

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
082/18	Formannskapet	PS	24.10.2018
	Heradsstyret	PS	
102/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018
	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	17/1311

Andre gongs handsaming - Plansak 12532017002 - Reguleringsendring Hauge barnehage - Hauge

Vedlegg:

FØRESEGNER_12532017002_reg.endring Hauge BHG
PLANKART_12532017002_reg.endring Hauge BHG
PLANSKILDING_12532017002_Reguleringsendring Hauge barnehage
Uttale - Anders Hauge
Uttale - Fylkesmannen i Hordaland
Uttale - Hordaland Fylkeskommune
Uttale - NVE
Uttale - Statens vegvesen
Uttale - UL Fram

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert framlegg til reguleringsendring av Hauge barnehage, planID 12532017002, med plankart, føresegner (datert 18.09.17) og planskildring (datert 13.09.17) vedteke.
2. Planen erstattar og opphevar fylgjande eksisterande reguleringsplanar for området:
 - Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
 - Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
 - Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
 - Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011 (20081200 e1).

Plan- og kommunalteknisk utval - 102/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Planområdet vert utvida til å dekke skuletomta og skuleplassen for gamle Hauge skule. Det ligg heradsstyrevedtak på at denne skal nyttast som barnehage, og då må den inn i planen no."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke
Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - fall med 6 røyster (2H,2AP,1SP,1KRF) mot 1 røyst (1FRP)

PL - vedtak:

" 1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert framlegg til reguleringsendring av Hauge barnehage, planID

12532017002, med plankart, føresegner (datert 18.09.17) og planskildring (datert 13.09.17) vedteken.

2. Planen erstattar og opphevar fylgjande eksisterande reguleringsplanar for området:

- Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
- Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
- Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
- Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011 (20081200 e1). "

Saksopplysningar:

PLANPROSESS

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i Heradsstyret

Planframlegget vart 1.gongs handsama i plan- og kommunalteknisk utval 27.09.2017, og har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 01.11.17 – 18.12.17. Det kom inn seks merknader til planframlegget. Fire av desse frå offentlege instansar og to merknader frå private. Det er ingen motsegner til planframlegget. Merknadene er omtala i saksutgreiinga. Merknadene har ikkje ført til endringar av planframlegget og planframlegget blir presentert som ved 1.gongs handsaming.

SAMANDRAG

Saka gjeld reguleringsendring av gjeldande plan for Hauge barnehage. Gjeldande plan i området opnar ikkje for ei utbygging som stettar behovet for ein til to nye avdelingar. Plangrensa er utvida og justert i høve til gjeldande plan for området. Utvidinga av planområdet er gjort for å sikre naudsynt areal for å få på plass tilfredsstillande løysingar i høve til trafikktryggleik, tilkomst, parkering, nye bygg og uteområde ved utbygging av barnehagen. Delar av utvidingsområdet er avsett til LNF i gjeldande kommuneplan, og er avsett til kombinert føremål; *anna offentleg veggrunn/jord og skogbruk* i *Reguleringsendring RV567 Hauge-Lonevåg*. Kommunen er tiltakshavar for planen. Framlegg til plan er utarbeida av Seksjon for plan.

SAKSOPPLYSNINGAR

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring med ROS-analyse

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)
 - Barnehage
2. Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 nr 2)
 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur;
 - Køyreveg
 - Gangveg
 - Anna veggrunn - grøntareal
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)
 - Grønnstruktur
 - Turdrag

Planen erstattar og opphevar eksisterande reguleringsplanar for området:

- Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
- Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
- Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
- Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011 (20081200 e1).

Bakgrunn for framlegg til plan - behov innan tenesteområdet barnehage

Framlegg til reguleringsendring av Hauge barnehage er utarbeidd på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av kapasiteten i eksisterande barnehagar og folketalsveksten i kommunen. Osterøy kommune har hatt ein jamn auke i etterspurnaden etter barnehageplassar. For å ta imot både

dagens og framtidens born er det naudsynt å byggja ut med nye plassar.

