

***Osterøy kommune***  
Utvikling, samhold, livskvalitet



## Planskildring Haus sentrum sør

Detaljregulering

PlanID 46302020002

Dato 19.10.2022

Saknr 20/2075

## Innhald

|   |    |
|---|----|
| Figurliste .....  | 3  |
| 1 - Samandrag.....  | 4  |
| Nøkkelopplysningar .....  | 4  |
| Bakgrunn for planarbeidet .....                                   | 4  |
| Lokalisering.....   | 5  |
| Vurderingar i høve utgreiingar .....                              | 5  |
| Planprosessen.....  | 6  |
| 2 - Gjeldande planstatus.....                                     | 7  |
| Kommuneplan .....   | 7  |
| Krav til områdeplan .....   | 8  |
| Kommunedelplanar, temaplanar og lokale forskrifter/føringar ..... | 8  |
| Reguleringsplan .....   | 8  |
| Regionale og nasjonale planar og føringar .....                   | 9  |
| Andre tilhøve .....   | 10 |
| 3 - Skildring av dagens situasjon.....                            | 11 |
| Haus krins .....  | 11 |
| Haus sentrum .....  | 12 |
| Planområdet .....   | 13 |
| Trafikktilhøve.....   | 13 |
| Landskap.....   | 14 |
| Haus historie.....  | 14 |
| Barn og unge .....  | 15 |
| 4 - Skildring av løysingane i planen .....                        | 16 |
| Konsekvensar av planen .....                                      | 16 |
| 5 - Samfunnstryggleik og beredskap .....                          | 18 |
| Støy.....   | 18 |
| Overvatn.....   | 18 |
| ROS-analyse.....  | 19 |
| Introduksjon og bakgrunn for generelt ROS-analyse .....           | 19 |
| Klassifisering av sannsyn .....                                   | 21 |
| Klassifisering av konsekvens.....                                 | 21 |
| Temavis ROS-analyse.....  | 23 |
| Oppsummering ROS-analyse.....                                     | 28 |
| 6 - Merknadar til oppstart .....                                  | 29 |
| 1: Statens Vegvesen .....   | 29 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 2: Vestland fylkeskommune .....   | 30 |
| Statsforvaltaren i Vestland ..... | 31 |
| Opplysningsvesenets fond.....     | 32 |
| Osterøy utvikling .....           | 32 |
| Den norske kyrkja .....           | 32 |
| Haus sokneråd .....               | 33 |
| BIR.....                          | 34 |
| NVE .....                         | 34 |

## Figurliste

|   |    |
|---|----|
| Figur 1- Kart over Osterøy og nærliggande områder. Haus markert med sirkel.....   | 5  |
| Figur 2- Ortofoto over Haus der plangrensen er markert med raud strek. ....   | 5  |
| Figur 3- Utklipp frå KPA 2011 - 2023 med planområdet markert .....  | 7  |
| Figur 4 - Utklipp som viser kordan planområdet vart regulert i plan 504_27.....   | 8  |
| Figur 5- Utklipp som viser regulerte løysingar vedtatt i plan frå 2011.....   | 9  |
| Figur 6 -Haus og nærliggande bustadfelt .....   | 11 |
| Figur 7- Flyfoto av Haus frå 2011 .....   | 12 |
| Figur 8- Foto som viser Prestebrua, prestegarden, Strauman og heilt til høgre sjåast barnehagen ....                                  | 12 |
| Figur 9- Fotomontasje: Det øvste bilete er tatt frå kyrka og sørover. Det nedste bilete er tatt frå<br>Hetlandhuset og nordover. .... | 13 |
| Figur 10 – Skjermdump av kulturminner registrert i Naturkart .....  | 14 |
| Figur 11- Haus 1955.....  | 15 |
| Figur 12 - Kartutklipp der målpunkt for barn- og unge er markert.....   | 15 |
| Figur 13 - Utklipp av plankartet.....   | 16 |
| Figur 14 - Skjermdump av støysone frå vegdata .....   | 18 |

Forsida viser eit foto av Hetlandhuset og einebustaden på gbnr 62/19 som regulerast til lågblokk.

Figur 7: Foto henta frå Nordhordlandskart.

Figur 11: Foto av Widerøe henta frå Marcus samlingar Uib.

Alle andre foto tatt av Osterøy kommune.

Skjermdumpar og utklipp er frå offentleg tilgjengelege register.

## 1 - Samandrag

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 einebustad 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.

### Nøkkelopplysningar

| Detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002 |  |
|--|--|
| Område   | Haus, Osterøy kommune  |
| Gards- og bruksnummer i planområdet                  | Heile gbnr: 62/6, 19, 67, 156, 168, 197<br>Delar av gbnr: 62/1, 103, 104, 155, 170,  |
| Planområdets storleik                                | 7 daa  |
| Gjeldande planstatus                                 | Sentrumsføremaal i KPA.  |
| Arealføremaal i plan                                 | Sentrumsføremaal, bustad – blokker, samferdsle veg, samferdsle fortau, samferdsle gatetun, samferdsle parkeringsplass, samferdsle haldeplass, leikeareal m. fl |
| Forslagsstillar                                      | Osterøy kommune  |
| Plankonsulent  | Osterøy kommune v/ planavdelinga<br>Ansvarleg: Anders Gulowsen   |
| Kunngjering oppstart                                 | 25.01.2022   |
| Dato vedtak av plan                                  |  |

### Bakgrunn for planarbeidet

Rådmannen fremma hausten 2020 forslag om at kommunen skal regulere eit område i Haus for å legge til rette fortetting og bustadbygging. Tidlegare så har private initiativ på å gjennomføre ein mindre endring av detaljregulering Haus sentrum sør (504\_27) og ein tidlegare dispensasjonssak på eigedom 62/19 ikkje ført fram.

I vedtak 101/20 frå Heradsstyret dagsett 09.12.2020 vart det vedtatt oppstart av detaljregulering for Haus sentrum sør med følgande vedtak:

*«Heradsstyret vedtek oppstart av detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 46302020002 Gbnr 62/1, 6, 19, 67, 104, 156 og 168. Planarbeidet skal legge til rette for ein fleirmannsbustad med tilhøyrande infrastruktur.»*

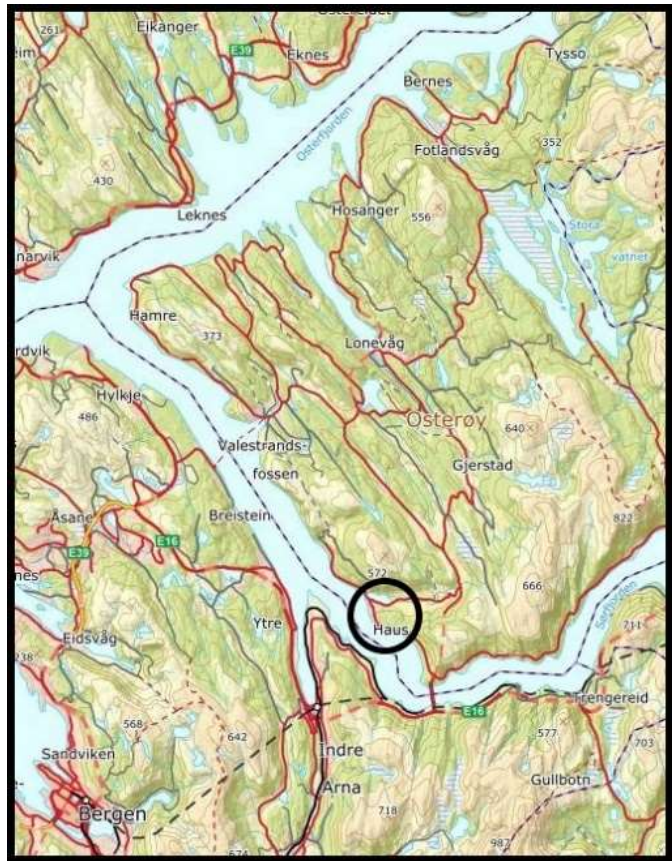
## Lokalisering

Bygda Haus ligg ved Sør fjorden sør-vest på Osterøy, om lag 5 minuttars køyring frå Osterøybrua og 10 minuttars køyring frå kommunesenteret Lonevåg. Frå Bergen sentrum tar det om lag 30 minuttar med bil.

Haus er delt i to av Mjeldavågens utløp til Sør fjorden, «Straumen». Planområdet ligg sentralt plassert på sørsida av Straumen og omfattar arealet der butikken ligger i tillegg til ein einebustad og ein mindre fleirmannsbustad. Veg og parkeringsareala tilknytt butikken og er også innanfor planområdet, men fylkesvegen er ikkje tatt med i planområdet.



Figur 2- Ortofoto over Haus der plangrensen er markert med raud strek.



Figur 1- Kart over Osterøy og nærliggande områder. Haus markert med sirkel.

## Vurderingar i høve utgreiingar

Krav om konsekvensutgreiing er vurdert og ein har konkludert med at dette ikkje er naudsynt for dette planarbeidet.

Konsekvensar av planforslaget skal likevel liggje føre. Skildringa av dette kjem i kapittel 4.

## Planprosessen

Den 09.12.2020 vart det vedtatt i Heradsstyret (saksnr 101/20) at Osterøy kommunen ved planavdelinga skulle starte opp med denne detaljreguleringa i Haus sentrum (journalpost jp 20/25288).

Oppstart av planarbeidet vart varsla i Bygdnytt, på kommunens heimeside og sendt til naboar og offentleg mynde den 25.01.2020, med merknadsfrist den 15.02.2021. I varslingsperioden kom det inn 9 merknadar som er omtala i kapittel 6 i planskildringa.

På bakgrunn av merknadane til Vestland fylkeskommune (VLFK) og Statens vegvesen (SVV) ved oppstart, i tillegg til dialog og merknadar til tidlegare saker i området vart det naudsynt å halde eit møte. Møtet mellom Osterøy kommune, VLFK og SVV vart gjennomført 31.05.21. Tilhøve til fylkesvegen og trafikktryggleik vart tema på møtet, i tillegg til at det vart diskutert kollektivløysinga i sentrum.

Planframlegget vart vedtatt sendt ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 25.05.2022.

Under 1. gongs høyring kom det inn totalt sju merknadar. Fem av desse var frå offentlege mynde, ein var frå rådet for funksjonsnedsette i Osterøy kommune og ein var frå Norgeshus Mjelde Bygg AS som er grunneigar av gbnr 62/19. Merknadane har ført til endringar i planmaterialet frå 1. gongs høyring til 2. gongs høyring.

Planframlegget vart vedtatt sendt ut på 2. gong høyring og offentleg ettersyn i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 26.10.2022.

