



Tilleggsinnkalling
av
Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 18.11.2020
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: 13:00 - 17:00

Eventuelle forfall må meldast i Kaukus og til Bente Skjerpings per tlf. 56192100, sms til eller per epost til bente.skjerpings@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
089/20	Planinitiativ til avklaring

13. november 2020

Aksel Mjøs
møteleiar

Bente Skjerpings
sekretær

SAKSPAPIR

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

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.

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: Foreslått planavgrensning 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 klagar 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 byggjegransar, 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 utkøyringane til butikken, parkeringsløyisingane og for å regulere ei gjennomgåande løyising for mjuke trafikantar i planområdet. Ei detaljregulering vil sikre ei avkøyring 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 område 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 einestader 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.

Ei 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 føremålsgranse og kjente interessekonfliktar som kan vere krevjande å ivareta.

Det vert lagt ved sentrale dokument frå tidlegare saker 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.



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Klage på dispensasjon til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62 bnr. 19 på Haus i Osterøy

Vi viser til brev frå kommunen av 06.12.2017 og 14.12.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62 bnr. 19 på Haus. Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør er definert som spesialområde blanda føremål B/F1 bustad forretning og byggeområde B1 bustad. I arealdelen av kommuneplanen har eigedomen sentrumsformål med krav om områdeplan før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.

Kommunen har gitt til saman ni dispensasjonar i denne saka fordelt over to vedtak. Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte den 29.11.2017 sak nr. 154/17 dispensasjon frå krav om områderegulering i føresegn punkt 2.28 i arealdelen av kommuneplanen og dispensasjon frå krav om reguleringsplan i føresegn § 2 punkt 2.1 i reguleringsplan Haus sentrum del sør. Rådmannen gav i delegasjonssak 352/17 datert 14.12.2017 ytterleg sju dispensasjonar frå reguleringsplan Haus sentrum del sør og arealdelen av kommuneplanen. Det gjeld dispensasjon frå utnyttingsgrad, minimum leikeareal, minimum minste uteopphaldsareal, regulert avkøyrse, avstand til kommunal veg, avstand frå fylkesveg og avstandskrav til nabogrense.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak den 29.11.2017, sak nr. 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Kommunen har dispensert frå fleire forhold i denne saka. Endring av reguleringsplanar skal i hovudsak skje etter reglane i pbl. § 12-14, og ikkje ved dispensasjon. Planlegging skal sikre offentlegheit, føreseielegheit og medverknad for alle råka interesser, og det skal mellom anna leggjast vekt på langsiktige løysingar jf. pbl. § 1-1. Ein dispensasjon sikrar ingen varig endring. Vi viser elles til Ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Vi viser til rådmannen si vurdering i saksutgreiinga datert 29.11.2017 og 04.10.2017 der rådmannen etter ei samla vurdering finn at det må utarbeidast områdeplan eller gjennomførast ei reguleringsendring. Fylkesmannen støtter rådmannen sine vurderingar. Fylkesmannen meiner det er komplekse problemstillingar i sentrumsområdet og det er viktig å få til gode løysningar.

Fylkesmannen er ikkje nødvendigvis kritisk til tiltaket i seg sjølv, men meiner at det i dette området er så mange omsyn å ta at det ikkje er rom for å gjere det ved å dispensera frå ei rekkje forhold, jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Vi meiner at verknadene av tiltaket vert for dårleg belyst ved dispensasjon, og at det er naudsynt med større medverknad.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre gode grunner til å ikkje krevje reguleringsendring i denne saka, og meiner at faren for presedens og utholing av plansystemet er høgst reell.

Fylkesmannen si vurdering er at arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan for Haus sentrum del sør og lovens formålsføresegn vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjonar til tiltaket. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene i denne saka. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Osterøy kommune sitt vedtak av 29.11.2017, sak 154/17 og vedtak i delegasjonssak 352/17. Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/534- 17/24709

Vår dato: 18.06.2018

Vår ref.: 2018/2607

Arkivnr.: 423.1

OSTERØY KOMMUNE
RÅDHUSET
5282 LONEVÅG

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd i byggjesak - gnr. 62 bnr. 19, Osterøy kommune Tiltakshavar: Vestlandshus Mjelde AS

Fylkesmannen Hordaland har påklaga kommunens vedtak om løyve til å oppføre bustad.

Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunens vedtak av 29.11.2017 om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon. Vedtaket om dispensasjon frå plankrav i reguleringsplan blir oppheva. Fylkesmannen i Rogaland opphev også kommunens vedtak av 14.12.2017.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 6.3.2018 kor Fylkesmannen i Rogaland blir oppnemnd som settefylkesmann ved behandling av ovannemnde klagesak.