Av dei 67 borna som har plass i Hauge barnehage i dag, er berre 14 busett på Hauge, 28 på Valestrand, som er potensiell sykkelavstand, resten er busett på Hamre, i Hjellvik, og Lonevåg. På og nær Hauge er det i dag om lag 40 ledige bueiningar fordelt på Haugheim, Vevleheiane og Klubbelia. Ein kan altså på sikt få fleire busette på Hauge med barn som vil søkje seg til barnehagen.

Dagens barnehage på Hauge har ikkje tilstrekkelig kapasitet til å dekkje eit aukande tal born. Hensikta med planarbeidet er å utvide eksisterande barnehageområde og bygge ny avdeling på Hauge.

Ei utviding på Hauge med kapasitet til inntil 24 born bør vera klar snarast råd. Av omsyn til hastegraden for å imøtekoma krav om offentlege tenestetilbod er det vald å gjennomføre ei avgrensa endring av gjeldande utbyggingsplan. Dette medfører likevel ordinær planprosess.

Naboskap og relasjon til landbruk

Planframlegget inneber ei utviding av plangrensa og nybygg i område avsett til LNF i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023. Området har vore bebygd med landbruksbygg inntil nyleg, ei løe er under riving. På bakgrunn av dette er det ikkje snakk om nedbygging av fulldyrka jord eller punktering av inngrepsfrie område. Deler av området er i reguleringsendring av RV567 Hauge-Lonevåg (2009) sett av til kombinert føremål; *anna offentlig veggrunn/jord og skogbruk*. I AR5 kart er det samla utvidingsområdet registrert som open fastmark og er ikkje lenger godt eigna til landbruksføremål. Fulldyrka mark vil bli råka av planutvidinga.

Skildring av framlegg til plan

To felt er avsett til byggeområde i framlegg til plan, BBH01-02. I desse områda skal ein kunne etablere påbygg og nye bygg for å stette framtidig behov i høve nye avdelingar (1-2) samt tilstrekkeleg administrasjons og personalareal. Dei to siste felta som er avsett til barnehage føremål, BBH03-04 er leikeareal.

Det er gjennomført ei moglegheitsstudie som ligg til grunn for utforming av planen. Ein har likevel strekt seg langt i å få på plass ein fleksibel plan som ikkje skal vere til hinder for gode løysingar når ein set i gang med prosjektering. I utgangspunktet var det tenkt at planarbeid og prosjektering skulle foregå parallellt men det har ein ikkje fått til. Ein har difor forsøkt å ta høgde for ein del ulike behov og løysingar for utviding slik at ein ikkje skal måtte søkje dispensasjon frå ein ny plan eller vere tvunge til å gå for ei dyrare eller mindre tilfredsstillande løysing fordi planen er for rigid. Ein har likevel forsøkt å ta vare på og sikre dei viktigaste føringane som har kome fram under planarbeidet.

Eksisterande barnehagebygg er plassert i ei naturleg lomme som femnar om leikeareala. Ei flate er etablert i framkant. Ny avdeling bør plasserast med fasaden vendt mot «leikehaugen» i aust på BBH04 og eksisterande bygningar på BBH01. Bygningsmassen til barnehagen vil på denne måten danne eit fint tun som vernar om det næraste ute- og leikearealet til barnehagen. Dette skaper ein oversiktleg situasjon og ei kjensle av tryggleik for vaksne og barn. Inngangen knyter seg naturleg til eksisterande gangsone, med visuell kontakt mot inngangsport og parkering. I arealet mellom nybygg og eksisterande gangveg må det etablerast ei nærsone for ny avdeling, slik eksisterande avdelingar har kvar si nærsone. Prosjektering må skje i samspel med brukar som vil sikre kunnskap og

avklaringar i høve til behov og viktige detaljar. Dette vil være med på å sikre at ny bygningsmasse vil få ei god og funksjonell tilpassing til eksisterande situasjon og etablert bruk. Praktisk gjennomføring av dagleg drift vert førande for nye løysingar.