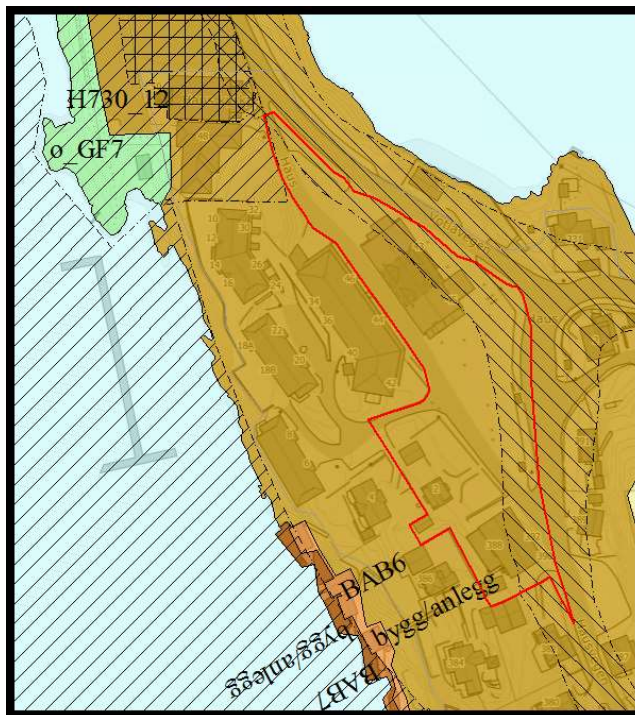
| <b>Prosess detaljregulering Haus sentrum sør</b> |  |
|--|--|
| 09.12.2020                                       | Vedtak oppstart av plan Heradsstyret       |
| 25.01.2021                                       | Varsel om oppstart av planarbeid           |
| 15.02.2021                                       | Merknadsfrist oppstartsvarsel              |
| 31.05.2021                                       | Dialogmøte med VLFK og SVV                 |
| 25.05.2022                                       | Handsaming plan- og kommunalteknisk utval  |
| 27.05.2022                                       | Høyring og offentleg ettersyn planframlegg |
| 01.08.2022                                       | Frist merknadar til planframlegg           |
| 26.10.2022                                       | Handsaming plan- og kommunalteknisk utval  |
| 28.10.2022                                       | ? Høyring ?                                |
| Des – 2022                                       | Vedtak?                                    |

## 2 - Gjeldande planstatus

### Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2011 - 2023 (KPA) er arealet satt av til sentrumsfremål (sosikode 1130). 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 ei rekke føresegn i kommuneplanens arealdel som relevant 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. Sjå meir om føresegn 2.29 i eit eige avsnitt i dette kapittelet.



Figur 3- Utklipp frå KPA 2011 - 2023 med planområdet markert

Andre relevante føresegn er gjeld tema som leikeareal, terrengtilpassing, universell utforming og områder med viktige kulturmiljø er i stor grad innarbeid i planframlegget.

I planskildringa til kommuneplanens arealdel vert det peikt på at det ikkje har vore nokon auke i Haus krins. Dette vert grunngjeve med at det har vore lite tilgjengeleg byggjeareal, i tillegg til at det har vore vanskeleg å realisere dei større bustadområda som var satt av kommuneplanen som gjaldt fram til 2011 på grunn av kulturminne- og jordbruksinteresser. Av di bompengane på Osterøybrua skulle avsluttast (vert avslutta i 2015) vert det vurdert at presset på utbygging i Haus ville auke og det framtidige bustadområdet Åsheim på nærmare 400 daa vert vidareført i kommuneplanen i 2011. Åsheim er eit av dei største framtidige bustadområda i KPA 2011, men det er ikkje tatt initiativ til detaljregulering eller på andre måte vore vist initiativ til å realisere dette bustadområdet.

Frå planskildringa KPA 2011-2023 side 30:

*«På sørsida av Osterøy er det Haus som har hatt liten vekst grunna mangel på areal. Haus ligg nær brua og vil få større press på byggjeland. Det har vore særskilt viktig i arbeidet med kommuneplanen å sikre naudsynt areal og gje grunnlag for kvalitativ framvekst av nye område for bustad, samstundes som ein legg til rette for vidareutvikling av stadens eigen identitet. Området er omtala nærare i 5.2. Vekst i Haus området må òg sjåast i samanheng med Arna. Dette kan gje ei vekselvis styrking av både Osterøy og Arna i høve bustadareal og arbeidsplassar.»*

I kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2031 (KPS, vedtatt 13.10.2021, HS sak 068/21) vert Haus er peika ut som eit av kommunens områdesenter og eit område for framtidig utvikling. På side 33 står følgjande: *For å sikre levedyktige områdesenter med variert og sterke tenestetilbod, må hovudvekta av framtidig utvikling kome i aksen mellom Lonevåg – Valestrand – Haus.*

KPS viser også til omsyn som fortetting, differensierte bustadar i bygdene og at utbygging skal skje i samband med eksisterande infrastruktur.

## Krav til områdeplan

Føresegn 2.29 i KPA viser til at det skal utarbeidast ein områderegulering for Haus:

KPA 2011-2023 føresegn 2.29:

*For sentrumsområde i Lonevåg og Haus skal det utarbeidast områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering (PBL § 11-9 nr. 1).*

Denne planen er difor i strid med KPA på dette punktet. Ved planoppstart vart dette drøfta i saksframlegget og det vert vedtatt oppstart i Heradsstyret til tross for motstrid med KPA. Hovudargumenta 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.

Grunnlaget for kravet om ein områdeplan kjem ikkje tydeleg fram i KPA, men det er i «Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 – 2026 retningslinjer om at sentrumsområde skal regulerast heilskapleg gjennom områdeplanlegging i offentleg regi.

For å kunne gjennomføre ein detaljregulering utan områderegulering fyrst har det 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 vore viktig å regulere på ein slik måte at det ikkje legg hindringar for kommande planar og vidare utvikling i Haus sentrum.

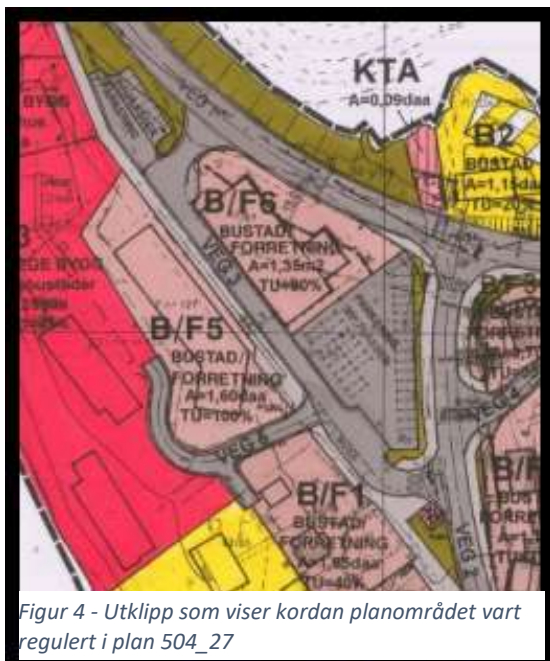
Ved å sette krav til møneretning, byggehøgder og materialval er det tatt omsyn til dei estetisk tilhøva i Haus på ein god måte.

## Kommunedelplanar, temaplanar og lokale forskrifter/føringar

Osterøy kommune har ein VA-norm og ein veg-norm som gjeld for heile kommunen.

I 2021 vart det vedtatt ein områdeplan for Lonevåg som vil gje føringar for planlegging i lokalsentra i kommunen.

## Reguleringsplan



Figur 4 - Utklipp som viser kordan planområdet vart regulert i plan 504\_27

Planområdet er ein del av sentrumsplanen frå 1997: Haus sentrum del sør PlanID 504\_27. I denne planen er planområdet i stor grad regulert til bustad/forretning og samferdsel. Det har ikkje vore større utbyggingar i planområdet eller i tett på etter at denne sentrumsplanen (områdeplanen) vert vedtatt. Dei fleste overordna prinsippa er etablert og/eller vidareført i dette planarbeidet.

Plan 504\_27 er ikkje formelt oppheva, men på bakgrunn av alder på planens, samt krav om områdeplan i KPA, kan ikkje denne planen nyttast til utbygging. Planen viser likevel kordan heilskapen i området var tenkt ivaretatt.

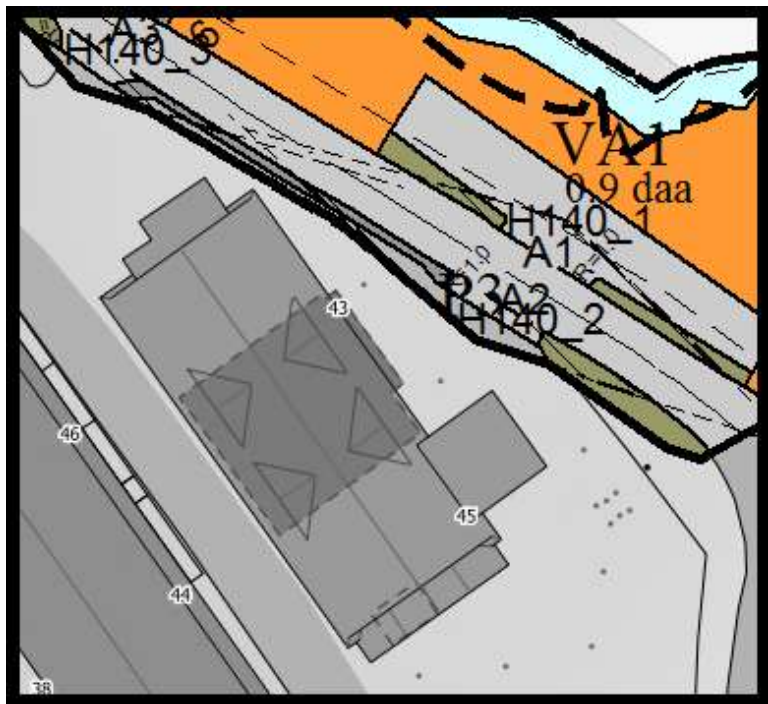
Gjeldande plan er laga etter plan- og bygningslova av 1985 og er av den grunn mangelfull etter dagens krav til reguleringsplanar.



Detaljreguleringsplanen: Haus sentrum, Gnr. 62, Bnr. 69, m. fl. (vedteken 09.03.2011, PlanID 1253 2009 001) ligger nord for planframlegget. Ettersom dette er ein relativt ny offentlig reguleringsplan vert plangrensene lagt inntil kvarandre og løysingane frå 2011 vert vidareført. Føremålet med plan 2009001 var å betre trafikktilhøva til og frå Haus barnehage, samlokalisering av kommunaltekniske løysingar og sikre ein god og heilskapleg løysing for mjuke trafikantar innanfor planområdet.

Dagens situasjon for mjuke trafikantar over brua mellom del sør og nord i Haus samsvarar ikkje med situasjonen regulert i planen frå 2011. Regulert løysing for mjuke trafikantar er på vestsida av brua, mens dagens fortau er på austsida og inneber at mjuke trafikantar må krysse vegen både ved butikken og ved skulen.

Løysingane som er vidareført er innkøyringane frå Votlovegen (fv 5420) og det er sikra at mjuke trafikantar får samanhengande gangløysing.



Figur 5- Utklipp som viser regulerte løysingar vedtatt i plan frå 2011

Det er også satt rekkefølgekrav på

utbetring av avkøyrslane A2 og A3 i

planen «Haus sentrum. Gnr 62, bnr 69 m.fl» med PlanID 2009001 for nye bygg i felt BS. Dette er tatt inn etter 1. gongs høyring på bakgrunn av merknad frå vegeigar VLFK. Utbetringa er da tenkt gjennomført ved å sette opp fysiske sperrer i AV (anna veggrunn) og AV\_gr (annan veggrunn grøntareal) slik at avkøyrslane vert stramma inn.

## Regionale og nasjonale planar og føringar

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet: Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023
- Vestland fylkeskommune : Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 – 2026
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, kap. 5 Krav til fysisk utforming.

Lista er ikkje fullstendig da det er ein rekke andre regionale og nasjonale føringar som gjeld ved arealplanlegging.