Bakgrunn for saka

Klagesaka gjeld Osterøy kommunes vedtak av 29.11.2017 og 14.12.2017 kor det på ovannemnde eigedom blei gitt løyve til å oppføre eit kombinert bustadbygg/næringsbygg med i alt 8 bueiningar. Det førstnemnde vedtaket er eit klagevedtak etter at tiltakshavar har påklaga rådmannens vedtak av 4.10.2017 om avslag på søknad om dispensasjon.

Vedtaket av 29.11.2017 lyder:

Klage motteken 23.10.17 vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygingslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og reguleringsplan Haus sentrum del sør, arealplanID:504 27, føresegn § 2, punkt 2,1, jfr. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9, nr. 1, 12-4 og 12-7 for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar på gnr. 62, bnr. 19. Grunngeving: Det er trong for denne typen bustader i Haus. Tiltaket sikrar fortetting og vil tilby noko som ein i dag må ut av bygda for å finna alternativ til. Fordelane med å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Alle bueiningane vert tilrettelagt med smarthusfunksjonar slik at også velferdsteknologi kan inkluderast når kommunen har opplegg for dette. Parkering vert på kjellarplan."

Vedtaket av 14.12.2017 lyder:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del sør reguleringsføresegn punkt 6.4 til auka utnyttingsgrad til TU=120% til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.6 frå kravet om minimum 25 m² leikeareal per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.11 frå kravet om minimum 50 m² MUA (minste uteopphaldsareal) per bustad til oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert avkøyrslø i reguleringsplan Haus sentrum del sør til endra avkøyrslø ved oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til kommunal veg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstand til fylkesveg for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå avstandskravet til nabogrense i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19, Haus.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg med 8 bustadeiningar og næringslokale på gnr. 62, bnr. 19 på følgjande vilkår:

(.....)

Vedtaka blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 22.12.2017. I klagen blir det i det vesentlege peika på at byggjesaka er for dårleg opplyst når det gjeld tiltakets innverking på dei dei kryssande omsyna som gjer seg gjeldande i sentrumsområdet av Haus. Klagar meiner difor at tiltaket berre bør tillatast etter at det eventuelt er utarbeidd ein ny reguleringsplan for området. Klager viser til at ein planprosess vil sikre ein breiare medverking frå andre – noko som kan medverke til at spørsmålet om utbygging blir betre belyst enn ved ein utbygging etter dispensasjon. Klager hevdar også at ein dispensasjon vil sette omsyna bak kommuneplanen og reguleringsplanen for Haus sentrum vesentleg til side og at fordelane ved å dispenser ikkje er klart større enn ulempene etter ein samla vurdering.

Fylkesmannen visar til klagen i sin heilskap.

I samband med kommunens behandling av klagesaka har adv. Aksel Kayser i brev av 19.1.2018 på vegne av tiltakshavar kommentert merknadene i klagen. I brevet blir det i det vesentlege peika på følgjande:

- Det er eit stort behov for leilegheiter i området for folk som ønsker å flytte frå einebustadane som dei i dag bur i.
- Omsynet til det kommunale sjølvstyret er heilt sentralt i vurderinga om det skal gis dispensasjon.
- Kommunens grunngjeving for å gje dispensasjon er godt innanfor lovheimelen og vilkåra i pbl. § 19-2 er ikkje sett til side i vedtaket om dispensasjon. Fylkesmannen sin klage er lite konkret når det gjelder å peike på omstende som tilseier at kommunen har gjort eit vedtak som det ikkje er heimel for i lova.
- Tillaten utnyttingsgrad på tomte er lite hensiktsmessig sett hen til at tomte er regulert til kombinasjon av næring og bustad. At det blir gitt dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på eigedommen må sjåast på som ein reparasjon av ein mangel ved reguleringsplanen som i dag er lite tidsmessig. Tiltaket er også i tråd med samfunnsutviklinga på bustadområdet og i tråd med regulert arealformål på eigedommen.
- Å bygge ein ny einebustad på eigedommen i samsvar med reguleringsplanen vil bandlegge eigedommen i minst like stor grad som eit leilegheitsbygg.
- Det må leggst vekt på at klagar i klagen har uttalt at han ikkje nødvendigvis er kritisk til tiltaket i seg sjølv.
- Ein prosess med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan vil strande på kravet om områderegulering og arbeidet med områderegulering vil ta lang tid. Fordelene ved tiltaket er større en behovet for å vente i 5-10 år på områderegulering.

Fylkesmannen viser til brevet i si heilheit.

