

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	18.11.2020
106/20	Formannskapet	PS	25.11.2020
103/20	Heradsstyret	PS	09.12.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anders Gulowsen	20/2725

Planinitiativ til avklaring

Vedlegg:

01 - Klage - HFK 2017 Osterøy - Gnr 62 bnr 19 - Haus - Oppføring av bustad

02 - Endeleg avgjerd settefylkesmann (Rogaland) 2018

03 - Merknad Fylkesmannen 2020

04 - Merknad Den Norske Kyrkja 2020

05 - Merknad VLFK 2020

Heradsstyret vedtek oppstart av detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 4630202002 Gbnr 62/1, 6, 19, 67, 104, 156 og 168. Planarbeidet skal legge til rette for ein fleirmannsbustad med tilhøyrande infrastruktur.

Plan- og kommunalteknisk utval - 089/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd (1H,1Ap,1SP,1FRP,1KRF)

PL - vedtak:

"Heradsstyret vedtek oppstart av detaljregulering Haus sentrum sør PlanID 4630202002 Gbnr 62/1, 6, 19, 67, 104, 156 og 168. Planarbeidet skal legge til rette for ein fleirmannsbustad med tilhøyrande infrastruktur."

Saksopplysningar:

SAMANDRAG

Rådmannen ønskjer å starte opp med detaljregulering i Haus sentrum. I KPA (Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023) er det krav om områdeplan for Haus før nye større tiltak kan setjast i verk.

Rådmannen ønsker ei prinsippavklaring om bruk av mindre detaljregulering som alternativ til

områdeplan.

Føreslått planavgrensing omfattar eit areal på ca. 7 daa (figur 1). Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for ein fleirmannsbustad på gbnr 62/6 og 62/19. I tillegg omfattar føreslått planavgrensing mellom anna gbnr 62/156 og 62/152 (Kiwi-butikken) og veg- og parkeringsarealet rundt butikken. Grunneigare er Osterøy kommune, Mjelde Bygg AS, Helland Magne Eiendomsselskapet AS, Opplysningsvesenets fond og Vestland fylkeskommune.

Tiltakshavar er Osterøy kommune og plankonsulent er Osterøy kommune ved planavdelinga.



Figur 1: Føreslått planavgrensing.

Prosess:

Saka skal handsamast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Saka skal handsamast i Formannskapet.

Saka skal avgjerast i Heradsstyret.

Bakgrunn for planarbeidet

Arealet kommunen ønskjer å regulere ligg sentralt i Haus. Gjeldande plan for området er Haus sentrum, del sør 504_27, der arealet er regulert til bustad/forretning og samferdsle (figur 2). Det er vedtatt ny plan- og bygningslov i 2008 og gjeldande plan er ikkje i tråd med dagens lovverk. Utnyttingsgraden på arealet som er regulert til bustad/forretning er satt til TU 40% (B/F 2), 35% (B/F

1) og 80% (B/F 8).



Figur 2: Føreslått planavgrensing og gjeldende plan

Dispensasjonssøknad 2017

I 2017 vart det søkt om dispensasjon for å bygge ein fleirmannsbustad på gbnr 62/19. Det vart søkt dispensasjonen frå kravet om områderegulering. Plan- og kommunalteknisk utval gav dispensasjon frå kravet om områdeplan. Ved at det vart gjeve dispensasjon frå krav om områdeplan vart det også naudsynt med fleire dispensasjonar. Dette var mellom anna krav om leikeareal, krav om minste uteopphaldsareal, utnyttingsgrad, avstand frå fylkesveg og avstand frå nabogrenser utan samtykke. Plan- og kommunalteknisk utval vedtok å gje dispensasjon frå krava. Fylkesmannen klaga på vedtaket. Fylkesmannen vurderte at det måtte utarbeidast ein detaljreguleringsplan eller områdeplan for å ivareta utfordringane i området. Saka vart endeleg avgjort hos settefylkesmann. Settefylkesmannen påpeika at det måtte sikrast ein betre planprosess for å kunne sette omsyna bak kravet om områdeplan til side, og at planleggingsomsyna må gå føre omsynet til det kommunale sjølvstyret i denne saka. Vedtaket til plan- og kommunalteknisk utval vart oppheva av settefylkesmannen.

Mindre reguleringsendring etter forenkla prosess.

Tiltakshavar Mjelde Bygg AS ønska våren 2019 å gjennomføre ei reguleringsendring av sentrumsplanen frå 1997 som ei mindre endring etter forenkla prosess. Rådmannen ønskte å leggja

til rette for dette.

I høyringsperioden kom det inn 11 merknadar til dette planframlegget. Fleire av merknadane var sterkt kritiske og kom frå mynde som ville hatt motsegnskompetanse ved ein vanleg planprosess. Innhaldet i merknadane peika mellom anna på at ei endring etter forenkla prosess ikkje sikrar medverknad, ikkje sikrar moglegheit for å kunne komme med motsegn og er ment for endringar som ikkje medfører konflikt og endringar av meir bagatellmessig art.

Forutsetningane for å kunne gjennomføre ei mindre endring etter forenkla prosess er mellom anna at endringane ikkje skal vere konfliktfylte. På bakgrunn av dei sterkt kritiske merknadane frå offentleg mynde var det ikkje heimel i plan- og bygningslova til å gå vidare med planframlegget som ei endring etter forenkla prosess

VURDERING

På bakgrunn av alle konfliktane og dei vanskeleg tilhøve i Haus så meiner Rådmannen det er ein fordel at kommunen overtar planarbeidet og utarbeider ein ordinær reguleringsplan. Planframlegget frå den mindre endringa etter forenkla prosess som starta opp i 2019 er utgangspunktet for vidare detaljregulering.

