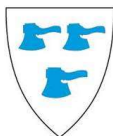


# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/gnr	Merknad	Kommentar
22/20019	VLFK (Vestland Fylkeskommune)		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Har forståelse for at kommunen går bort frå kravet om områdeplan.</li><li>2. Ønskjer at løysing som er regulert i plan med PlanID 2009001 vert satt om rekkefølgekrav før det kan gjennomførast tiltak i felt BS.</li><li>3. Ønskjer at det skal leggst til rette for eit kryssingspunkt for mjuke trafikantar over o_SV1.</li><li>4. Ber om at det stillast krav til steinsetting eller asfaltering i feltet BE rundt energianlegget, i tillegg til eit avvisande skilje inntil trafostasjonen bør oppretthaldast for å hindre at fotgjengarar plasserer seg utanfor siktsona i avkøyrsla når dei skal krysse. Krav til dekke i BE bør inn i føresegn.</li><li>5. Fylkeskommunen er positive til at planforslaget legg opp til fortetting og er positive til at dei estetiske sidene ved nye bygg også må gjerast greie for med omsyn til omgjevnadane og fjernverknaden.</li><li>6. På bakgrunn av merknad til oppstart så vert det spurt etter kva slags vurdering av verneverdi av bustadhus på eigedom 62/19 som er gjort av kommunen.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teken til vitande.</li><li>2. Tatt til følgje.</li><li>3. Fotgjengarfelt vert ikkje regulert i reguleringsplanar.</li><li>4. Føresegn 4.1.7 er justert for å ta omsyn dette.</li><li>5. Teken til vitande.</li><li>6. Det er no gjort ein utfyllande vurdering av bustadhuset på eigedom 62/19 i planskildringa side 17.</li></ol>
22/17817	SVV (Statens vegvesen)		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Er kritiske til at innkøyringa bak KIWI vert vidareført og viser til at omsynet til trafikktryggleik er tilstrekkeleg sikra i planframlegget.</li><li>2. SVV er nøgd med ny avkøyrslle og fortau, men ser at bil blir i for stor grad prioritert framfor gåande og syklande.</li><li>3. Ber om at Osterøy kommune går i dialog med Vestland fylkeskommune som vegmynde og eines om trafikksikre løysingar før vedtak av planframlegget.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Det er no rekkefølgekrav knytt til planen frå 2011. Sjå merknad frå VLFK.</li><li>2. Kommunen er ikkje einig i denne påstanden og meiner dette planframlegget i svært stor grad prioriterer mjuke trafikantar. Som fagmynde så bør SVV grunngje slike merknadar betre.</li></ol>

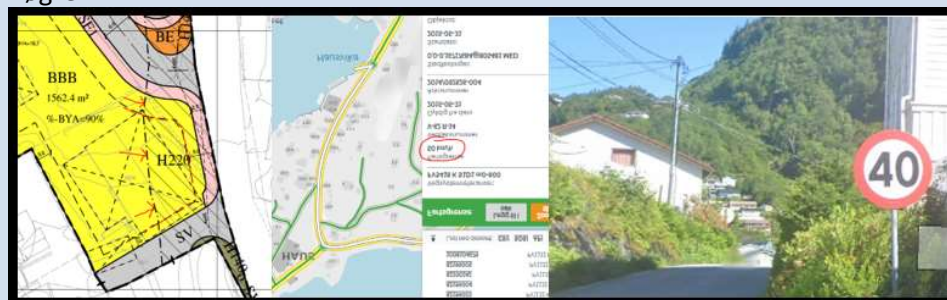


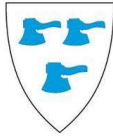
# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/ gnr	Merknad	Kommentar
				3. Merknad frå VLFK er tatt om-syn til.
22/20019	STFV (statsforvalta- ren i vestland)		<p>1. Einig i kommunens vurderingar med tanke på å detaljregulere utan område-plan.</p> <p>2. Vurderer at planframlegget hovudsakleg er i tråd med statlege retningsliner for samordna bustad- areal og transportplanlegging (BATP).</p> <p>3. Positivt at det er konkrete krav til universell utforming for inngang til bustad og tilkomst til leikeareal.</p> <p>4. Støy. Viser til miljødepartementets rettleiing (T-1442-2021) og ber om støyut-greiing som viser kordan grensenivå for støy vert ivaretatt i planen. Viser til at vesentlege avvik er grunnlag for motsegn.</p> <p>Bilete under viser situasjonen med plankart – registrert fartsgrense – faktisk fartsgrense og er ein del av kommunens vurderingar i kolonna «kommentar» til høgre:</p>	<p>1. Teken til vitande.</p> <p>2. Teken til vitande.</p> <p>3. Teken til vitande.</p> <p>4. Det er gul støysone som del-vis går inn på felt BBB der det skal byggast bustadar. Støy-sona påverkar bustadarealet i så liten grad at det ikkje har vore vurdert at det er naudsynt med vurderingar utover krav i føresegn. I tillegg viser det seg at støysona er generert på grunnlag av ein hastigheit på 50 km/t, mens den faktiske hastigheita er 40 km/t, noko som påverkar støysona. På bakgrunn av at området med støy-sona i såpass liten grad påverkar felt BBB vert det vurdert at føresegn er tilstrekkeleg. Sjø fø-resegn 2.4.1 og planskildring s 18.</p>