## Andre tilhøve

Planområdet ligg i like ved Haus kyrkje og gravplassen. Kyrkja er ikkje særskilt verna, men er eit viktig signalbygg og kulturminne. Sjølv om det berre er gravplassen ved kyrkja som er eit automatisk freda kulturminne, så står heile området med prestegarden, «prestebrau», kyrkja og grøntområdet fram som eit viktig kulturmiljø i Haus (meir om dette i kapittel 4) og noko det er viktig å ta omsyn til i planlegginga.

I tillegg er det viktig at planlegging i nærleik av kyrkjer generelt ikkje er til hinder for livet i kyrkja, kyrkja og den omgjevnadar. Det har også vore viktig å sikre tilkomst og parkering til eksisterande funksjoner i Haus, utan at det går utover trafikktryggleiken.

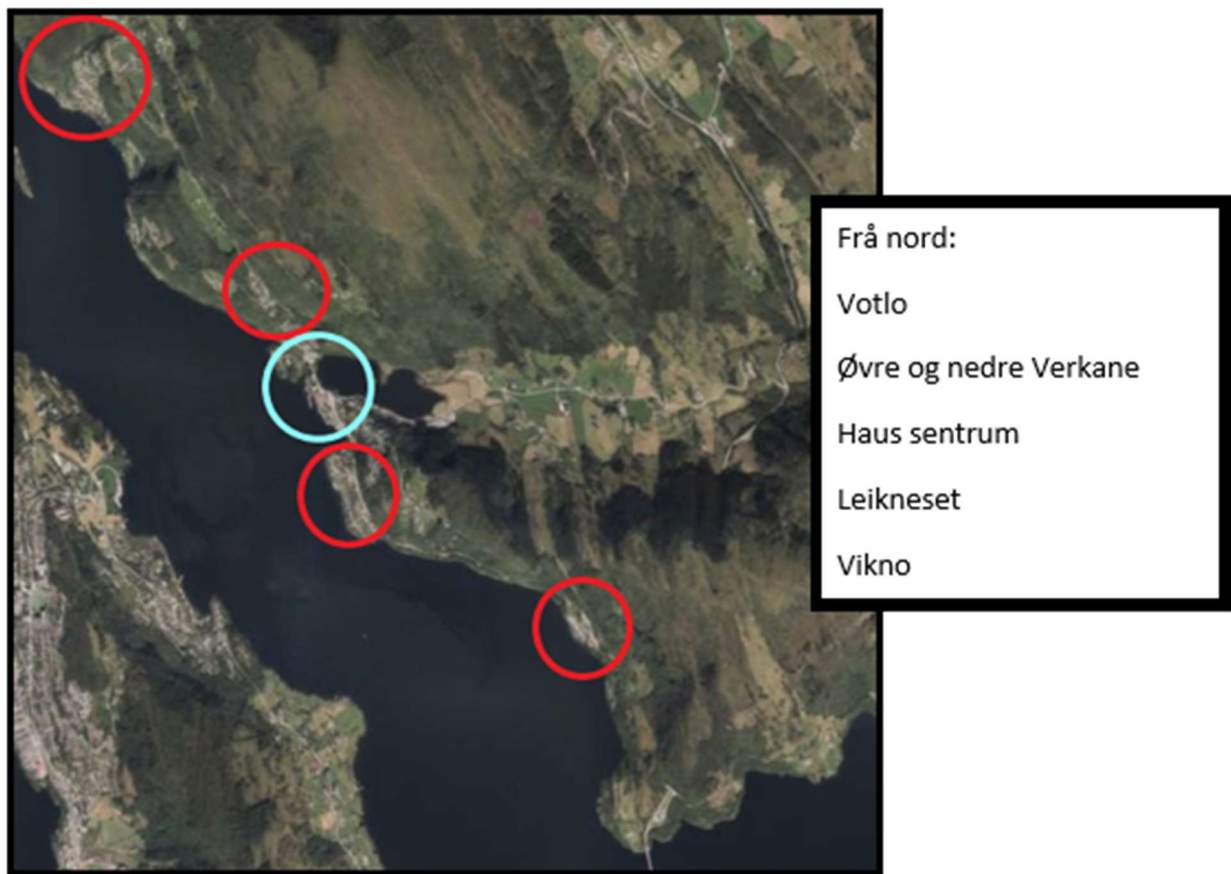


### 3 - Skildring av dagens situasjon

#### Haus krins

Haus er ein del av Hausvik krins der det bur totalt 600 innbyggjare (SSB, 2022). Haus er sentrum i krinsen og har fleire sentrumsfunksjonar som butikk, posttenestar, skule og barnehage, idrettsanlegg og kyrkje. Det er heller ingen andre lokalsentra i nærleiken og funksjonane i Haus er difor også nytta av fleire som ikkje bur i krinsen.

Forutan tettstaden Haus, som er vist med blå ring på figuren under, omfattar krinsen bustadfelta Votlo, Askeland, Nedre Verkane, Mjeldalen, Åsheim, Leikneset og Vikno. Bustadfelta består for det aller meste av einestadar og har varierende storleik. Felta ligg spreidd utover eit større område, men Åsheim, Leikneset og Nedre Verkane ligg innanfor kort gangavstand (10 min). Vegnettet fører vegane til og frå bustadfelta gjennom Haus sentrum.



Figur 6 -Haus og nærliggande bustadfelt

## Haus sentrum

Det som kan definerast som sentrum i Haus er delt i to av Mjeldavågen sitt utløp til havet, «Straumen». Nord og sørdelen av Haus sentrum er forbunde med ein bru med fortau, i tillegg til at det er ei steinbru (Prestebraua) frå 1700-talet som ikkje har nokon praktisk betydning i dag.

På nordsida av Straumen ligg dei kommunale funksjonane for barn og unge med ein barneskule, der det går om lag 120 elevar og ein kommunal barnehage der det er

plass til 75 barn. Saman med skulen og barnehagen på nordsida ligg også Haus Idrettsplass med kunstgrasbane, ballbinge og løpebane. Lengst sør på nordsida ligg prestegarden og kring prestegarden er det er eit større grøntområde. Delar av dette området er registrert som «Rik sump og kildeskog» med status C-lokalt viktig i Naturbase (miljødirektoratet). I naturbase er det er det også eit mindre område nedanfor barnehagen mot Mjeldavågen som er registrert som «Fuktenger» med status C-lokalt viktig. Frå prestegarden går prestebraua over Straumen til kyrkja. Verken prestebraua eller prestegarden er registrert som kulturminne.



Figur 7- Flyfoto av Haus frå 2011



Figur 8- Foto som viser Prestebraua, prestegarden, Straumen og heilt til høgre sjåast barnehagen

På sørsida av Prestebraua ligg kyrkja og gravplassen. Ved kyrkja ligg også forsamlingslokalet «kyrkjelydshuset». Kyrkja, saman med prestegarden, grøntområda nord og sør for straumen, steinbrua og kyrkjegarden står fram som eit viktig samanhengande kulturmiljø og eit identitetsskapande område i Haus.

Sør for kyrkja så kjem ligg Thunestveitbygget, butikken og tre kommunale bygg som ligg mellom butikken og Thunestveitbygget mot sjøen. Desse fem bygga ligg tett på kvarandre og utgjer hovuddelen av bygningsmassen i sentrum. Bygga er oppført på 80- talet og har alle to etasjar.

Vidare sørover mot ferjeleiet er det, forutan Hetlandhuset, einebustadar. Vidare sørover ligg det eit område med eldre trehusbebyggelse i området nærmast den gamle ferjekaia.

Det er ikkje store næringsområde i Haus, men det er det ligg eit mindre ikkje regulert næringsområde (avsatt til eksisterande næring i KPA) langs vegen til Mjeldalen. Dette området er nytta som lagerområde for anleggsmaskiner i tillegg til eit steinbrot og steinknuseverk. I tillegg er det næringsaktivitet ved det gamle ferjeleiet der selskapet Fjordcharter AS driver med reiselivsrelatert næring. Entreprenøren Norgeshus Mjelde Bygg AS har også hovudkontor i Mjeldalen.

### Planområdet

Planområdet er sentralt plassert midt i Haus sentrum og inneheld daglegvarebutikk med bensinstasjon, parkeringsareal på forsida- og på baksida av butikken, ein einebustad og ein eldre fleirmannsbustad som vert kalla Hetlandhuset. Planområdet omfattar også ein kollektivhaldeplass i fylkesvegen og ein trafostasjon.

Gjennom planområdet er det ein nord/sør akse som er sentral for mjuke trafikantar i Haus. Figur 9 viser øvst akse sett frå nord mot sør (bilete er tatt ved kyrkja og Kiwi-butikken er til venstre i bilete) og nedst kan ein sjå akse frå sør mot nord. Hetlandhuset pregar den venstra delen av bilete. Delar av kyrkja kan sjåast i bakgrunnen på det nedst bilete.



Figur 9- Fotomontasje: Det øvste bilete er tatt frå kyrkja og sørover. Det nedste bilete er tatt frå Hetlandhuset og nordover.

### Trafikktilhøve

I Haus sentrum møtes vegane frå Votlo, Mjeldalen og Kvisti i eit T-kryss. På mange måtar gjer dette Haus sentrum til eit knutepunkt med ein del gjennomgangstrafikk. ÅDT i Haus sentrum er på tilsaman 1000, med fylkesvegane «5416 Hausvegen» med ådt 400 og «5420 Votlovegen» med ådt 600.

For reisande med kollektivtransport er det haldeplassar ved skulen og i sentrum. Haldeplassen for bussar som er på veg mot Kvisti langs Hausvegen ligg i planområdet.

Det er lite tilrettelagt for mjuke trafikantar i Haus, men det er fortau over brua frå butikken til skulen. Dette fortauet ligg på feil side av vegen med tanke på regulert situasjon og det vert derfor vegkryssing både før og etter brua for mjuke trafikantar til skulen.

Gjennom planområdet så er det ein akse frå Hetlandhuset til kyrkja og vidare over brua til skuleområdet. Ideen i tidlegare planarbeid og også i dette planframlegget er å fremme denne aksa som løysinga for mjuke trafikantar i Haus.

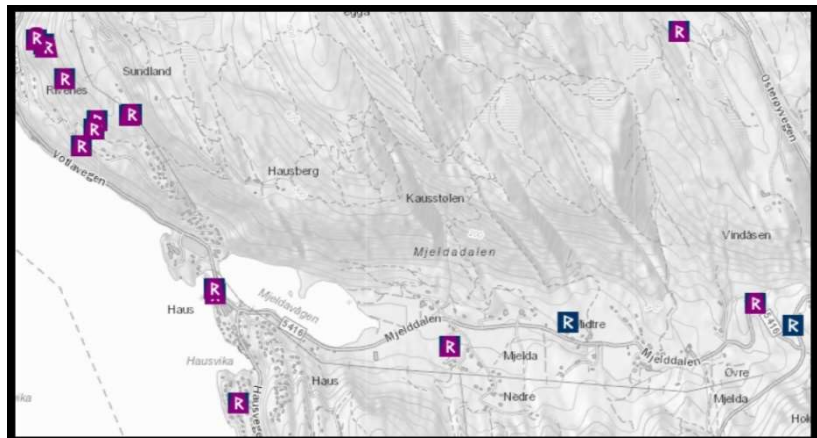
## Landskap

Landskapet kring Haus vil kunne skildrast som eit typisk vest-Norsk fjordlandskap der bratte fjellsider og skråningar, ligg tett på dei flate, bebygde områda. I NiN-registeret er landskapet kring Haus registrert som «Relativt åpent fjordlandskap med tettsted» (LA-TI-K-F-11). Sentrum og skuleområdet ligg på dei to flate oddane som er delt av Straumen, der brakkvatnet frå Mjeldavågen renn ut i Sørfjorden. Mjeldavågen går innover frå sjøen og der vågen endar stig terrenget slakt innover Osterøy og skapar det breie austvendte vestvendte dalføret Mjeldalen. Mjeldalen er eit regionalt verneverdig kulturmiljø (Naturbasekart, 2022), mellom anna på bakgrunn av den historiske og noverande landbruksaktiviteten.

