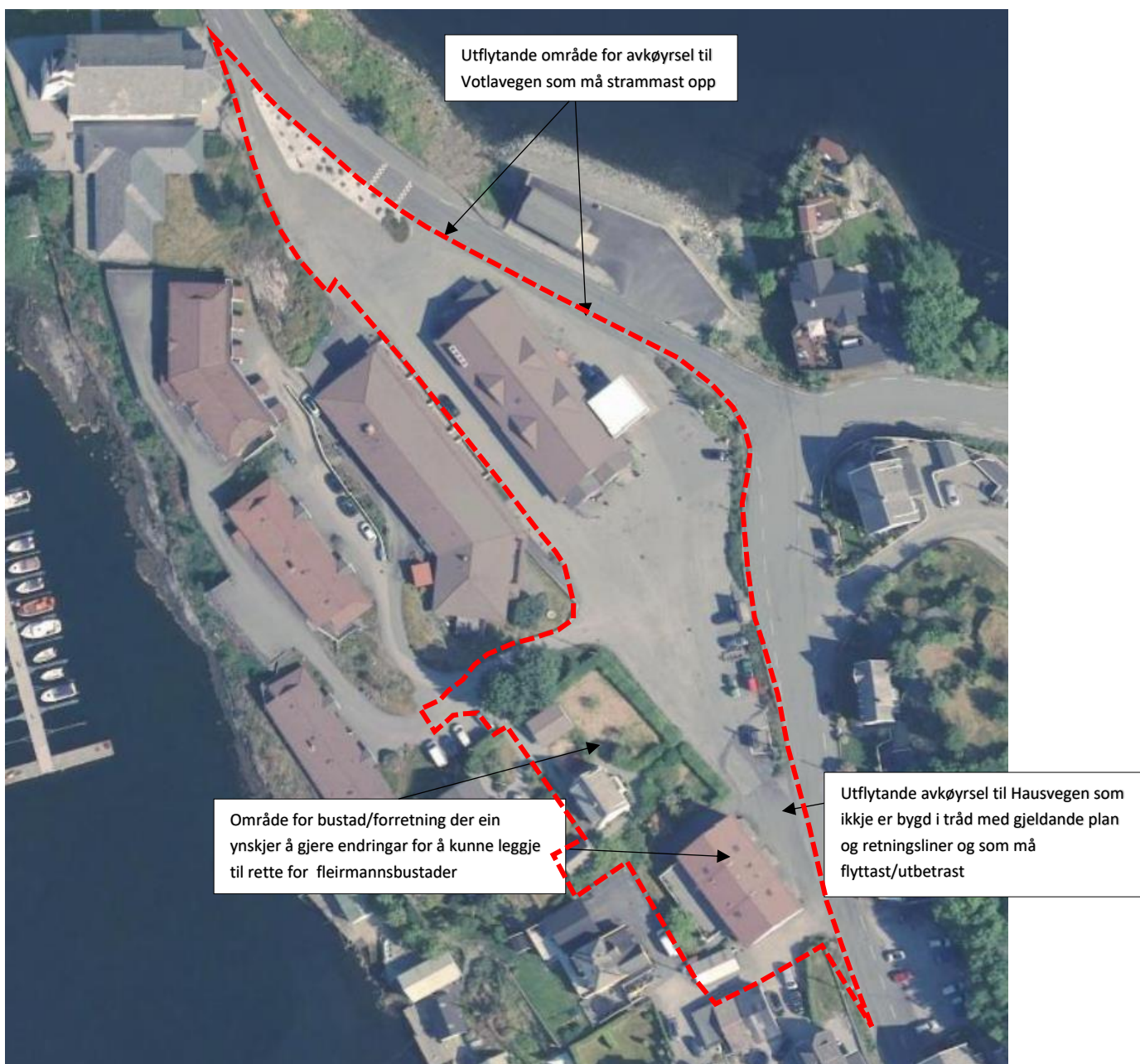
Det aktuelle området i den gjeldande planen legg til rette for bustad/forretning/kontor, samt parkering og vegareal. Tilgrensande areal er også avsett til dei nemnde føremåla, men også til bustad og offentlege bygg.



Figur 2: Gjeldande plan for området, der området der ein ynskjer ei endring er markert med svart stipling.