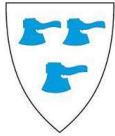


# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/ gnr	Merknad	Kommentar
			5. Overvatn. Viser til konklusjon i ROS-analysen der det kjem fram at vatn vil kunne samlast på parkeringa og gjer merksam på at planlegginga skal omfatte alt av naudsynt infrastruktur.	5. Det er lagt inn føresegn med krav om fagkyndige vurderingar før det kan gjerast tiltak på felt BS og o_SPP. Føresegn 2.6.1 og 2.6.2.
22/18037	NVE (Norges vass- drags- og ener- gidirektorat)		Generell merknad med opplysningar avklaring av ansvarsområde og tips til rett-leiare.	Teken til vitande.
22/18103	BIR (Bergensområ- dets interkom- munale renova- sjonsselskap)		1. Viser til at det ikkje er naudsynt at grovavfall og farleg avfall vert nemnd i fø-resegn punkt 3.1.5 da det ikkje er ein del av Bir sin renovasjonstekniske rettleiar (RTV).	1. Rådmannen vurderer at føre-segn 3.1.5 kan verte ståande uendra da det er knytt opp mot næringsaktivitet og vil sikre tid-lege avklaringar også mtp den renovasjonen som er kommu-nens ansvar. Det er andre krav for bustadar jf 3.1.3.
	Eldrerådet i Os- terøy kommune og Råd for men- neske med nedsatt funk- sjonsevne i Os- terøy kom- mune.		1. Rådet er positive til at det skjer utvikling i Haus sentrum og viser til at plan- framlegget har mykje positivt ved seg.  2. Ønskjer overgangsfelt på følgande plassar: Frå Åsheim til fortau ved busslomme. Mellom ny blokk og parkeringa utanfor Kiwi. Frå kyrkja til fortauet på motsett side av vegen. Ved innkøyringa til parkeringsplassen framfor butikken.	1. Teken til vitande. 2. Generelt så vert ikkje over- gangsfelt regulert i detaljregu- leringsplan. Nokon av desse forslaga er i tillegg utanfor planområdet. Denne regule- ringsplanen hindrar ikkje fram- tidige overgangsfelt også utan- for planområdet. Når det gjeld

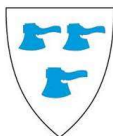


# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsender	Om-råde/gnr	Merknad	Kommentar
			<p>3. Tilrettelegging for rullestol/barnevogn, ved nedgang frå busskur til parkeringsplassen.</p> <p>4. Overgangar må inkludere, tydelege merking i vegbane, skilt, ledelinjer og belysning.</p> <p>5. Markering av parkeringsplassar ved kyrkja og eigne HC parkeringar ved KIWI.</p>	<p>arealet ved kyrkja så vises det til at dagens løysing ikkje er regulert løysing (omtala i plan-skildringa).</p> <p>3 og 4. Alt arbeid i felt satt av til samferdsleformål skal gjennomførast i tråd med gjeldande lover, regler og standardar. Punkta som nemnast er truleg difor sikra sikra gjennom pålagte krav.</p> <p>5. Ved vidare prosjektering vil krav til universell utforming bli ivaretatt.</p>
22/18564	Mjelde bygg		<p>1. Viser til tekst om kommunaltekniske anlegg med feltnamn BT/BKT som ikkje er markert i kart.</p> <p>2. Føresegn 3.1.4 om renovasjonsteknisk plan (RTP) for tiltak på BBB må vere avgrensa til tiltak på BBB, og ikkje skal omfatta felles løysing for til dømes verksemder eller andre bueningar i eller utanfor planområdet.</p>	<p>1. Det er ein skrivefeil i planmaterialet da det er eit felt som er satt av til kommunaltekniske anlegg. Felt BE.</p> <p>2. Kommunen viser til BIR sin rettleiar for RTP. Pbl gjer ikkje heimel til å sette slike krav eller unnatak i føresegn. Kommunen er ikkje kjent med at dette er ein aktuell problemstilling,</p>



# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/gnr	Merknad	Kommentar
			<p>3. Planlegging og prosjektering av vegar og fortau (føresegn 3.1.8, Felt o_SV1, o_SV2, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SH) bør utførast, og godkjennast av veigeigar uavhengig av tiltak på BBB.</p> <p>4. Føresegn 3.2.1. Det må kunne gjevast igangsetjingsløyve for tiltak på BBB før felt o_SV1 og o_SF1 vert ferdigstilt og gjeve bruksløyve.</p> <p>5. Gjeld føresegn 3.3.1 (nr henta frå versjon til 1 gongs). Om felt o_SV1 og o_SF1 kan utførast og gjevast bruksløyve på i samband med tiltak på BBB, uavhengig av annan infrastruktur i plankartet, bør det kome klart fram.</p> <p>6. Gjeld føresegn 3.3.2 (gjeld føresegn som til 2. gongs har nr 3.3.1) må ha rom for at det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BBB med unntak frå gjeldande føresegner, men ikkje ferdigattest før føresegner er dokumentert opparbeide.</p> <p>7. Gjeld føresegn 4.1.2. Plankartet viser ikkje maksimal mønehøgde og retning. Det må vera rom for å vurdere andre takløyvingar, til dømes tak vinkel, moglegheit for takterrassar eller anna ute opphaldsareal.</p> <p>8. Ønskjer dialog angående høgde og takvinkel, før det vert vedtatt i planen.</p>	<p>føresegn gjeld ved søknad om løyve til nye bustadar.</p> <p>3. Ein reguleringsplan tar ikkje stilling til kven som skal gjennomfører tiltak, men tar stilling til kva rekkefølge tiltak skal gjennomførast i jf pbl § 12-7.</p> <p>4. Plasseringa av felt BBB og dagens tilkomst til området tilseier at det vil vere naudsynt å sikre at det vert trygge trafikk-løyvingar før det vert gjeve løyve til nye bygg.</p> <p>5. Dette rekkefølgekravet skal være til igangsetjingsløyve, føresegn 3.3.1 er tatt ut</p> <p>6. Kommunen har begynt å nytte «før bygning blir teken i bruk» som standard ordlyd for å sikre at bygget ikkje tas i bruk før infrastrukturen er dokumentert ferdigstilt i tråd med krav i planframlegget.</p> <p>7. Føresegna er skrevet om slik at det tydeleg går fram at byggehøgde som er nytta i</p>

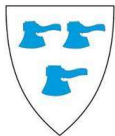


# OSTERØY KOMMUNE

## Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/gnr	Merknad	Kommentar
			<p>9. Kravet til leikeareal er for høgt jf føresegn 4.1.3 da dette er eit etablert sentrumsområde med god tilgang på leikeareal og liknande tilknytt skule, barnehage og idrettsplass.</p> <p>10. Gjeld føresegn 4.1.8 - 4.1.12. Om leikeplassen skal vere offentleg så burde det i samråd med eksterne finnast eit anna område utanfor planområde.</p> <p>11. Planområde har regulert areal for gatetun på 320m<sup>2</sup>, området vil kunne nyttast til leik. Arealet som er regulert til gatetun og felt o_BLK (160 m<sup>2</sup>) gjer at Haus sentrum har eit godt tilbud til leik og opphald.</p> <p>12. Ønskjer at areal avsett til leik (BLK) vert fastsett i den storleiken det no er teikna inn i planen, uavhengig av tal på bueiningar i felt BBB.</p> <p>13. Me ynskjer at byggjegrensa på 4 meter i BBB mot leikeplass blir redusert til 2 meter. Det vil gje meir plass til bygningen, utan at det går utover areal på BLK.</p>	<p>plankartet svarar til mønehøgde. Det er også lagt inn tekst kring møneretning i føresegna da det ikkje er vist i kartet.</p> <p>8. Byggets utforming, herunder høgde og takvinkel, er tema kommunen har vurdert nøye i planprosessen da dette er ein mindre fortettingsplan i eit område med eksisterande bustadar og kor det er krav til områdeplan.</p> <p>9. Krav til leik er lågare enn det som er vedteken i KPA og i dei fleste andre planar i kommunen. For å sikre best mogleg utnytting av areala er det i tillegg opna for å sikre leikeareal på offentleg grunn.</p> <p>10. Leikeareal skal i utgangspunktet sikrast innanfor plangrensa.</p> <p>11. Det er ikkje ønskeleg at gatetun erstattar ein leikeplass da</p>



# OSTERØY KOMMUNE

Plan

Merknader detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Journal-post	Avsendar	Om-råde/gnr	Merknad	Kommentar
				<p>eit gatetun ikkje kan ha dei same kvalitetane.</p> <p>12. Leikeplassen er gjort offentlig for å unngå at bebruarane i felt BBB skal stå ansvarleg for leikeplassen framover. Leikearealet som er markert plankartet er delvis eigd av Osterøy kommune og har gbnr 67/155. Felt BBB kan løyse krav til leikeareal på eige felt, men for å sikre god utnytting i området er det mogleg å løyse det på offentlig grunn jf 4.1.3.</p> <p>13. For å sikre gode leikeareal så er det naudsynt med avstand til næraste bygg. Det er også viktig med avstand for bukvaliteten i felt BBB.</p>