Sjølv om det er bratt kring sentrum av Haus så strekker bustadområda seg oppover åssidene der det har latt seg bygge. Sør sentrum ligg Leikneset der det er eit 50-tals einebustadar bygd på dei flate områda mellom fjellet og fjorden.

## Haus historie

Arkeologiske funn tyder på at det har vore busetnad i områda kring Haus sidan førromersk jernalder (frå ca. 500 år f kr, kulturminnesøk). Funna er gjort i Mjeldalen, på Leikneset og dei kringliggande åssidene. Funna består av både kokegroper, gravhaugar og dyrkningsspor. Området kring Haus har vore eit lokalt viktig område i lang tid. I Mjeldalen ligg dei eldste



Figur 10 – Skjermdump av kulturminner registrert i Naturkart

gardane på Osterøy, Mjeldegardane. I vikingtida var desse gardane sete for leidangen og tingstad for Mjelde skipreide. Seinare har desse gardane vore både kongsgods og kyrkjegods.

Det er dokumentert at Haus har vore kyrkjestad sidan før 1350. Kyrkja som står i Haus i dag er bygd i 1874, men står på same grunn som to andre kjente kyrkjer (tømmerkyrkje frå 1600-talet og ei kyrkje frå mellomalderen). Mellomalderkyrkja var truleg ei stavkyrkje. Kyrkjegarden er frå mellomalderen og er eit automatisk freda kulturminne. Som kyrkjestad, og hovudsete i Haus sokn, har Haus hatt ein viktig rolle lokalt, ikkje berre på Osterøy, men også i bygder og grender langs Sørfjorden som til dømes på Garnes og Takvam.

I 1837 vart Haus formannskapsdistrikt oppretta og dette varte fram til det vart delt mellom Haus og Bruvik kommunar i 1870. På den tida hadde Haus kommune om lag 4200 innbyggjarar og bestod av områda Haus sokn, Gjerstad sokn, Arna sokn og Ytre Arna sokn. I 1964 vart Haus kommune løyst opp og den delen av kommunen som låg på Osterøy vart ein del av den nyoppretta Osterøy kommune, mens



Figur 11- Haus 1955.

fastlandsdelen vart Arna kommune. Da Haus kommune vart oppløyst var det over 11.000 innbyggjarar i kommunen.

Haus har også vore eit knytopunkt for samferdsle, mykje på grunn av ferja mellom Haus og Garnes frå 1937. Ferja vart nedlagt i 1997 da Osterøybrua opna.

## Barn og unge

Planområdet har i dag ingen leikeplassar eller utandørs aktivitetssområde, og er såleis ikkje lagt til rette for barn og unge med tanke på leik og opphald. Nærmaste område som er tilrettelagt for leik er på nordsida av Haus der skuleområdet, idrettsplassen, barnehagen og grøntområdet er plasser barn og unge kan nytte til leik og opphald.

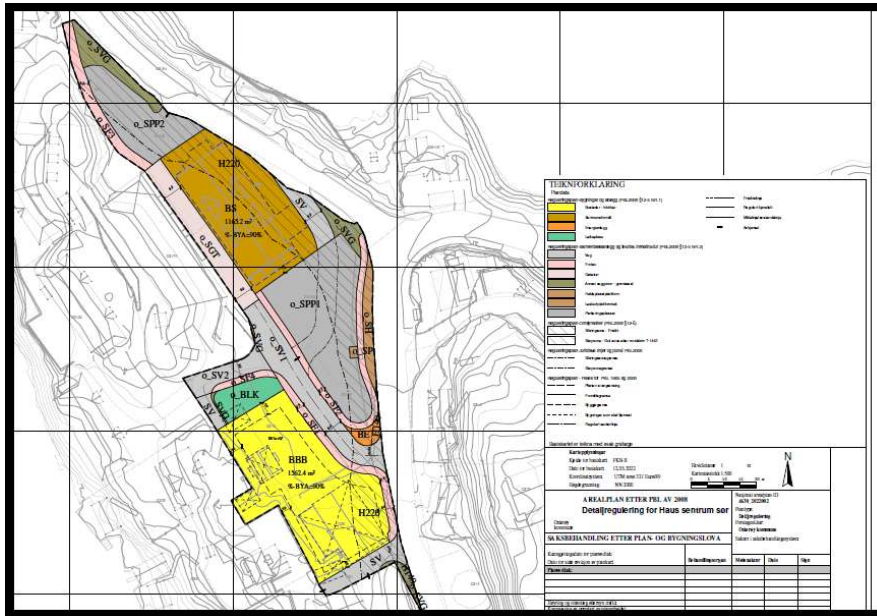
På grunn av plasseringa så vil planområdet vere eit område som mange passerer på veg til skule og idrettsanlegget.



Figur 12 - Kartutklipp der målpunkt for barn- og unge er markert

## 4 - Skildring av løysingane i planen

Ved å legge til rette for at det kan etablerast ei lågblokk på to tomter der det i dag står ein eldre einebustad og ein mindre fleirmannsbustad (Hetlandhuset), vil planen sikre at det vert fortetta i Haus sentrum. I tillegg legg planframlegget til rette for ny avkøyrsløse til fylkesvegen, løysingar for mjuke trafikantar og ein leikeplass. Området ved butikken er også ein del av planområdet, men det vert



Figur 13 - Utklipp av plankartet

det vert nok bustadar til å få eit grunnlag for å gjennomført rekkefølgjekrava i form av ny avkøyrsløse og løysingar for mjuke trafikantar. Planen vil også regulere, og sikre med rekkefølgjekrav, fortou langs fylkesvegen forbi Hetlandhuset.

Det vert regulert ein offentleg leikeplass i planområdet. Plasseringa midt i sentrum gjer at denne leikeplassen vil kunne bli ein uformell møteplass i bygda. Bustader i felt BBB skal fortrinnsvis løyse krav til leikeareal i dette feltet. Leikeplassen har krav til innhald i føresegna og skal vere tilgjengeleg for ålmenta og ha tilkomst frå o\_SV1. Det er også mogleg for felt BBB å sikre krava til leikeareal ved å legge til rette for leik i gatetynet o\_SGT.

### Konsekvensar av planen

#### Fortetting og sentrumsutvikling

Fortetting i områdesenter er ein del av Osterøy kommune sin vedtekte arealstrategi gjennom kommuneplanens sin samfunnsdel. Fortetting er også i tråd med statlege og regionale utviklingsprinsipp.

Dersom ein skal sikre vekst og samstundes ta i vare den særprega busetnadsstrukturen i kommunen er det viktig å fortette i bygde område. Haus har ein einsarta bustadstruktur der det for det meste er einebustadar som er tilgjengeleg. Dette planframlegget vil legge til rette for ein fleirmannsbustad sentralt i bygda, noko som vil bidra til å differensiere bustadmassen i Haus.

Det er krav til både privat uteoppfallsareal og felles uteoppfallsareal for nye bustadar i planframlegget. Dette er krav som er viktig for å sikre gode bumiljø.

ikkje planlagt endringar i dette området med tanke på grad av utnytting eller byggehøgde.

Det er lagt opp til relativt høg utnytting på felt BBB med 80% Bya, parkeringsgarasje og 3 etasjar. Ei slik utnytting vil vere naudsynt for å sikre fortetting, utvikling og ein differensiering av bustadmassen i Haus da det er få andre stader det er mogleg å bygge på. Det er også viktig at



### **Trafikk**

Planen vil ikkje løyse alle trafikale utfordringar i Haus sentrum. Planen vil likevel forbetre områda innanfor plangrensa med tanke på at innkøyinga til butikken vert regulert med rekkefølgekrev. I tillegg vil det bli lagt til rette for betre løysingar for mjuke trafikantar frå krysset og mot kyrkja. Sjølv om det framleis vert utfordringar med trafikksituasjonen i Haus så vil ikkje dette planframlegget vere til hinder for framtidig utvikling.

### **Barn og unge**

For barn og unge i Haus så vil planen vere eit positivt bidrag. Mellom anna vert det sikra definerte areal for fotgjengarar frå fylkesvegen og gjennom sentrum mot skulen. Når fortauet over straumen vert opparbeidd i høve regulert situasjon vil det vere ein definert akse for mjuke trafikantar gjennom Haus sentrum. I tillegg vil ein leikeplass sentralt i Haus vere positivt ettersom det ikkje er teke i vare i dagens situasjon. Tilrettelegging for leik i gatetunet vil også vere positivt for barn og unge.

### **Landskap, estetikk og fjernverknad**

Med byggehøgde på kote 19,7 moh i felt BBB så er det det 0,5 meter høgare enn Hetlandhuset som står der i dag. Sjølv om det er naudsynt med fortetting så har det i planprosessen vore viktig å ta vare på det viktige, og identitetsskapande, kulturmiljøet rundt kyrkja og prestegarden. Høgde på nytt bygg og avstanden tilseier ikkje at det har ein negativ påverknad på området ved Straumen. Med krav til møne og møneretning for nye bygg så vil det også sikrast at bygdas estetikk og byggeskikk vert ivaretatt.

Det er satt krav om at møneretning for bygg i felt BBB skal falgje møneretning for bygg på gbnr 62/155 og gbnr 62/170 som vist på illustrasjon.



### **Eksisterande bustad på gbnr 62/19**

I kommunens register er bygget oppført i 1928. Flyfoto viser at byggets tak har endra form i perioden mellom 1965 og 1970 da det er bygget en karnapp mot aust. Bygget ligger sentralt i Haus sentrum og bygga rundt har varierende uttrykk, alder og form. Dei eldre trehusa ved den gamle ferjekaia har eit anna uttrykk enn bygget på gbnr 62/19 og i tillegg så gjer andre bygg mellom desse som mellom anna Hetlandhuset at dette bygget ikkje kan sjåast i samanheng med dei. På grunn av dette kan kommunen ikkje sjå at dette bygget har nokon verneverdi.

## 5 - Samfunnstryggleik og beredskap

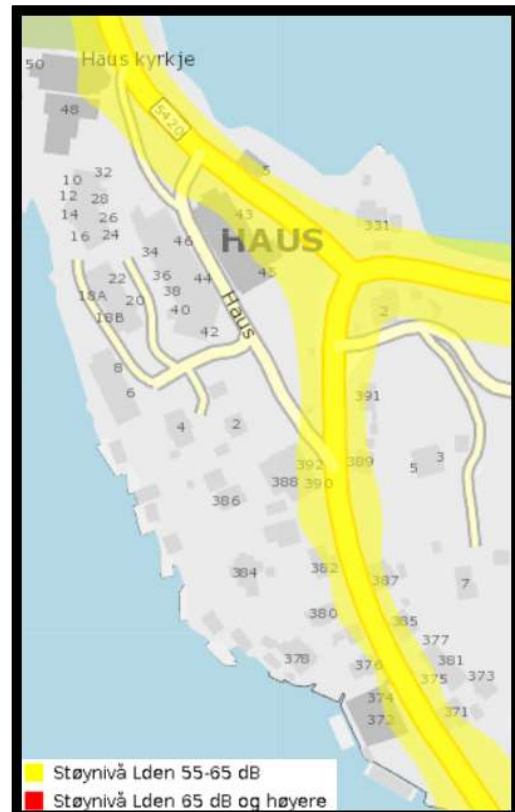
Med tanke på samfunnstryggleik og beredskap har ikkje planarbeidet avdekka store utfordringar som kan gjere planen vanskeleg å gjennomføre. Trafikktilhøve vert omtalt under «Skildring av planframlegget – konsekvensar».

