

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
039/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.04.2023
033/23	Heradsstyret	PS	10.05.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Pelle Engeseter	20/2725

3.gongs handsaming - detaljregulering Haus sentrum sør - PlanID 46302020002

Vedlegg:

Plankart Haus sentrum sør 46302020002 dato200522

Planskildring Haus sentrum sør 191022

Vegteikning C-01 Haus sentrum

Vegteikning F-01 Haus sentrum

VLFK - Fråsegn - 2. gongs høyring og offentleg ettersyn - plansak 46302020002 - Haus sentrum sør - Osterøy kommune

Statsforvaltar - 2 gongs høyring - Osterøy - 62/1 m fl - Haus sentrum sør - reguleringsplan

Merknadsskjema 1.gongs med kommentarar

Føresegn Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Osterøy kommune vedtek detaljregulering Haus sentrum sør – PlanID 46302020002 med føresegner (dagsett 17.04.23), planskildring (dagsett 20.05.22) og plankart (dagsett 20.05.22) med tilhøyrande vedlegg. Det vert synt til plan- og bygningslova § 12-12.

Heradsstyret - 033/23

HS - behandling:

Framlegg og avrøysting kjem fram i voteringsprotokollen som ligg ved nedst i den samla møteprotokollen.

HS - vedtak:

Osterøy kommune vedtek detaljregulering Haus sentrum sør – PlanID 46302020002 med føresegner (dagsett 17.04.23), planskildring (dagsett 20.05.22) og plankart (dagsett 20.05.22) med tilhøyrande vedlegg. Det vert synt til plan- og bygningslova § 12-12.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

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

Planområdet er om lag 7 daa og ligg sentralt plassert i Haus sentrum. Planframlegget legg til rette for at det kan etablerast ein lågblokk på felt BBB. Lågblokken vil erstatte Hetlandhuset og ein eldre einebustad på gbnr 62/19. For å sikre gode bumiljø er det krav til både privat og felles uteareal for nye bustadar. For felt BS (Kiwi-bygget) vert det ikkje lagt opp til endringar med tanke på grad av

utnytting eller byggehøgde.

Det er regulert gode, gjennomgåande, løysingar for mjuke trafikantar gjennom heile planområdet. Mellom anna er det regulert fortau med ein breidde på 2,5 meter i fylkesvegen og langs felt BBB, gatetun mellom Thunestveitbygget og Kiwi-butikken, og fortau som koplar seg på regulert løysing ved kyrkja.

Det er i planframlegget opna for at det kan byggast nærmare fylkesvegen enn gjeldande regelverk tillat i felt BBB. Grunnen til det er at dette arealet er naudsynt med tanke på å få til ein fornuftig fortetting i området, i tillegg til at dagen situasjon er enda tettare på fylkesvegen. Det er låg fartsgrense i området så det vil vere lite støy frå vege, i tillegg til at dagens tekniske krav til bygg har strenge krav i støysoner. Planen regulerer også ein ny innkøyring frå fylkesvegen til sentrumsområdet.

Planframlegget var ute til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn frå 26.mai til 1.august 2022. Det kom i alt inn sju merknadar. Desse er omtalt i tidlegare høyringsrunde. Det kom inn nokre merknadar som kravde endringar og justeringar, og som medførte ny høyring.

Planframlegget var ute til 2. gongs høyring og offentleg ettersyn frå 26.oktober 2022 til 8.januar 2023. Dei fleste merknadane frå offentlege mynde er teke til følge, eller avklart via dialog og det er gjort justeringar som følge av private merknadar.

Endringar etter 2.gongs høyring og offentleg ettersyn:

Samfunnstryggleik: Statsforvaltaren viste i tidlegare uttale om at ROS-analysen peika på ein uakseptabel risiko for overvatn i deler av området. Dette er no løyst gjennom at det er lagt inn føresegn 2.6.1 og 2.6.2 med krav om fagkyndige vurderingar før det kan gjerast tiltak på felt BS og o_SPP.

Støy: Langs fylkesvegen gjennom Haus sentrum er det gul støysoner. Område for bustader BBB ligg delvis i gul støysoner. Statsforvaltaren viste i tidlegare uttale til første gongs høyring at når det vert opna for utbygging i støysoner, må reguleringsplanen dokumentere at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold. Det er eit krav om at tilhøve knytt til støy må utgreiast på reguleringsplanstadiet. Statsforvaltar viste i den samanheng til Klima- og miljødepartementet sin retningslinje forhandsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442/2021), mellom anna med krav om detaljert støyutgreiing.

Rådmannen peika i tilsvar på at 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 støysoner i såpass liten grad påverkar felt BBB vurderte rådmannen at føresegn er tilstrekkeleg. Statsforvaltar godtok dette, men rådde til å innarbeide tekst i føresegna som sikrar at «grenseverdiane for bustader i tabell 2 er tilfredsstillt, og at kravet om tilfredsstillande støyforhold innandørs og eigna uteopphaldsareal i TEK17 vert ivarettatt». Dette gjeld føresegn 2.4.1. Rådmannen har teke dette til følge.

Vurdering

Hovudprinsippa i planen er som ved 1. gongs høyring, men det vart gjort nokon mindre endringar og justeringar som følge av ny høyring. Vurderinga under er den same som ved 1, gongs høyring.

Rådmannen meiner at planforslaget sikrar ein utvikling i Haus i tråd med kommunens vedtekne arealstrategi gjennom fortetting i områdesentra, differensierte bustadar og gode bumiljø. Det er uheldig at kommunen lager ein plan som har mindre leikeareal enn kravet i KPA og det kommunen krevjar i andre plansaker. Rådmannen meiner likevel at reduksjon av leikeareal kan akseptast da det gjer at planforslaget er mogleg å gjennomføre, i tillegg er det satt strenge krav til leikeareal med tanke på innhald og krav om at det skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Planframlegget totalt sett sikrar ein utvikling i Haus i tråd med kommunens vedtekne arealstrategi gjennom fortetting i områdesentra, differensierte bustadar og gode bumiljø

Folkehelse

Planen fører til at Haus sentrum får fleire bueiningar for seniorar. Det er eit godt folkehelseiltak å legge til rette for at innbyggjarane kan bu på same staden gjennom heile livet og det gir gode, trygge bumiljø.

Miljø

Planen vil ikkje føre til skade eller ulempe for miljøet. Tiltaket er eit fortettingstiltak og inneber ikkje bruk av vesentleg nytt areal. Tiltaket er i samsvar med kommunen sin arealstrategi.

Økonomi

Leikearealet er regulert til offentleg leikeplass. Drift og vedlikehald vil da vere eit offentleg ansvar når det vert aktuelt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at planframlegget vert vedteke.