Kommunen behandla klagen 14.02.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Fylkesmannen viser elles til tiltakshavars e-post til Fylkesmannen den 5.6.2018 kor tiltakshavar har utdjupa det adv. Kayser har peikar på.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Fylkesmannens kompetanse ved behandling av klagesaka går fram av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.

Oppføring av bygning krev søknad og løyve frå kommune, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2.

Kommunen skal gje løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4.

Eigedommen som er på 978 m² ligg innanfor område B/F1 i Reguleringsplan for Haus sentrum del sør som er vist med arealføremålet *Byggeområde - bustad/forretning/kontor*. Reguleringsplanen ble vedteke av kommunestyret 25.6.1997.

Kommunens vedtak om dispensasjon omfattar dispensasjon frå § 2.1 i reguleringsføresegnene som lyder.

Før handsaming av byggeløyve, kan kommunen krevje utarbeidd detaljert plan på kotert kart for kvart felt, eller husgruppe. Plan for utbygging skal vise avkjørsler, terrenghandsaming, plassering av bygg, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.v. Ein slik plan skal utarbeidast for offentleg kaiområde, offentleg småbåthamn, område for omsorgs-/eldrebustader, felt 03, samt alle område for blanda formål, felt B/F1 – B/F6.

Fylkesmannen vil innleiingsvis peike på at tiltakshavar ikkje har søkt om dispensasjon frå denne føresegna. Fylkesmannen legg til grunn at føresegna set krav om utarbeiding av ein bebyggelsesplan etter pbl (85) § 28-2 for delfelt B/F1. Fylkesmannen er ikkje einig med tiltakshavar i at kravet gjeld utarbeiding av ein situasjonsplan. Fylkesmannen legg i denne samanheng vekt på at området som er vist med formålet bustad/forretning/kontor i reguleringsplanen er utforma som ein flateregulering utan at det er vist t.d. avkjørsle, åtkomstvegar og liknande på plankartet. Plankravet gjeld også heile område og ikkje berre den enkelte tiltakseigedom som er det normale når det gjeld krav om situasjonsplan. Fylkesmannen vektlegg også at kommunen kan krevje at det i byggjesaka blir utarbeid ein situasjonsplan utan at det er nødvendig å ta inn eit slik krav i reguleringsføresegna, jf. SAK 1997 pkt. 4 bokstav f).

I kommuneplanens arealdel 2011-2023 er eigedommen vist med arealføremålet *Bebyggelse og anlegg – sentrumsføremål*. I pkt. 2.28 i føresegna til kommuneplanens arealdel er det gitt følgjande føresegn til dette arealføremålet:

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

Det er på det reine at det i dag ikkje ligg føre ein slik områdereguleringsplan. Bustaden det her er tale om er ca. 30 m lang og ca. 19 m brei og har 2 etasjar og 8 leilegheiter i tillegg til ein kontor/forretningsdel. Fylkesmannen legg til at bustaden er eit slikt større tiltak som er mein å bli omfatta av kommuneplanens plankrav.

Tiltaket krev derfor dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen og frå kravet om bebyggelsesplan i reguleringsplanen, jf. pbl. § 11-6 andre ledd og 12-4 andre ledd.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen byggjer på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vurderinga av om dispensasjonsvilkåra i lova er oppfylt er rettsbruksskjon som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. Omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd, kjem først inn i dispensasjonsvurderinga når det er på det reine at lovas vilkår for å kunne dispensere er oppfylt.

Hovudomsynet bak plankravet i kommuneplanen er å gje grunnlag for ein heilskapleg, forsvarleg og godt opplyst vurdering av dei kryssande omsyna som gjer seg gjeldande når ein skal ta stilling til korleis areala i sentrumsområdet i Haus skal nyttast framover med omsyn til større byggetiltak. Plankravet har truleg bakgrunn i at den gjeldande reguleringsplanen for området er relativt gamal. Plankravet skal også ivareta omsynet til fagleg medverking frå dei offentlege mynde som eit større byggetiltak i område vedkjem, men også omsynet til brei medverking frå innbyggjarane i kommunen si side. Det er opplyst at arbeidet med områdereguleringsplanen skal starte opp i 2019, jf. kommunens planstrategi 2016-2020. Kommunen har opplyst at det truleg vil ta fleire år før kommunen har fått utarbeid den aktuelle planen

Spørsmålet er derfor om ein dispensasjon for det tiltaket det her er tale om vil sette dei ovannemnde omsyna vesentleg til side. Omsyna bak plankravet vil td. kunne bli satt til side dersom byggetiltaket seinare kan vanskeleggjer ein forsvarleg og fornuftig arealplanlegging i området.