### Støy

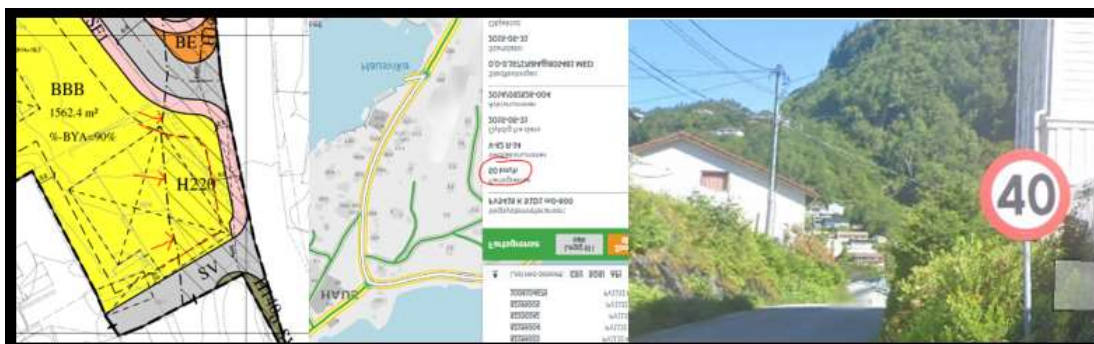
Langs fylkesvegen gjennom Haus sentrum er det gul støysone. Forutan vegen er det ingen andre kjente kjelde til støy i Haus.

Det er tatt omsyn til støy i føresegna og det er også presisert at krav i til støy i anleggsfasen skal tilfredstille krav gitt i den til ein kvar tid gjeldande støyretningslinje (T-1442). Det er også 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.

Det er gul støysone som delvis går inn på felt BBB der det skal byggast bustadar. Støysona 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 støysone i såpass liten grad påverkar felt BBB vert det vurdert at føresegn er tilstrekkeleg. Figuren under viser utklipp frå plankart, utklipp frå vegdata og skjemdump som viser fartsgrensa.



Figur 14 - Skjermdump av støysone frå vegdata



### Overvatn

Dagens situasjon i planområdet er infiltrasjon til terreng. For einebustaden 62/19 så er det infiltrasjon til terreng gjennom hagen, mens det i det asfalterte området er kummer der overvatnet vert drenert til grunn.

Det er krav om at overvatn skal gjerast greie for ved alle tiltak i planområdet. Det vert vurdert i ROS-analysen at det på grunn av topografiske tilhøve ikkje er eit område som er spesielt utsett for negative konsekvensar med tanke på overvatn og at det ikkje er naudsynt med ytterlegare dokumentasjon og utgreiingar.

## ROS-analyse

I tilknytning til planarbeid skal det i høve til § 4-3 i Plan- og bygningslova utførast ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. Dette for å unngå å sette liv, helse, miljø og materielle verdiar i fare, og for at planlagt arealbruk og utbygging blir til størst mogleg gagn for den enkelte og for samfunnet.

ROS-analysane skal byggje på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Oppsett for gjennomføring av risiko- og sårbarheitsanalyser er laga med utgangspunkt i rettleiar frå Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (DSB), "Samfunnsikkerheit i arealplanlegging" (desember 2011) og Byggteknisk forskrift, TEK10 (med rettleiarar), samt NS5814:2008.

*ROS-analysar skal ha særleg fokus på barn og unge under alle tema.*

ROS-analyser skal gjennomførast etter akseptkriteria og metodeval vedtekne av Osterøy kommune, jf HS-sak 057/12, 03.10.12.

## Introduksjon og bakgrunn for generelt ROS-analyse

- Det skal gjennomførast ei detaljert risiko- og sårbarheitsanalyse der fare skal være identifisert, skildra og vurdert i høve til fastsette krav til tryggleik.
- Analysen skal dekke det areal som planen omfattar, med tilstøytane areal dersom det kan ha innverknad på planområdet.
- Analysen skal være ei kartlegging av mogleg fare, risiko og sårbarheit. Den skal gi administrasjon og politikarar i kommunen eit konkret fagleg grunnlag for å vurdere den detaljerte arealplanlegginga i høve til tryggleik i samfunnet.
- Analysen skal danne grunnlag for arealplanprosessar, og gjennom plankart og føresegn gi føringar som må oppfyllest for at utbygging eventuelt skal kunne skje.
- I overordna planarbeid skal analysen gi grunnlag for å fastsette utrednings- og dokumentasjonskrav ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar.
- Ved oppstart av reguleringsplan vil det vere ei skjønsmessig vurdering om det skal utførast ROS-analyse på eksisterande situasjon som skal ligge til grunn for vidare planarbeid og sakshandsaming.
- Ved endring av reguleringsplan må analysen ajourførast. Ved sakshandsaming skal ein gjennomgå analysen og vurdere om nye farar har oppstått og / eller om nye tiltak er nødvendige.
- Fagspesifikk ROS som til dømes infrastruktur for vassforsyning, avløp, brannvesen og sosial- og helseberedskap i kommunen skal bidra med kunnskap til, og kvalitetssikring av analysen, i den grad det har konsekvensar for arealbruk.

### Metode og akseptkriteria

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, knytt opp mot tap innan følgjande tema; *liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar.*

### Metode for prosess

For å systematisere arbeidet med ROS- analyse vert det nytta skjema og matriser.

Metoden for ei ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 7 punkt:

**1. Skildring av analyseobjektet**

**2. Kartlegging av moglege hendingar / potensiell fare**

**3. Vurdering av årsak og sannsyn**

**4. Vurdering av konsekvens**

**5. Berekne risiko**

**6. Samanlikne med akseptkriteria**

**7. Vurdere risikoreduserande tiltak**

| Naturbaserte farar   | Menneske og verksemdsbaserte farar  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>•Skred (spesifikke krav i TEK10; S1, S2, S3)</li><li>•Flaum (spesifikke krav i TEK10; F1, F2, F3, obs ved fare for tap av menneskeliv)</li><li>•Sterk vind</li><li>•Skog og grasbrann</li><li>•Radon (spesifikke krav til verdier ved vurdering)</li><li>•Dambrot</li><li>•Havnivåstigning</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>•Forureining i luft eller grunn</li><li>•Uheldig samlokalisering</li><li>•El- forsyning</li><li>•Vatn og avlaup (drikkevatt)</li><li>•IKT</li><li>•Infrastruktur, veg</li><li>•Stråling</li><li>•Kriminalitet</li></ul> |

Døme på farekategoriar det er aktuelt å vurdere i Osterøy kommune. Lista er ikkje uttømmende og ein skal i alle høve vurdere om andre farar er aktuelle for dei enkelte analyseobjekta / tiltak.

Det er fleire farekategoriar ein kan og bør vurdere ved ROS-analyse.

#### **Metode for vurdering av risiko og sårbarheitsbiletet**

Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som produktet av sannsyn - kor ofte ei uønska hending er forventa å inntreffe, og konsekvens - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre.

Forenkla oppsummert;

**Risiko = sannsyn x konsekvens**

Det er vanskeleg å fastslå frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsyn og konsekvens vil ein få synleggjort snittal for potensielle hendingar over tid. Dermed kan det inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen.

## Akseptkriteria

Klassifisering av sannsyn og konsekvens vert gradert i 6 ulike nivå, frå særst sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarleg, sjå figur under.

### Klassifisering av sannsyn

| SANNSYMLEG       | VEKT | DEFINISJON                                   |
|------------------|------|--|
| Særst sannsynleg | 6    | Ei hending per 1 til 20 år                   |
| Mykje sannsynleg | 5    | Ei hending per 20 til 100 år                 |
| Sannsynleg       | 4    | Ei hending pr 100 til 200 år                 |
| Noko sannsynleg  | 3    | Ei hending pr 200 til 1000 år                |
| Lite sannsynleg  | 2    | Ei hending pr 1000 til 5000 år               |
| Usannsynleg      | 1    | Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år |

### Klassifisering av konsekvens

| Konsekvens   | Vekting | Menneske  | Ytre miljø<br>(luft, vatn, jord)   | Materielle verdiar   | Tryggleiks<br>klasse<br>TEK10:<br>skred og<br>flaum |
|--------------|---------|---|--|--|---|
| Katastrofalt | 6       | Meir enn 4 døde eller 20 alvorleg skadde.   | Varige og alvorlige miljøskader av stort omfang. (alvorleg skade, på td. vatn/ vassdrag, med konsekvensar for eit større utslagsområde). | Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 20.000.000. Varig produksjonsstans. | F3, S3  |
| Kritisk      | 5       | Inntil 4 døde, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde.  | Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet. (raudlista artar og naturtypar forsvinn, bestand kraftig redusert)          | Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til 20.000.000. Produksjonsstans inntil 6 mnd.  | F3,S3, S3   |
| Alvorleg     | 4       | Inntil 5 alvorlege personskadar eller mange mindre personskadar, men med sjukefråvær, vesentlege helseplager og ubehag. | Store skadar på ytre miljø, som det vil ta tid å utbetre (fleire tiår. Artar og  | Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til 2.000.000.                  | F2, S2<br>(3 pers. er gj.snitt i ein bustad)        |

|            |   |  |  |   |        |
|------------|---|--|--|---|--------|
|            |   |  | naturtypar kan forsvinne).   | Produksjonsstans inntil 3 mnd.  |        |
| Moderat    | 3 | Personskader som medfører sjukemelding og lengre fråver.             | Miljøskade av stort omfang men middels alvorleg, eller; Skade av lite omfang, men med høg grad av alvor. | Større skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar opp til 200.000. Produksjonsstans inntil 1 mnd.                   | F1, S1 |
| Liten      | 2 | Personskade kan førekomme, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding. | Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv betrar på kort tid.                                   | Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for inntil 100 000. Produksjonsstans inntil 2 veker.        | F1, S1 |
| Ubetydeleg | 1 | Ingen eller små personskadar.  | Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø.  | Små, eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for inntil kr 20.000. Produksjonsstans inntil 3 dagar. | F1, S1 |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Hendingar i raude felt  | Fører til uakseptabel risiko. Det skal utførast meir detaljerte ROS – analyser for å eventuelt avkrefte risiko eller avklare om risikoreduserande tiltak kan gjennomførast.    |
| Hendingar i gule felt   | ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable)   |
| Hendingar i grønne felt | I utgangspunktet akseptabel risiko, men fleire risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar. |

- Tiltak som reduserer sannsyn vert først vurdert. Dersom dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vurderer ein tiltak som avgrensar konsekvensane.
- Dersom tiltak ikkje er mogleg å gjennomføre og/eller det er svært omfattande kan konklusjonen vere at eit område ikkje eignar seg til utbyggingsføremål.

### Risikomatriser

Klassifiseringane for sannsyn og klassifiseringane for konsekvens saman med akseptkriteria vil gje ei risikomatrise. Når risikoanalysar er utført for alle avkryssa kombinasjonar av tiltak/risiko, kan resultatet visast i risikomatriser etter inndelinga liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar.