Nybygget på BBH02 er tenkt å innehalde ein til to avdelingar. Dette vil medføre noko ekstra trafikk i området og behov for fleire parkeringsplassar. Det er avsatt areal sør i planområdet til å prosjektere for korttidsparkering, ansattparkering, gang- og evt sykkelveg, samt tilkomst for varelevering, utrykningskøyretøy, bossbil mm. Renovasjonsanlegg/bossrom må også lokaliserast i området. Arealet skal innehalde grønnstruktur for handtering av overflatevatn og som estetisk kvalitet.

Sørvest i planområdet, går det eit eldre vegfar (kyrkjevegen) som er av kulturhistorisk verdi. Vegfaret har fått ei omsynsone og tenkt nytta som ferdselsveg for ålmenta gjennom planområdet.

Trafikktryggleik

Det er sett rekkjefølgekrav om at fartsreducerande tiltak (som fartshumpar og nedsett fartsgrense) langs den kommunale tilkomstvegen må vere igangsatt før anleggsfasen kan ta til. Eksisterande avkjørsle er ikkje i tråd med gjeldande vegnorm og har lite tilfredsstillande siktilhøve. Avkøytinga er derfor foreslått flytta med inn- utkøyting direkte til kommunal samleveg. Dette gjev eit meir oversiktleg kryss, moglegheit for intern gangveg med universell utforming, og betre plass til parkering.

Merknader til planframlegget:

Nr	Dagsett	Offentleg instans	Merknad	Rådmannen sin kommentar
1	4.des 2017	Norges vassdrags- og energiverk	NVE har ingen merknader til planframlegget.	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.
2	4.des 2017	Statens Vegvesen	Uttale <i>Tilkomst til planområdet går via kommunal veg. Vi legg til grunn at både kryss mellom fylkesveg og kommunalveg, samt standarden på den kommunale vegen er grundig vurdert i planarbeidet.</i> <i>Statens vegvesen vurderer at planen sine føresegn i tilstrekkelig grad varetar mjuke trafikantar sine interesser. Det er også positivt at føresegn 4.1.2 gjeld igangsettingsløyve, slik som vi tilrådde i vår uttale til</i>	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.

			oppstartsmelding. Konklusjon Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til planframlegg.	
3	13.des 2017	Fylkesmannen i Hordaland	Ingen merknader til planframlegget	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.
4	13.des 2017	Hordaland Fylkeskommune	HFK har ingen vesentlege merknader til planframlegget, men nokre oppfordringar. Desse er: · <u>Klimatilpassing:</u> Rår kommunen til å nytte permeable overflater og vurdere moglegheitene for grønne tak på bygningsmassen. · <u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Rår til at ein ved opparbeiding/utbygging av området søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. HFK er godt nøgde med at eldre vegfar (kyrkjevegen) er pålagt omsynssone H_570 slik dei har spelt inn ved tildegare høyringsrunde. · <u>Landskap , arkitektur og estetikk:</u> Kommunen bør sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader, og at ein tek særleg omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare. Er positive til føresegn 2.2 om terrenghandsaming.	Oppmodingane frå HFK er til ein viss grad imøtekome i planframlegget, særleg gjennom <i>Føringar for utforming av ny situasjon</i>, omtala i planskildringa, men dei eksakte løysingane og utforminga blir opp til prosjekteringa. Oppmodingane vert teken til vitande og vil bli tatt med vidare i prosjekteringsarbeidet.