Merknadane avdekka at følgande omsyn må løysast i planarbeidet:

- Kyrkja:
 - Det er byggjeforbod nærmare enn 60 m frå kyrkja .Byggegrense
 - tilkomst via Votlovegen
 - parkering ved Votlovegen.
- Kulturminne.
- Manglande definert leikeareal.
- Vegsituasjonen:
 - Parkering
 - innkøyring til kommunale bygg,
 - parkeringsplassar
 - vegeigar Vestland fylkeskommune ønskjer å stenge innkøyringa til Kiwi ved bensinstasjonen.

Tilhøvet til kommuneplanen sin arealdel:

Det er krav i KPA om områderegulering for Haus før nye større tiltak kan setjast i verk. Spørsmålet om det skal opnast for mindre reguleringsplanar i eit område med krav om områderegulering i KPA, treng difor avklaring.

Det er opna for at private aktørar kan gjennomføre områdeplanlegging. Tidlegare var dette ei oppgåve som berre kunne gjennomførast av kommunen. Områdeplan for Haus ligg ikkje inne i kommunal planstrategi for Osterøy kommune 2020 – 2024 (ikkje vedteken).

I kommunens overordna arealstrategi (jf KPA) vert Haus trukke fram som eit av kommunens områdesenter, og eit område der kommunen skal leggja til rette for vekst og fortetting. Kommunen skal sikre gode bumiljøar for innbyggjarar i alle livsfasar, og gjennom arealplanlegging stimulere til auka differensiering i bustadmarknaden i høve pris, storleik og byggjetilhøve. Omsyna bak kravet om

ein områderegulering i Haus, jf KPA:

- Legge til rette for sosial infrastruktur, skule og barnehage.
- Legge til rette for sentrumsutvikling.
- Ta særleg omsyn til landskapstilpassing, fjernverknad.
- Utvikle eksisterande kvaliteter.
- Løyse utfordringar knytt til trafikksituasjonen.

Ei detaljregulering i Haus vil ikkje løyse alle omsyna bak kravet om områdeplan. Det er difor viktig at planområdet er stort nok til at ein får løyst dei utfordringane som er peika på over. Felta som vil regulert til bustadføre mål ligg sentralt i Haus. Detaljreguleringa må vurdere mellom anna byggjegranser, byggehøgder, utnyttingsgrad og utforming av nye bygg.

Rådmannen vurderer at for å sikre vekst og bevare den særprega busetnadsstrukturen i kommunen, må det fortettast i bebygde område. Ein fleirmannsbustad sentralt i bygda vil vere viktig for å gje innbyggjarane moglegheit til å bu i Haus gjennom alle livsfasar.

I føreslått planavgrensing er vegarealet rundt butikken tatt med. Dette er for å regulere inn- og utkjøringane til butikken, parkeringsløyisingane og for å regulere ei gjennomgåande løyising for mjuke trafikantar i planområdet. Ei detaljregulering vil sikre ei avkjøring til fylkesvegen i tråd med vegnormalen. I tillegg vil kommunen kunne gå i dialog med Vestland fylkeskommune når det gjeld vegløyisinga rundt «Kiwi-bygget», ved kyrkja og andre områder det er usemje.

Ei detaljregulering vil difor kunne løyse nokre av utfordringane i Haus ved at kommunen går i dialog og har eit utvida samarbeid med offentlege mynde.

Folkehelse

Bustadstrukturen i Haus er prega av einebustader og det er stor etterspurnad etter varierte bustader i Haus. Å kunne bo i heimbygda i alle livsfasar er positivt for folkehelsa. Detaljreguleringa vil ivareta mjuke trafikantar i planområdet og dette er ein mangel i dag.

Ein detaljregulering vil også sikre leikeareal i samsvar med krava i KPA.

Miljø

Detaljreguleringa vil ivareta miljøomsyn.

Økonomi

På bakgrunn av merknadar i tidlegare saker så er det grunn til å tru at det kan bli ein ressurskrevjande plan for kommunen. Det er ei rekkje usikkerheitsmoment som mellom anna føremålsgrense og kjente interessekonfliktar som kan vere krevjande å ivareta.

Det vert lagt ved sentrale dokument frå tidlegare sakar som er nemnd i saksframlegget. Frå dispensasjonssaka i 2017 er klagen frå Fylkesmannen i Hordaland og endeleg avgjerd frå Fylkesmannen i Rogaland (settefylkesmann) lagt ved. Frå plansaken i 2019 – 2020 er merknadane frå Fylkesmannen i Vestland, Den Norske Kyrkja og Vestland fylkeskommune lagt ved.

Konklusjon

For å sikre utvikling i Haus så vurderer rådmannen at det er ønskeleg at det vert lagt til rette for bustadbygging sentralt i Haus. Ved å opne opp for ei mindre detaljregulering kan kommunen bidra til

nye bustader i Haus sentrum. Rådmannen vurderer at utfallet av ei slik avklaring vil kunne skape presedens ved at det vert opna for fleire mindre detaljreguleringar i staden for ein områdeplan. Rådmannen vurderer likevel at det er naudsynt å tillate detaljreguleringar i Haus. Rådmannen rår difor Heradsstyret til å vedta planoppstart slik den ligg føre.