## Temavis ROS-analyse

Risikomatrixe: Første tal syner sannsyn, andre tal konsekvens. I vurderinga og oppsummeringa vert berre tema som hamnar i gul eller raud kategori ført.

| NATUR OG MILJØTILHØVE                                     |                             |                        |            |                    |   |   |
|---|-----------------------------|------------------------|------------|--------------------|---|---|
| Nr  | Uønska hending / tilhøve    | Potensiell risiko for; |            |                    | Merknad   | Rapport/ tiltak   |
|   |                             | Liv og helse           | Ytre miljø | Materielle verdiar |   |   |
| Ekstremvær ( <a href="http://www.met.no">www.met.no</a> ) |                             |                        |            |                    |   |   |
| 1.  | Sterk vind                  | S2<br>K1               | S2<br>K1   | S2 K2              | Kystnært, men forholdsvis lite eksponert. Truleg vind frå vest som er verst, men lite kjente hendingar.   | Bygg sikra i TEK.   |
| 2.  | Store nedbørmengder         | S6<br>K1               | S6<br>K1   | S6 K3              | Mykje nedbør på vestlandet og aukane utfordring grunna klimaendringar.  | Delar av området er flatt og vatn vil samlast ved parkeringsplassen og butikken før det renn over vegen til Mjeldavågen. Vegen ca 10-20 cm høgare enn lågaste punkt på parkeringa. Usikkert kva kote butikken er bygd på. |
| 3.  | Store snømengder            | S1<br>K1               | S1<br>K1   | S1 K1              | Ikkje eit kjent problem.  | Møne på lågblokk og butikk vil hindre store ansamlingar, TEK stiller krav til bygg.   |
| 4.  | Kuldegrop o.l               | S1<br>K1               | S1<br>K1   | S1 K1              | På grunn av beliggenhet med Mjeldavågen på innsida kan truleg Haus sentrum vere marginalt kaldare enn andre kystnære område, men ikkje eit kjent problem.                 | TEK17 sikrar bygg tilstrekkeleg.  |
| Flaumfare ( <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a> )  |                             |                        |            |                    |   |   |
| 5.  | Flaum i elvar / bekkar      |                        |            |                    | Det er ingen bekkar eller elver som renn gjennom planområdet, og ingen bekkar og elvar som kan renne inn på planområdet ved ekstremhendingar.                             |   |
| 6.  | Flaum i vassdrag / innsjøar |                        |            |                    | Det er to bruar mellom Mjeldavågen og sjøen. Begge desse ligg betydeleg lågare enn planområdet og sjølv om desse er oversvømt vil vatnet ikkje stige opp til planområdet. |   |

|   |                    |          |          |        |   |  |
|---|--------------------|----------|----------|--------|---|--|
| 7.  | Overvasshandsaming | S3<br>K1 | S3<br>K1 | S3 K2? | Lite kjente problem. Ved oppstuvning av vatn på parkeringsplassen ved butikken vil dette renne over Votlovegen og ned i Mjeldavægen. Ca 20 cm frå senter på parkering til høgst punkt i vegbanen. Vegbanen utanfor planområdet. Usikkert om kote på butikken er over høgst punkt i vegbanen, men kan sjå slik ut på kart. | Infiltrasjon til grunn i nye tiltak. Nært vassdrag. Kum for overvatn på parkeringa går til infiltrasjon i grunn. Sjå også punkt 2. |
| <b>Grunntilhøve / byggegrunn ( <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a> )</b> |                    |          |          |        |   |  |
| 8.  | Setningar          |          |          |        | Fast grunn i form av fjell/stein.   |  |
| 9.  | Utglliding         |          |          |        | Fast grunn i form av fjell/stein.   |  |
| 10.   | Radon              |          |          |        | «Moderat til låg» i NGU farekart. Dette er lågaste klassifisering. TEK17 vil sikre nye bygg tilstrekkeleg mot radon.  |  |

| <b>Fauna og flora ( <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a> )</b>   |  |                        |            |                    |   |   |
|--|--|------------------------|------------|--------------------|---|---|
| 11.  | Sårbar flora (planteliv)-land          |                        |            |                    | Det er ikkje registrert nokon verdifulle plantar i planområdet. Planområdet er i stor grad bebygd,  |   |
| <b>Landskap ( <a href="http://landskapskonvensjonen">landskapskonvensjonen</a>, <a href="http://www.hordaland.no/planlegging/landskap">www.hordaland.no/planlegging/landskap</a> )</b> |  |                        |            |                    |   |   |
| 12.  | Reduksjon estetikk / verdi / identitet | S4 K1                  | S4 K4      | S4 K1              | Lågblokk vil kunne verke dominerande i sentrum.   | Krav om møne, materialval og byggjegranser vil verke dempende. Det ligg i dag ein mindre fleirmanns-bustad på delar av tomta, men ettersom det vert opna for eit større bygg og det vert bygd ned ein einbustad med hage så vil det verke inn på estetikken i området. Det vil vere byggjegrænse mot vegen gjennom Haus og aksene gjennom bygda vil verte haldt open. |
| <b>MENNESKESKAPTE TILHØVE</b>  |  |                        |            |                    |   |   |
| Nr   | Uønska hending / tilhøve               | Potensiell risiko for; |            |                    | Merknad   | Rapport/ tiltak   |
|  |  | Liv og helse           | Ytre miljø | Materielle verdier |   |   |
| <b>Brann / eksplosjon</b>  |  |                        |            |                    |   |   |
| 13.  | Brannfare                              | S2 K4                  | S2 K2      | S2 K4              | På felt BS er det ein bensinstasjon. Dette vil vere eit spesielt utsatt objekt. Ein må rekne med at tiltaket er i tråd med gjeldande lovverk. Det er 3 leilegheiter i same bygg som bensinstasjonen, Dette er ein uheldig samlokalisering og gjer at det er særskilt stor konsekvens ved brann. Brann | Det vert planlagt for lågblokk i felt BBB. Ved bygging må ein halde seg til gjeldande regler og forskrifter. Det er ikkje vurdert at dette området er spesielt brannutsett.   |



|  |  |                               |       |       |   |  |
|--|--|-------------------------------|-------|-------|---|--|
|  |  |                               |       |       | på bensinstasjon kan få kortvarige følger i form av farleg røyk i nærområdet.   |  |
| 14.  | Eksplisjonsfare                        | S2 K3                         | S2 K3 | S2 K4 | Bensinstasjon er eit objekt med særskilt eksplisjonsfare.   |  |
| <b>Energitransport</b>   |  |                               |       |       |   |  |
| 15.  | Høgspen                                |                               |       |       | Ikkje relevant  |  |
| 16.  | Lågspen                                |                               |       |       | Trafo og stolpar i området.   |  |
| <b>Forureining vatn</b>  |  |                               |       |       |   |  |
| 17.  | Drikkevasskjelde                       |                               |       |       | Ikkje relevant. Offentleg drikkevatt i Haus sentrum.  |  |
| 18.  | Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l | S2 K1                         | S2 K4 | S2 K1 | Ulykke/uhell på bensinstasjon kan gje utsepp til Mjeldavågen, Dette kan i korte periodar påverke vassdraget..                     | Rimeleg god gjennomstrømming til sjø. Uvisst kor mykje drivstoff som lagrast og potensielt kan renne ut. Infiltrasjon i grunn vil dempe skadeverknaden   |
| <b>Forureining luft (ikkje i tilknytning til veg, vurderast i punkt under infrastruktur)</b>                 |  |                               |       |       |   |  |
| 19.  | Støv / partiklar / røyk                | S2 K1                         | S2 K1 | S2 K1 | Støv kan forekomme i anleggsperioden, men lite terrenginngrep og små areal.   |  |
| 20.  | Støy                                   | S2 K3                         | S2 K1 | S2 K1 | Planområdet ligg ved hovudvegen gjennom Haus. Det er i dag 40 – sone i området og det er truleg ikkje aktuelt å auke fartsgrensa. | Det er støysone i plankartet. Støysone er henta frå vegkart (SVV) og tar ikkje omsyn til fartsgrenser. Det er satt krav til støy i anleggsperioden i føresegn.   |
| 21.  | Lukt                                   |                               |       |       | Ikkje relevant.   |  |
| <b>Forureining grunn ( <a href="http://www.sft.no">www.sft.no</a> )</b>                                      |  |                               |       |       |   |  |
| 22.  | Kjemikalieutslepp                      |                               |       |       | Ulykkar eller uhell på bensinstasjonen kan føre til grunnforureining.   |  |
| <b>Friluftsliv, rekreasjon, tilgjenge til sjø ( <a href="http://www.hordaland.no">www.hordaland.no</a> )</b> |  |                               |       |       |   |  |
| 23.  | Arealbruk barn og unge                 | S1 K1                         | S1 K1 | S1 K1 | Området har i dag ikkje dedikerte område for barn og unge. .  | Det vert regulert areal til leikeplass sentralt i Haus sentrum. Leikeplassen skal vere tilgjengeleg for alle. I tillegg vil det bli regulert samanhengande fortau og miljøgate gjennom Haus som koplar seg på regulert gangløyning over Straumen til skuleområdet. For barn og unge vil denne planen vere svært positiv. |
| 24.  | Park areal / møteplassar               | S1 K1                         | S1 K1 | S1 K1 | Det er ikkje park eller møteplassar ute i Haus sentrum. Området har i dag ikkje dedikerte område for barn og unge.                | Det vil bli regulert leikeareal sentralt i Haus, noko som manglar i pr i dag.  |
| <b>Sårbarhet knytt til infrastruktur og transport</b>  |  |                               |       |       |   |  |
| <b>Nr</b>  |  | <b>Potensiell risiko for;</b> |       |       | <b>Merknad</b>  | <b>Rapport/ tiltak</b>   |

|   | Ønska hending / tilhøve       | Liv og helse | Ytre miljø | Materielle verdier |  |  |
|---|-------------------------------|--------------|------------|--------------------|--|--|
| <b>Beredskap</b>  |                               |              |            |                    |  |  |
| 25.   | Brann / politi / SF           | S2 K3        | S2 K3      | S3 K4              | Ligg i bebygd område og innafor dekningsområde for beredskapstenestane.  |  |
| 26.   | IKT                           | S4 K2        | S4 K2      | S4 K3              | Fiber og 5G dekning i Haus. Brot på mobil- og nettdekning kan gjere kontakt med naudetatar vanskeleg ved akutt situasjon.                |  |
| 27.   | Forsyning vatn                | S2 K2        | S2 K2      | S2 K2              | Planområdet har offentleg vassforsyning.   |  |
| 28.   | Forsyning kraft               | S2 K2        | S2 K2      | S2 K2              | Er kraftforsyning i området. Brot på kraftforsyninga kan gje straumbrot.   |  |
| 29.   | Hamn / kaianlegg              |              |            |                    | Ikkje relevant.  |  |
| <b>Trafikkfare ( <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a> )</b> |                               |              |            |                    |  |  |
| 30.   | Ulykker med gåande / syklande | S2 K5        | S2 K2      | S2 K2              | Haus sentrum er uoversiktleg med tanke på trafikk.<br>Det er ikkje registrert alvorlege ulykker med gåande eller syklande i planområdet. | Planen regulerer avkøyrsla til Hausvegen med tilhøyrande fortau og det er rekkefølgjekrav på denne infrastrukturen. I tillegg vert det regulert ei miljøgate mellom Thunestveitbygget og Kiwi for å sikre ferdsel på dei mjuke trafikantane sine premiss. I denne gata er det også utgangsparti for bustadar i Thunestveitbygget. Planent gjer planområdet og Haus sentrum mindre utsett for ulykker med gåande og syklande. |
| 31.   | Trafikkulykker på veg         | S2 K5        | S2 K2      | S2 K3              | Haus sentrum er uoversiktleg med tanke på trafikk.<br>Det er ikkje registrert alvorlege trafikkulykker i planområdet.                    | Innanfor planområdet vert trafikktilhøva forbetra. I tillegg vil utkøyringa som vert regulert mot Hausvegen vere ei stor forbetring i høve situasjonen i dag.  |
| 32.   | Ulykker knytt til avkjørsler  | S2 K5        | S2 K2      | S2 K2              | Sjå førre punkt.   |  |
| 33.   | Ulykker farleg gods           | S2 K2        | S2 K2      | S2 K2              | Ingen gjennomgang med farleg gods.   |  |

|                    |                  |       |       |       |   |  |
|--------------------|------------------|-------|-------|-------|---|--|
| <b>Forureining</b> |                  |       |       |       |   |  |
| 34.                | Støv / partiklar | S2 K1 | S2 K1 | S2 K1 | Noko trafikkstøv frå veg må påreknast. Ikkje over 50 km/t fartsgrense i planområdet |  |
| 35.                | Støy             | S2 K1 | S2 K1 | S2 K1 | Noko støy frå vegtrafikk må påreknast. Lite trafikk i området.                      |  |
| 36.                | Lukt             |       |       |       | Ikkje relevant.   |  |