Skildring av planendringane

I denne reguleringsendringa er det i hovudsak innanfor område B/F1 at ein ynskjer å gjere endringar. Område B/F6 med tilgrensande parkering og vegareal blei det stilt krav om frå Statens vegvesen at også måtte takast med i endringa for å få rydda opp i og få orden på dagens situasjonen i området. I dag er det ingen klar og markert utkøyring til fylkesvegen nord for B/F6, men berre eit stor ope areal på heile nordsida av B/F6 der ein kan køyre ut i fylkesvegen. Avkøyrse ut i fylkesvegen nord for B/F6 må difor strammast opp. Veg- og parkeringsareal mellom og rundt B/F1 og B/F6 er heller ikkje bygd heilt i samsvar med gjeldande plan og bør difor regulerast på nytt. Dagens avkøyrse ved B/F1 ut til fylkesvegen i aust er korkje bygd etter gjeldande krav eller gjeldande reguleringsplan og må difor også endrast.



Figur 3: Kart som syner planområdet, samt kvar ein ynskjer endringar og kva endringar ein ynskjer.

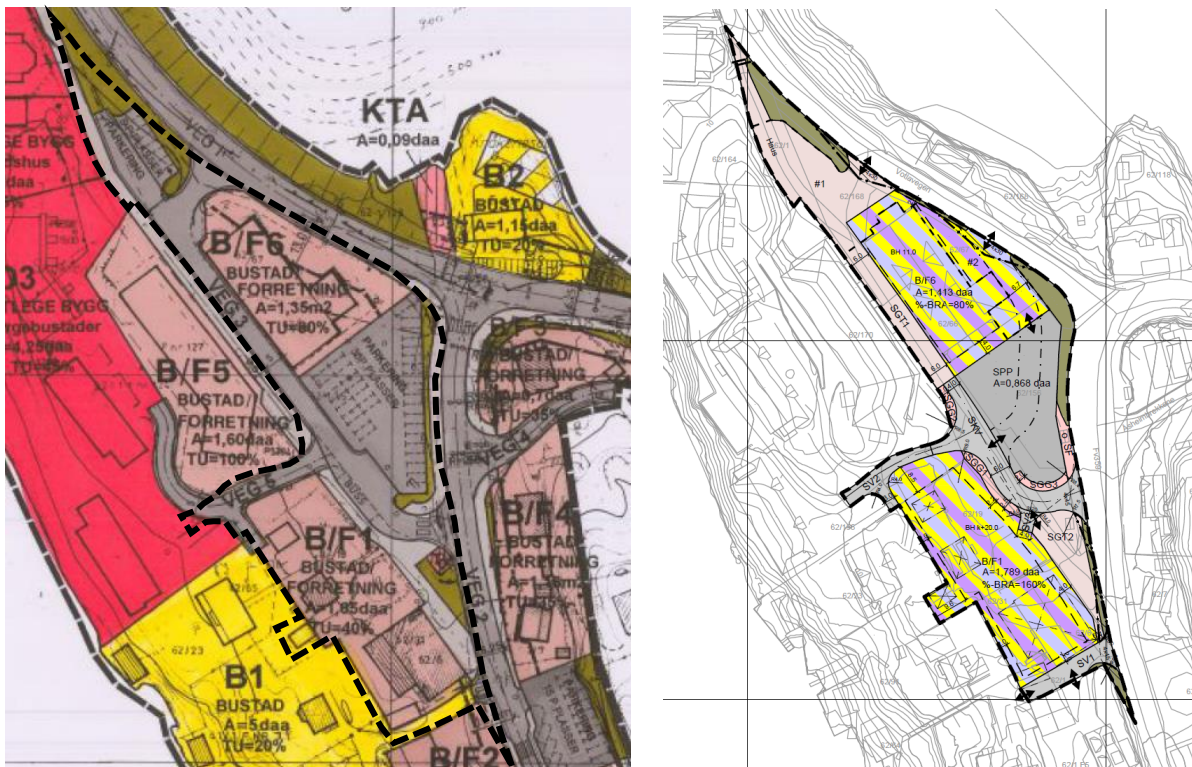
Endring i plankart

Det er enkelte ting ved dagens situasjon i Haus sentrum som ikkje samsvarar med den gjeldande planen. Fleire av dei ulike føremåla er ikkje bygga i samsvar med slik dei er regulert, eller ikkje bygga i det heile. Dette gjeld mellom anna busshaldeplass ved B/F1, parkering nordvest for B/F6, samt fortau/gangareal. Avgrensinga av B/F1 følgjer heller ikkje den vestlege eigedomsgrensa til den nordlege tomta innanfor føremålet.

Det er såleis gjort endringar i plankart slik at det samsvarar med den faktiske situasjonen i området.