			Påpeiker at føresegn 2.4 om fjernverknad kunne med fordel inneheldt føringar for materialval, men er samd med kommunen sine vurderingar om tilpassing av tiltaket for å redusere fjernverknader. <u>Samferdsle:</u> Kommunen bør legge forholda til rette for syklistar, og satse på sykkelparkering under tak. HFK stettar vurderinga om å stenge dagens avkøyrse og samle inn-og utkøyring.	
		Andre		
5.	18.des 2017	Ungdomslaget FRAM ved Guro Kjelvik Vevle	UL Fram meiner at tal parkeringsplassar skildra i planframlegget er for få. Dei viser til at det i dag er underdekning på parkeringsplasser ettersom det ikkje er bygd ut så mange plasser som tidlegare reguleringsplaner har lagt opp til. Dette medfører parkering på ungdomshusets parkeringsplass ved henting og bringing til barnehagen. Dei anser derfor at 22 plassar + to reserverte plassar til røyrlehemma ikkje vil vere tilstrekkeleg for framtidige parkeringsbehov ved barnehagen.	Tal på parkeringsplassar er tufta på tal tilsette som vil jobbe ved barnehagen etter utvidinga, samt behov for stopp/korttidsparkering ved henting og levering. Planframlegget legg opp til ei rundkøyring som er eigna for henting og levering av borna noko, som minimerer behovet for faste parkeringsplassar. I tillegg kan det tilretteleggast for at fleire, både foreldre og tilsette, kan sykle til barnehagen ved å opprette eigen sykkelparkering innafor avsatt areal til samferdsle og teknisk infrastruktur. Ved vegen over busshaldeplassen er det inkludert i planen eit eige område for parkering til dei som eventuelt pendlar med buss. Dette området kan nyttast på kveldstid ved større samlingar ved barnehagen eller ungdomshuset. På bakgrunn av dette vurderer Rådmannen at det er tilstrekkelig med 22 + 2 parkeringsplassar ved Hauge barnehage.

6.	18.des 2017	Anders Hauge	<i>Viser til innsendte innspel 14/7-17 og vil med dette protestere på at Osterøy Kommune brukar landbruksareal for å utvida Hauge Barnehage. Den gamle Kyrkjevegen som ikkje går gjennom noverande uteområde til barnehagen bør fortsatt ligga i eit LNF område, slik som i dag og samtidig vera eit naturlig skilje mellom landbruk og barnehage.</i> <i>Visst barnehagen skal utvida uteområdet sitt bør dei gå andre vegen mot Hauge Skule, då det for tida ikkje er nokon barn som brukar det ferdig opparbeida uteområdet på nedsida av skulen. Der opp kan dei også flytte lavoen som vart sett opp under høgspentlina attmed grensa mi i haust.</i>	Sjå kommentar under
----	----------------	--------------	--	---------------------

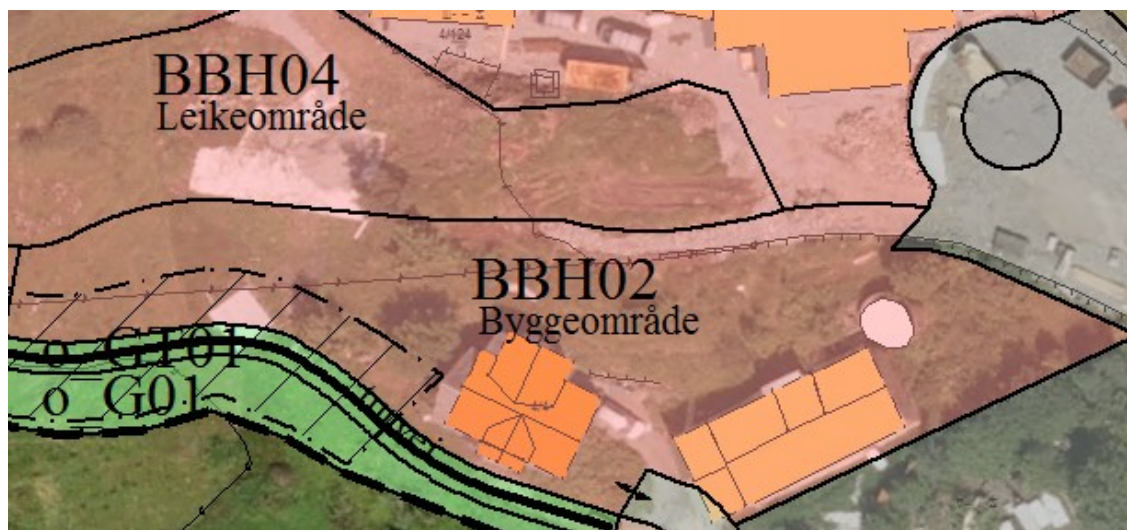
Rådmannen sin kommentar til merknad nr 6:

I kommuneplanen ligg det eksisterande bustad og bygning i LNF område. Ein kan difor ikkje pårekne å nytte heile området til landbruksføremål



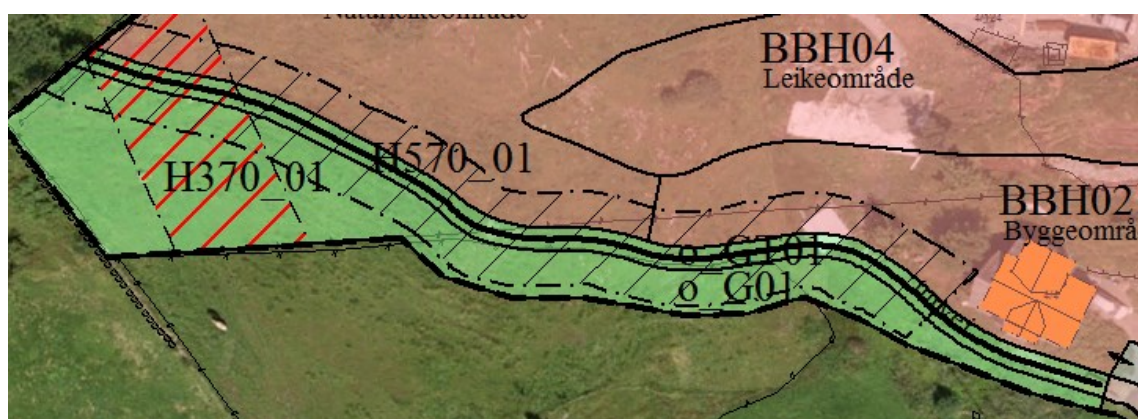
Figur 1 Bustad og bygning i LNF-område i kommuneplanen.

I planframlegget til reguleringsendring for Hauge barnehage er det avsett område til barnehageføremål (nytt byggeområde) ved bustaden, løa og området mellom bustaden og noverande barnehage. Løa i området er allereie rive og bustaden må truleg rivast for oppføring av nytt barnehagebygg. Føreslåtte areal ved gamle Hauge skule er ikkje eigna til utviding av barnehagen av omsyn til utforming av uteraeala og utnytting av eksisterande strukturar. Rådmannen vurderer difor at den samfunnsnyttige bruken må kome føre evt tilbakeføring til landbruksføremål her.



Figur 2 Nytt byggeområde for barnehage gjeld bustad og område mellom bustad og eksisterande barnehage.

Ved å nytte føremål grøntstruktur og omsynssone over kyrkjevegen får den eit sterkare vern mot tiltak enn ved at den ligg i LNF. Føremålsendringa inneber ingen fysiske endringar på kyrkjevegen eller omgjevnadene i høve til tidlegare føremål utover å tillate oppsetting av gjerde og grind. Slik kyrkjevegen blir ivaretatt i planframlegget vil den utgere eit naturleg skilje mellom landbruk og barnehage, og kan bli sterkare framheva i landskapet. Dette er positivt ettersom vegen er eit viktig kulturminne og ein viktig ferdselsveg for ålmenta. Sjå omtale side 27 og 30 i planskildringa.



Figur 3 Grøntstruktur og omsynssone for kyrkjevegen

RÅDMANNEN SI VURDERING

Ingen av merknadene er av slik karakter at rådmannen har sett det som naudsynt å endre

planframlegget. Hordaland fylkeskommune presenterer fleire gode innspel som ein vil forsøke å ivareta i prosjekteringa av planframlegget. Det er forståeleg at nokre tykkjer det er uheldig å nytte LNF-areal til andre føremål, men denne reguleringsendringa er naudsynt for å imøtekomme behova for barnehageplass i området. Reguleringsendringa medfører ingen dramatiske endringar i landskapet eller ny bruk av området og er såleis ei kurant reguleringsendring.

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for rår ein til at reguleringsendring av Hauge barnehage, planID 12532017002 vert vedteken.