**Kulturhistorisk**

|     |                 |  |  |  |   |  |
|-----|-----------------|--|--|--|---|--|
| 37. | Fornminne       |  |  |  | Planen kjem ikkje i konflikt med fornminne.   |  |
| 38. | Sefrakregistert |  |  |  | Det er få Sefrak-registrerte minne i området. Planen legg ikkje opp til endringar som påverkar desse. |  |

## Oppsummering ROS-analyse

### Risikomatriser – oppsummering

|  |                  |     |                       |                                    |         |          |            |              |
|--|------------------|-----|-----------------------|------------------------------------|---------|----------|------------|--------------|
| SANNSYN                                    | Særs sannsynleg  | Sa6 | 2                     |                                    |         |          |            |              |
|  | Mykje sannsynleg | Sa5 |                       |                                    |         |          |            |              |
|  | Sannsynleg       | Sa4 | 18                    | 32                                 |         |          |            |              |
|  | Noko sannsynleg  | Sa3 | 8                     |                                    |         |          |            |              |
|  | Lite sannsynleg  | Sa2 | 1,3,4, 24, 25, 40, 41 | 33, 34, 39                         | 26, 31  |          | 3          |              |
|  | Usannsynleg      | Sa1 | 29, 30                |                                    | 20      | 19       | 36, 37, 38 |              |
| <b>RISIKOMATRISE</b><br>Liv og helse       |                  |     | K1                    | K2                                 | K3      | K4       | K5         | K6           |
|  |                  |     | Ufarleg               | Liten                              | Moderat | Alvorleg | Kritisk    | Katastrofalt |
| <b>KONSEKVENNS</b>                         |                  |     |                       |                                    |         |          |            |              |
| SANNSYN                                    | Særs sannsynleg  | Sa6 | 2                     |                                    |         |          |            |              |
|  | Mykje sannsynleg | Sa5 |                       |                                    |         |          |            |              |
|  | Sannsynleg       | Sa4 |                       | 32                                 |         | 18       |            |              |
|  | Noko sannsynleg  | Sa3 | 8                     |                                    |         |          |            |              |
|  | Lite sannsynleg  | Sa2 | 1,25,26, 40,41        | 19,33,34,3 6 37,38,39,3 3 34,36,37 | 20, 31  | 24       |            |              |
|  | Usannsynleg      | Sa1 | 3,4, 29,30            |                                    |         |          |            |              |
| <b>RISIKOMATRISE</b><br>Ytre miljø         |                  |     | K1                    | K2                                 | K3      | K4       | K5         | K6           |
|  |                  |     | Ufarleg               | Liten                              | Moderat | Alvorleg | Kritisk    | Katastrofalt |
| <b>KONSEKVENNS</b>                         |                  |     |                       |                                    |         |          |            |              |
| SANNSYN                                    | Særs sannsynleg  | Sa6 |                       |                                    | 2       |          |            |              |
|  | Mykje sannsynleg | Sa5 |                       |                                    |         |          |            |              |
|  | Sannsynleg       | Sa4 | 18                    |                                    | 32      |          |            |              |
|  | Noko sannsynleg  | Sa3 |                       | 8                                  |         | 31       |            |              |
|  | Lite sannsynleg  | Sa2 | 24,25,26,4 0 41       | 1                                  | 37      | 19,20,   |            |              |
|  | Usannsynleg      | Sa1 | 3,4,29,30             |                                    |         |          |            |              |
| <b>RISIKOMATRISE</b><br>Materielle verdiar |                  |     | K1                    | K2                                 | K3      | K4       | K5         | K6           |
|  |                  |     | Ufarleg               | Liten                              | Moderat | Alvorleg | Kritisk    | Katastrofalt |
| <b>KONSEKVENNS</b>                         |                  |     |                       |                                    |         |          |            |              |

3\* Gir raud sone med bakgrunn i faktisk gjennomsnittleg årleg tap av liv.

Nokre av cellene i matrisene er markert med glidande overgang frå gult til rødt (striper) for å markere at faktisk risiko både kan ligge i gul (ALARP) sone og raud sone, eller med overgang grøn til gul (striper) for å markere at faktisk risiko både kan ligge i grøn sone og gul (ALARP) sone.

## 6 - Merknadar til oppstart

| Merknadar til oppstart av planarbeid Haus sentrum sør |                             |          |
|---|-----------------------------|----------|
| Nr:   | Avsendar:                   | Dato:    |
| 1   | Statens Vegvesen            | 15.02.21 |
| 2   | Vestland fylkeskommune      | 12.02.21 |
| 3   | Statsforvaltaren i Vestland | 18.02.21 |
| 4   | Opplysningsvesenets fond    | 25.01.21 |
| 5   | Osterøy utvikling           | 15.04.21 |
| 6   | Den Norske Kyrkja           | 15.02.21 |
| 7   | Haus Sokneråd               | 02.02.21 |
| 8   | BIR AS                      | 12.02.21 |
| 9   | NVE                         | 05.02.21 |

### 1: Statens Vegvesen

#### **Merknad:**

#### 1: Generelle krav til planarbeid:

Statens vegvesen legg til grunn at verknadane planløyisingane vil ha for vegtransport og vegnett vert utgreia og kjem tydeleg fram av planomtale, risiko-og sårbarheitsanalyse.

Dette gjeld generelt:

- trafikksikkerheit for ulike trafikantgrupper
- tilkomstløyisingar-trafikkmønster og reisemiddelfordeling
- parkeringsdekning og
- behov-framkomst for ulike trafikantgrupper
- ivaretaking av ovannemnde omsyn i anleggsperioden

2: Ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legg til grunn at drøftingar og avklaringar knytt til trafikksikkerheit og framkomst på desse vegane skjer i dialog med dei aktuelle vegstyresmaktene.

3: Statens vegvesen ser det som særskilt viktig at det i området blir tilrettelagt tilbod for mjuke trafikantar og at tilboda er universelt utforma. Vi meiner at planområdet også bør utvidast til å gjelde vegnettet i område for å sikre gode, trygge løyisingar langs veg og sikre ferdsel til og frå kollektivtilbod i Haus sentrum.

#### **Kommentar:**

1: Teken til vitande

2: Det er dialog med offentleg mynde med tanke på vegløyisingane i planområdet.

3: Planområdet grenser til plan 12532009001 og bygger vidare på vedtekne løyisingar i den planen. Planområdet er stort nok til å sikre tryggare og betre løyisingar enn i dag. Planframlegget vil ikkje ha negativ påverknad for trafikksituasjonen utanfor planområdet.

## 2: Vestland fylkeskommune

### **Merknad:**

1: Viser til fråsegn i sak 19/1771 dagsett 14.04.20 i tillegg til merknadane i denne fråsegna.

2: Senterutvikling, arkitektur og estetikk.

- Planen må utformast i samsvar med fylkeskommunens regionale plan for attraktive senter.

- Planen må legge til rette for sosial berekraft, herunder god bukvalitet med bustader som har god tilgang på skjerma uteareal, lys og luft.

- Planen bør tilføre området nye kvalitetar og tilbod. Tilpassa arkitektur, eksisterande særpreg, byggehøgder og fjernverknad må tas omsyn til i planen.

3: Barn og unges interesser og universell utforming.

- Uteareal må sikrast god kvalitet og barn og unge må kunne bevege seg til og frå på ein trygg måte. Utforming av uteareal må vere av høg kvalitet estetisk og materielt og kunne nyttast av alle aldersgrupper.

- Universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Dette gjeld særleg tiltak for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma.

4: Kulturminne

- Viktig at detaljreguleringa tilfører staden gode kvalitetar, og at det vert stilt høge krav til estetikk og detaljutforming.

- Nye bygg og felles leikeareal må være godt tilpassa resten av sentrumskjerna. Volum, proporsjonar, høgde og nær- og fjernverknad av den nye bygningsmassen må tilpassast eksisterande kystlandskap og bygningsmiljø, der Haus kyrkjestad står i ei særstilling.

- På eigedom gbnr. 62/19, der det vert søkt om å føre opp ein fleirmannsbustad, står det i dag eit bustadhus som etter fylkeskommunen si vurdering har lokal verneverdi. Det vil vere positivt for staden om denne bygninga vert teken vare på. Vi rår difor kommunen til å finne ei løysing som inneber at denne bygninga ikkje vert riven.

- Etter det me kan sjå er det ikkje gjort arkeologiske granskingar i samband med tidlegare reguleringsplan. Området er i dag alt mykje nedbygd og potensialet for funn av automatisk freda kulturminne må vurderast som liten. Må leggast inn føresegn om at dersom det kjem fram funn eller anlegg som kan vera eldre enn reformasjonen skal dette meldast til Vestland fylkeskommune.

5: Infrastruktur og veg.

- Vi viser til vårt fråsegn til reguleringsendringa i brev av 14.04.2020, der vi mellom anna peika på at det er behov for å sanere ei avkøyrsløse ved gnr. 62 bnr. 67. Vi ber om de tek omsyn til dette i det vidare i det nye planarbeidet.

- Elles ber vi generelt om at de tek omsyn til følgjande tema i reguleringsplanprosessen:

- Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrsløse, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule m.m.) Byggegrenser til fylkesveg
- Tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen, med særleg fokus på mjuke trafikantar
- Vegtrafikkstøy

- Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker

#### **Kommentar:**

1: Fråsegn datert 14.04.20 tilhøyrar ein annan sak, men innhaldet i Vestland fylkeskommunes fråsegn er tilsvarar langt på veg innhaldet i denne fråsegna.

2: Planen vil legge til rette for fortetting i Haus sentrum. Planen sikrar gode bumiljø gjennom føresegn med krav til mellom anna privat og felles uteopphaldsareal.

3: Planen sikrar areal til leik sentralt i Haus sentrum. Føresegn sikrar universell utforming.

4: Kulturminne. Planen stiller krav til estetikk og det gjerast greie for planens verknadar. Det er likevel viktig at det er mogleg å fortette i sentrumsområdet og dette vil naturleg nok medføre auka bygningsmasse og endra utnytting av areal. Det er tatt omsyn til Haus si rolle som kyrkjestad i planen.