Det er vidare også gjort følgjande endringar:

- Vegareal vest og nordvest for B/F6 er omgjort frå veg til gatetun for å minimere køyring i området. Det tillast berre med køyring på gatetunet i samband med varelevering til butikken innanfor B/F6. Det er også berre bilar som kjem med varar til butikken som får nytte av køyrsla like nord for B/F6.
- Fortaua sør i planområdet har fått ein meir gunstig plassering.
- Området B/F1 er utvida litt mot vest slik at føremålet samsvarar med eigedomsgrensene der.
- Utnyttingsgraden innanfor B/F1 er endra frå TU=40% til BRA=160%.
- Utnyttingsgraden innanfor B/F6 er endra frå % TU til %BRA.
- Byggegrense mot Votlavegen innanfor B/F6 er justert i samband med dispensasjonen som vart gjeve for dette tidlegare.



Figur 4: Gjeldande reguleringsplan til venstre og endringsforslag til høgre.

Endringar i føresegner

Det er gjort nokre endringar i dei eksisterande føresegnene, samt at det er lagt til nokre nye føresegner.

Under er eit utdrag frå føresegnene der ein kan sjå endringane som er gjort:

§ 1

GENERELT

Offentleg trafikkområde:

- Køyreveg
- Parkering
- Gangveg, fortau
- ¹Gatetun
- ²Anna veggrunn - grøntareal
- Kai, småbåthamn
- Hamneområde i sjø, skipslei
- Anna trafikkområde, frisiktsone

§ 2

FELLESFØRESEGNER

- 2.2 Nye bygg eller tilbygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrenser, gjeld PBL § 70.
- ³Skjeringar, støttemurar og terrengendringar for å ta opp naturlege nivåforskjellar mellom tomter og internt på tomter, samt balkongar og terrassar, tillatast oppført utanfor byggjegransene og inntil tomtegrensene.

§ 6

BLANDAFORMÅLFORBUSTAD/FORRETNING/KONTOR

- 6.1 Områda (felt B/F 1 - B/F 6) kan nyttast til forretning/ kontor kombinert med bustad.
- 6.2 Nybygg i felt B/F1 - B/F4 skal oppførast som branntrygge bygningar. Det kan byggjast 2 etasjar pluss loft. ⁴For nybygg i felt B/F1 kan det byggjast 2 etasjar for bustad, pluss parkeringskjellar og næring i underetasjen. Byggehøgde, takform,

¹ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

² Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

³ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁴ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

takvinkel og materialbruk skal tilpassast eksisterande bygg i same felt etter en samla plan for utbygging, jamfør § 2.1.

6.3 Nye bygg i felt B/F5 og B/F6 skal førast opp som branntrygge bygningar. Bygningane skal ha sal- eller valmtak ⁵og takvinkel skal ikkje vere mindre enn 22 grader. Det kan byggjast 2 etasjar innanfor ein mønehøgde på 11 m.

6.4 Tillaten tomteutnytting, definert som tillete bruksareal i prosent av tomteareal, skal vere følgjande:

⁶TU BRA= 160% ~~40%~~ for felt B/F 1

TU = 35 % for felt B/F 2, B/F 3 og B/F 4

TU = 100 % for felt B/F 5

⁷TU BRA = 80 % for felt B/F 6

6.5 I felt B/F 6 kan eksisterande bensinstasjon haldast oppe.

⁸6.6 For bustader innanfor B/F1 skal det sikrast min. 7 m² privat uteopphaldsareal per eining og min. 40 m² felles uteopphaldsareal per eining.

⁹6.7 Innanfor B/F1 skal det etablerast ein felles leikeplass på min. 100 m². Før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader innanfor B/F1 skal leikearealet vere ferdig tilrettelagt og opparbeida for opphald, med utplassering av sitjegrupper, leikeelement og liknande. Det skal oppførast naudsynt skjerming mot veg, leikeplassen skal vere tilgjengeleg for allmenta, samt at delar av leikeplassen skal vere universelt utforma.

¹⁰6.8 Renovasjonsløyving for bustadene innanfor B/F1 skal løysast innanfor føremålet.

¹¹6.9 Innanfor gatetunet SGT1 tillatast det berre med køyring i samband med varelevering.
Innanfor gatetunet SGT2 tillatast det berre med køyring for renovasjonsbil.

¹²6.10 Bestemmelsesområde #1 er område for varelevering.
Bestemmelsesområde #2 er området der ein har lov til å parkere.

