

OSTERØY KOMMUNE
RÅDHUSET
5282 LONEVÅG

Fråsegn til oppstartsmelding for mindre endring av reguleringsplan for Haus sentrum, del sør planID 504_27, Haus, Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 02.03.20 om oppstart av arbeid med mindre detaljreguleringsendring for Haus sentrum, del sør PlanID 504-27. Hovedføremålet med reguleringsendringa er å leggje til rette for å kunna føra opp ein fleirmannsbustad. Endringane gjeld mellom anna utbetring av trafikksituasjon, sikring av verneverdige bygg og bygningsmiljø, samt tilpassing av bestemmingar og plan slik at reguleringa gjenspeiler faktisk og ynska bruk av området. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustad, forretning og kontor, parkering og vegareal. Føremålet er i strid med gjeldande KPA føresegn 2.29 som seier det skal utførast ein områdeplan før nye større tiltak vert sett i gong. I følgje tilsendte skriv er det i følgje kommunens rådmann ikkje realistisk at det vert gjort ei slik områdeplan for Haus sentrumsområde.

Vurdering og innspel

Hordaland fylkeskommune vurderer planarbeidet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

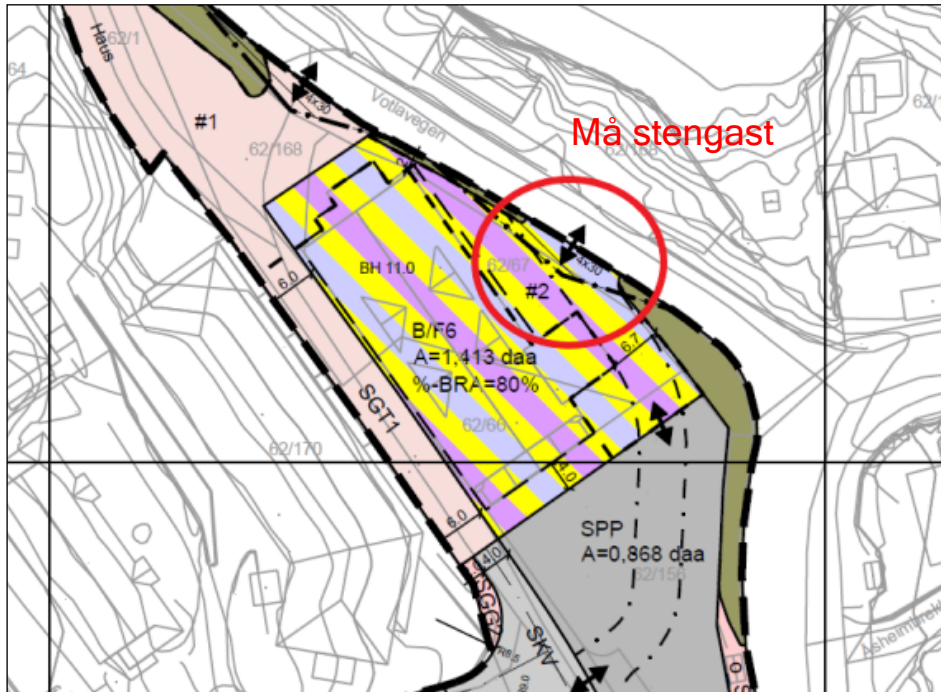
Senterutvikling

Fortetting av området er i utgangspunktet positivt i høve til regionale føringar for transport og arealutnytting. Trygg ferdsle for mjuke trafikkantar må sikrast.

Haus er av Osterøy kommune utpekt til å vera eit av områdesentra i kommunen. Ei utvikling med meir variert bustadsamansetting og utbetring av veger og uteområde er i tråd med ei slik utvikling. Ein bør velje løysingar som gjer det meir attraktivt å busette seg i senterområda, og planen må utformast i samsvar med fylkeskommunens regionale plan for attraktive senter.

Infrastruktur og veg

I uttale til dispensasjonssøknaden stilte Statens vegvesen krav om at avkøyrslområdet frå Votlavegen FV5420 til området nord for B/F6 vert stramma opp. Plankartet viser to avkøyrslar frå Votlavegen, medan reguleringsplanen frå 1997 berre legg opp til den nordlegaste avkøyrsla. Begge avkøyrslene skal i følge det nye planforslaget berre nyttast ved varelevering. Vestland fylkeskommune meiner at situasjonen i avkøyrslsområdet frå Votlavegen ikkje er tilstrekkeleg stramma opp. Avkøyrsla ved bensinstasjonen ligg ikkje i reguleringplankartet frå 1997, og Vestland fylkeskommune kan ikkje sjå at denne er naudsynt for å sikre tilkomst for varelevering til B/F6. To avkøyrslar på dette korte strekket er uheldig for trafikktryggleiken på staden. Avkøyrsla ved B/F6 (sjå bilete) må difor stengast fysisk og bli tatt vekk frå reguleringsplankartet.