Planen opnar for fortetting på gbnr 62/19 da bustadhuset ikkje vert vurdert å ha nokon verneverdi og da dette arealet er naudsynt å utnytte betre for å utvikle Haus til ein attraktiv bygd.

Gjennom føresegn sikrar planen meldeplikt av funn som kan vere freda etter lov om kulturminne.

5: Nemnde avkøyrser er utanfor planområdet og er regulert i samråd med SVV i reg plan 12532009001.

Dialog kring vegløyisingane, og spesielt møte i mai 2021, opnar for at dei to avkøyrslane regulert i plan 12532009001 vert «vidareført» i dette planframlegget.

#### Statsforvaltaren i Vestland

1: Statsforvaltaren er i utgangspunktet positiv til at kommunen legg til rette for variert bustadbygging som kan bidra til ulike bustadtypar og buformer tett på handel, kultur og tenestetilbod. Viser til *nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2026, kap. 04 Byar og tettstader*.

2: Vurdere krav om universell utforming av bustadene for å sikre tilrettelagte bustader for personar med nedsett funksjonsevne i dette området. Prinsippa om tilgjenge og universell utforming skal leggjast til grunn i planlegging.

3: Pbl. § 4-3 stiller difor krav om ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til oppfølging av avdekt risiko og sårbarheit. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har betydning for om arealet er eigna til utbygging eller ikkje, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. I denne samanheng vil vi særskilt vise til at trafikktryggleik og trygg skuleveg for barn må inngå i analysen.

4: Det er naudsynt å sikre tilstrekkelege og trygge areal til leik og opphald for barn og unge i tilknytning til bustader. Vi viser i denne samanheng til *rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging, kap. 5 Krav til fysisk utforming*.

5: Støy frå veg må utgreiast i planarbeidet, og det må i føresegna sikrast at krav i retningsliner T-1442 vert følgt.

6: Planområdet ligg i strandsona, og i denne samanheng må planforslagetets verknader for landskap særleg vurderast.

#### **Kommentar:**

1: Teken til vitande.

- 2: Det er krav i føresegn om at universell tilgjenge skal ligge til grunn for alle løysingar. Det er konkrete krav knytt til inngang til bustad og tilkomst til leikeareal i føresegn.
- 3: ROS-analyse er gjennomført. Det er tatt spesielt omsyn til barn- og unge i planframlegget og det er vurdert at planframlegget vil gje Haus ein positiv utvikling med tanke på tilhøva for barn- og unge.
- 4: Krav til leik er ivaretatt i planen, både med tanke på storleik og plassering.
- 5: Det er lagt støysone frå veg i plankartet og støy, også i anleggsfasen, er sikra gjennom føresegn.
- 6: Planområdet ligg innanfor byggjegrænse satt i Osterøy kommunes gjeldande kommuneplan. Sjø- og strandsona vart rullert i eige prosess i 2019. Det er vurdert at nye bygg vil ha liten negativ verknad for landskapet.

### Opplysningsvesenets fond

Ingen merknadar til oppstart. Ønskjer å varslast ved høyring.

### Osterøy utvikling

- 1: Planen må ta høgde for framtidig utvikling av eigedom 62/155 og kommunens tilstøytane eigedomar. Det må tas omsyn til det vil vere naudsynt med areal til utbetring av veg og løysing for mjuke trafikantar på tilførselsvegen mellom areal for fleirmannsbustad og Thunestvedtbygget.
- 2: Det må sikrast tilstrekkeleg med offentlege parkeringsplassar i Haus sentrum. Dagens tal på parkeringsplassar som er tilgjengeleg for besøkande må oppretthaldast.
- 3: Planframlegget må vurdere plassering av leikeareal med tanke på kva omsyn ein leikeplass skal sikre. Plassering av leikeplass bør vere sentral og leikeplassen bør vere offentleg tilgjengeleg. Ein sentral plassering vil dekke behov for ein møteplass.

#### **Kommentar:**

1: Det vert regulert veg med bredde på x meter og fortau i planframlegget. Dersom ein legg Osterøy kommune sin vegnorm til grunn så vil til dømes adkomstveg A1 (totalt mellom 10 og 50 bueiningar) krevje ein vegbredde på 4 meter og adkomstveg A2 (totalt over 50 bueingar) krevje ein asfaltert bredde på 5 meter.

Sjølv om ein større utbygging på eigedommane til kommunen og Osterøy utvikling ideelt sett skulle hatt meir vegareal så er dette omsynet tatt i planframlegget og vegen vil truleg kunne fungere som tilkomstveg for desse eigedomane også i framtida. Det vert ikkje plassert bygg som hindrar ein eventuell vidare utviding.

2: Planframlegget sikrar ein rekkje offentlege parkeringsplassar i Haus. Nye tiltak har krav om å løyse sine behov for parkering på eige grunn eller med avtale. Tiltak for mjuke trafikantar og avkøyrsløse vil krevje litt areal, men ein betre organisering av parkeringsplassane i Haus vil kunne gje fleire plassar.

3: Planframlegget sikrar ein offentleg leikeplass sentralt i Haus.

### Den norske kyrkja

1: Viser til merknadar sendt inn i privat endringsforslag dagsett 15.04.2020, men viser til endra regleverk.



2: Viser til rundskriv Q-06/2020 kap 4.3.7: *Biskopen, og soknet som berørt eier, skal på vanlig måte høres i areal og reguleringsplansaker som berører kirken og dens omgivelser.*

3: Kyrkja er ikkje særskilt verna, men Biskopen er oppteken av at bygging nær kyrkja ikkje skal vera til ulempe for livet i kyrkja. Dessutan veit vi frå mange stader at kyrkja er eit viktig signalbygg og kulturminne som er viktige for folk i bygda, både dei som er medlemmer av kyrkja og dei som ikkje er det.

4: Støtter soknerådet si fråsegn dagsett 2 feb. der det vert peika på at det er behov for parkeringsplassar og tilgang/tilkomst til Haus kyrkje og kyrkjelydhuset. Haus kyrkje er den største kyrkja på Osterøy og kyrkjelydhuset vert også brukt mykje av frivillige lag og organisasjonar Både noverande parkeringsområde som vert nytta framfor hovudinngangen til kyrkja og parkeringsplassen nedanfor kyrkja mot prestebraua må bli oppretthalden. Parkeringsplassen framfor kyrkja bør bli oppmerkt med felt og eit eige merke for handikap-parkering. Det bør vera eige skilt på plassen framfor kyrkja med t.d. Haus kyrkje: For besøkjande. Når det gjeld plassen nedanfor mot prestebraua bør den planerast, merkast og skiltast. Den blir brukt på dagtid av kommunen sine tilsette i Haus barnehage. Ellers blir den brukt ved arrangement i kyrkja.

5: Sidan det er ein gravplass ved kyrkja, skal også Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark ha tilsendt planar for uttale. Statsforvaltaren har frå 1. januar 2021 fått ansvaret bispedømerådet hadde for godkjenning av gravplassar og som høyringsinstans i saker knytt til gravplassar og omgjevnadane til desse. Sidan Haus kyrkjestad består av både kyrkje og gravplass, skal altså både sokn, biskop og statsforvaltar ha høve til å uttala seg.

#### **Kommentar:**

1: Teken til vitande

2: Den Norsk kyrkje er ein høyringspart i denne og andre detaljreguleringsplaner der konsekvensane kan påverke kyrkje eller dens omgjevningar.

3: Det er teken omsyn til kyrkja og området rundt kyrkja sin verdi i planframlegget. Viser til planskildring og ROS-analyse.

4: Parkeringsplassen framfor kyrkja er innanfor planområdet og vert regulert til føremålet offentleg parkeringsplass. Skilt er i utgangspunktet ikkje ein del av ein arealplan. Tidlegare regulert situasjon vert vidareført. Plassen mot prestebraua er utanfor planområdet.

5: Osterøy kommune sender saker til uttale til Statsforvaltaren i Vestland og tar for gitt at dei vidaresendar internt, også til Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, ved behov. Statsforvaltaren kjem med merknadar ved alle høve.

#### Haus sokneråd

1: Positive til at det vert utarbeidd ein reguleringsplan for Haus sentrum for å kome i gang med bygging av nye bueiningar.

2: Vi ser på det som svært viktig at det blir sett på heilskapen for Haus sentrum og at det må bli teke omsyn til å ha god tilgang til parkering der det er behov.

3: Det er behov for parkeringsplassar og tilgang/tilkomst til Haus kyrkje og kyrkjelydhuset. Haus kyrkje er den største kyrkja på Osterøy og kyrkjelydhuset vert også brukt mykje av frivillige lag og organisasjonar. Både noverande parkeringsområde som vert nytta framfor hovudinggangen til kyrkja og parkeringsplassen nedanfor kyrkja mot prestebraua må bli oppretthalden. Parkeringsplassen framfor kyrkja bør bli oppmerkt med felt og eit eige merka for handikap-parkering. Det bør vera eige skilt på plassen framfor kyrkja med t.d. Haus kyrkje: For besøkjande. Når det gjeld plassen nedanfor mot prestebraua bør den planerast, merkast og skiltast. Den blir brukt på dagtid av kommunen sine tilsette i Haus barnehage. Ellers blir den brukt ved arrangement i kyrkja.

**Kommentar:**

1: Teken til vitande.

2: Teken til vitande.

3: Parkeringsplassen framfor kyrkja er innanfor planområdet og vert regulert til føremålet offentlig parkeringsplass. Skilt er i utgangspunktet ikkje ein del av ein arealplan. Tidlegare regulert situasjon vert vidareført. Plassen mot prestebraua er utanfor planområdet.

**BIR**

BIR har følgjande generelle innspel knytt til renovasjon ved planarbeid for bustadbygging:

1: Krav i planføresegnene om framtidsretta nedgrave avfallsløysing frå og med 10 bueiningar

2: Krav i planføresegnene om utarbeiding av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal vere lagt fram for BIR for uttale før 1. gongs handsaming av planforslaget

3: Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget i samsvar med BIRs uttale til RTP før mellombels bruksløyve/ferdigattest

4: Nok og eigna areal for alle avfallstypene må merkast spesifikt i arealplankartet og/eller i illustrasjonsplan/utanomhusplan

5: Nok areal for trafiksikker tilkomst og snuplass for lastebil (L), og oppstilling ved henting av avfallet må sikrast, jamfør BIRs renovasjonstekniske rettleiar (RTV), samt Statens vegvesens vegnormal (N100) og R412 (Bruksklasse 10).

6: Avfallsløysninga bør der det er mogeleg sjåast i samanheng for større område og tilgrensande plansaker

**Kommentar:**

Alle: I Osterøy kommune så er det krav om at RTP med positiv uttale skal følgje ved søknad om løyve til tiltak. Dette er avklart praksis med BIR og noko som er satt som rekkefølgekrav i dette planframlegget også.

Planframlegget opnar for at renovasjon kan plasserast innanfor alle arealføremål.

**NVE**

1: Generell informasjon om NVE sine ansvarsområde og råd, samt link til rettleiare, for arealplanlegging.

2: NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og

innarbeidd i planen. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta.

**Kommentar:**

1: Teken til vitande.

2: Planframlegget ligg ikkje eit område som er spesielt utsatt med tanke på NVE sine fagområde. Planframlegg i Osterøy kommune vert alltid sendt til NVE som høyringsinstans likevel.