⁵ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁶ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁷ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁸ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁹ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

¹⁰ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

¹¹ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

¹² Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

Konsekvensar av planendingane

Plankart

Ved å endre plankartet får ein eit kart som samsvarar med dei faktiske forholda i området i dag. I tillegg vil ein få rydda opp i den uryddig trafikk situasjonen i området, samt få stramma opp og flytta på eksisterande avkøyrslar slik at desse blir i tråd med gjeldande krav. Ved å endre vegarealet vest og nordvest for B/F6 til gatetun, vil ein minimere køyring i dette området, samt få eit område som kan brukast som samlingsplass og ved ulike tilstellingar for dei som bur i Haus. Ved å auke utnyttinga innanfor B/F1 vil ein også få moglegheit til å bygge fleirmannsbustader, noko som det er stort behov for og stor etterspurnad etter i Haus.

Føresegner

Ved å endre utnyttingsgraden vil ein få til ei betre utnytting innanfor B/F1 og vil kunne leggje til rette for fleirmannsbustader på to etasjar med parkering i parkeringskjellar. Ein unngår då bl.a. nødvendig bruk av areal til parkering. Grunna ein dispensasjon som vart gjeve til bygget innanfor B/F6 tidlegare har føresegna om takvinkel for bygg innanfor dette området blitt fjerna for å samsvare med det som er blitt bygga og det som det har blitt gjeve dispensasjon for. Dei gjeldande føresegnene gir i dag ingen krav til uteopphaldsareal eller leikeplass. Ved å leggje inn krav til dette sikrar ein gode kvalitetar for bebuarane innanfor B/F1. For å sikre at gatetunet SGT1 og SGT2 ikkje vert brukt til å køyre på av allmenta er det gitt føringar på at det berre er køyring i samband med varelevering som kan tillast innanfor SGT1 og køyring i samband med renovasjon innanfor SGT2.

Oppsummering

Dei planlagde endringar vil gje positive konsekvensar for sentrumsområdet i Haus og dei som bur rundt. Ein vil få ein plan som stemmer overeins med dei faktiske forholda i området, samstundes som trafikk situasjonen i området vert vesentleg forbetra. Kryss på nordsida av B/F6 vil bli oppstramma og det er berre krysset lengst aust som skal nyttast av vanleg biltrafikk. Det nordlege krysset skal berre nyttast i samband med varelevering. Krysset i søraust vert også flytt litt lenger nord, i samband med gjeldande plan og stramma opp. Køyremønster innanfor planområdet, samt parkering vert også stramma opp for å få ein meir ryddig og oversiktleg situasjon. Ved å regulere arealet vest og nordvest for B/F6 til gatetun vil ein kunne få ein fin samlingsplass i sentrum som innbyggjarane kan nytte til sosialt samvær og til ulike tilstellingar. Leikeplassen/samlingsplassen som det skal leggjast til rette for innanfor B/F1 vil også vere eit fint sosialt samlingspunkt for dei som bur i området, då det i dag ikkje er lagt til rette for nokon felles samlingsplass i sentrum. Ved å auke utnyttinga innanfor B/F1 vil ein kunne leggje til rette for fleirmannsbustader med leilegheiter. Det er stor mangel på leilegheiter i Haus, samt ein stor etterspurnad etter dette. Tilrettelegging av leilegheiter vil såleis vere eit særst positivt tiltak for bebuarar i Haus. Den gjeldande planen hadde ingen krav til uteopphaldsareal for bustader og fleire av leilegheitene i Haus sentrum i dag har difor ikkje noko eller svært lite uteopphaldsareal. I endringsforslaget vil det difor bli stilt krav til uteopphaldsareal for dei planlagde leilegheitene innanfor B/F1. Dei som vel å bu i leilegheiter har som oftast ikkje ynskje om store private uteopphaldsareal. I endringsforslaget har ein difor valt å setje kravet til privat uteopphaldsareal til min. 7 m² per buing som er tilstrekkeleg til ein

balkong/terrasse, medan det skal sikrast 40 m² felles uteopphaldsareal per eining, slik at det vert godt med uteareal rundt byggja som både vil vere eit positivt estetisk element for dei som skal bu der, samstundes som arealet kan nyttast til sosialt samvær.

Som nemnd over vil endringsforslaget gje ein rekke positive konsekvensar for Haus sentrum, samt for dei som bur i nærområdet. Reguleringsendringa vil ikkje påverke gjennomføring av planen for øvrig. Endringane vil ikkje gå utover hovudrammene i planen, då ein held seg til dei føremåla som ligg i gjeldande plan og berre gjer mindre justeringar i førehald til dette. Endringa vil heller ikkje påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområde då endringa berre omfattar areal som er regulert til bustad, veg, parkering og gangareal og ikkje areal som er regulert til natur- eller friluftsområder.

Ut frå utgreiinga over, med skildring av ønska endringar og konsekvensar av desse, vurderast det at endringsforslaget kan gjennomførast som ein reguleringsendring etter forenkla prosess.