Det må knytast rekkjefølgjekrav til stenging av avkøyrsløse i føresegnene. I tillegg må det utarbeidast ein skiltplan for den nordlegaste avkøyrsla som berre skal nyttast til varelevering. Vi viser elles til uttale frå Statens vegvesen i e-post sendt til Osterøy kommune 26.03.2020.

Barn og unges interesser og universell utforming

Regional plan for folkehelse sett retningslinjer for lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. Det skal sikrast gode uteareal. Kvaliteten på og tilgjenge til områda må vere såleis at born kan bevege seg til og frå på ein trygg og naturleg måte.

Regional plan for folkehelse vektlegg at universell utforming må ligge til grunn for val av løysingar tidleg i planlegginga. Dette gjeld særleg løysingar for tiltak for å lette orientering og farbarheit i området for svaksynte og rørslehemma.

Kulturminne

I 2017 ga kommunen dispensasjon til oppføring av fleirmannsbustad på gbnr 62/19 innanfor B/F1 i den gjeldande reguleringsplanen frå 1997. Etter klage frå Fylkemannen, som meinte at det i området er så mange omsyn å ta at endringane måtte takast som ei endring av plan, vart det ikkje gjeve dispensasjon. Ein ønsker difor no å gjennomføre ei endring etter forenkla prosess for å få gjort dei naudsynte endringane, slik at ein kan få oppført ein fleirmannsbustad innanfor området B/F1. Tiltakshavar har i tillegg vore i dialog med kommunen om moglegheita for å utvide planområdet til å omfatte «Hetlandshuset» som kommunen eig på naboeigedomen 62/6. Det er gjort ei utviding av arealet rundt butikken for å rydde i trafikksituasjonen etter krav frå Statens Vegvesen, samt lagt opp til ei estetisk opprusting og nye fellesareal, som mellom anna ein leikeplass.

Osterøy kommune viser til at det i kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2013 ligg eit krav om at det skal vere utarbeidd ein områdeplan for Haus før større tiltak kan setjast i verk, men at det no ikkje er realistisk at det vert utarbeidd områdeplan for Haus.

Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

I Haus sentrum er det mange kulturminne, mellom anna Haus kyrkje (Askeladden-ID 84508-3) frå 1874, og den automatisk freda mellomalderkyrkjegarden (Askeladden-ID 84508-4).

Som eit historisk sentrum har Haus fleire kvalitetar som det er viktig å ta vare på, sjølv om sentrumsområdet i dag er litt blanda. Det er viktig at endringar i reguleringsplanen tilfører staden gode kvalitetar, og at det vert stilt strenge krav til estetikk og detaljutforming i det vidare planarbeidet. Vidare er det viktig at både nye bygg og felles leikeareal vert godt tilpassa resten av sentrum. Vi ber difor om å få tilsendt ei detaljregulering til fråsegn.

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 ville vere ei føremon for staden om denne bygningen vert teken vare på. Vi rår difor kommunen til å søkje å finne ei løysing som inneber at denne bygningen 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. Etter som området ikkje har vore gjenstand for registrering kan det vera slike i bakken. Me bed difor at ein i samband med føresegnene og legg inn føresegn om at dersom det kjem fram funn eller anlegg som kan vera eldre enn reformasjonen skal dette meldast til Fylkeskommunen jf. kulturminnelova.

Oppsummering

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på senterutvikling, veg, universell utforming samt kulturminne. Det må knytast rekkjefølgjekrav til stenging av avkøyrsla i føresegnene. I tillegg må det utarbeidast ein skiltplan for den nordlegaste avkøyrsla som berre skal nyttast til varelevering

Med helsing

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Arvid Hauge
rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og har difor ingen handskriven underskrift

Sakshandsamar:

Arvid Hauge, avdeling for plan, klima og folkehelse

Helene Moe, Jostein Aksdal, avdeling for kulturarv, Vestland fylkeskommune

Malene Utkilen, avdeling for INV – forvaltning og utgreiing

Kopi til:

FYLKESMANNEN I
VESTLAND

Njøsavegen 2