Det er her tale om å oppføre ein forholdsvis stor lavblokk sentralt i tettstaden Haus. Storleiken og det omstende at lavblokken er plassert sentralt i tettstaden og nær vegar, vil etter Fylkesmannens vurdering i betydeleg grad kunne påverke korleis ein framtidig områderegulering vil bli utforma i området ved den aktuelle eigedommen, td. når det gjeld areal for framtidige bygningar, offentlege grøntområde, vegar, fortau og parkeringsplassar m.m. Dersom det dispenserast, vil kommunen med andre ord måtte ta omsyn til bygningen det her er tale om og seinare ikkje stå like fritt som elles ved val av planløysingar i området. Fylkesmannen visar i denne samanheng også til rådmannens vurderingar i saka. Når det gjelde det adv. Kayser har peika på om alternativet med å oppføre ein einebustad på eigedommen vil Fylkesmannen peike på at å oppføre ein einebustad på eigedommen vil krevje dispensasjon frå regulert arealføremålet på eigedommen. Fylkesmannen kan vidare vanskeleg sjå at ein einebustad ikkje kan karakteriserast som eit *større tiltak* eller som eit *enkelttiltak* og at ein einebustad ikkje vil vere omfatta av plankravet i kommuneplanen. Det er elles på det reine at spørsmålet om dispensasjon ikkje har vore på ein like brei høyring som den høyringa som vil vere nødvendig i ein planprosess. Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon vil sette omsynet bak plankravet i kommuneplanen vesentleg til side. Fylkesmannen har i denne samanheng også lagt vekt på at ein dispensasjon kan medføre ein betydeleg presedensfare i andre sakar kor det i samband med utbygging i sentrumsområdet av Haus er ønske om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen. Fylkesmannen har forståing for kommunens trong til nye bustadar, men kan vanskeleg sjå at ein dispensasjon vil medføre fordelar som etter ein samla vurdering er klart større enn ulempene det er vist til ovanfor. Fylkesmannen vil elles peike på at kommunen kan overlate til private å utarbeide forslag til områdereguleringsplan, jf. pbl. § 12-2 andre ledd. Det er såleis ikkje nødvendigvis kommunen sjølv som må utarbeide områdereguleringsplanen slik kommunen synes å meine. Fylkesmannen vil også peike på at ein eventuell ny detaljreguleringsplan for den eigedommen det her er tale om vil gå føre kommuneplanen ved eventuell motstrid mellom planane, jf. pbl. § 1-5 andre ledd.

Kommunens vedtak om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen blir etter dette gjort om til eit avslag. Fylkesmannen finn også å måtte oppheve den delen av vedtaket som gjeld dispensasjon frå plankravet i § 2.1 i reguleringsføresegna då det ikkje ligg føre ein nødvendig søknad om dispensasjon frå denne føresegna, jf. pbl. § 19-1.

Kommunens vedtak av 14.12.2017 om dispensasjon frå kommuneplanens krav om minimum uteopphaldsareal, dispensasjon frå avstandskrav i reguleringsplan og i pbl. § 29-4, dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og avkøyring m.m er eit enkeltvedtak som skal grunngjevast, jf. fvl. §§ 24-25. I grunngjeving bør kommunen nemne dei hovudomsyn kommunen har vektlagt i dispensasjonsvurderinga, jf. fvl. § 25 tredje ledd.

Kommunen har i vedtaket si grunngjeving i liten grad peika på konkrete fordelar ved å dispensere frå dei planar og føresegn vedtaket gjeld. Kommunen har i det vesentlege grunngjeve vedtaket med at det er trong for den aktuelle bustaden i Haus. Det er derfor ikkje mogleg for Fylkesmannen å vurdere kommunens skjønnsutøving knytt til dei enkelte dispensasjonane i vedtaket. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve kommunens vedtak av 14.12.2017 om dispensasjon og rammeløyve.

Fylkesmannen har ovanfor lagt stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, men finn at dei planleggingsomsyna klagar har peika på må veie tyngst.

Vedtak:

1.

Fylkesmannen gjer om kommunens vedtak av 29.11.2017 slik at det ikkje blir gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen. Vedtaket om dispensasjon frå plankravet i § 2.1 i reguleringsføresegna blir oppheva.

2.

Kommunens vedtak av 14.12.2017 blir oppheva.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim
avdelingsdirektør

Erik Thomsen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Erik Thomsen
Saksbehandlar telefon: 51568879
E-post: fmroeth@fylkesmannen.no

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
VESTLANDSHUS MJELDE
AS

Postboks 7310 5020 Bergen
5286 HAUS



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2166

Uttale - Osterøy - Haus Sentrum - reguleringsplan - forenkla prosess

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 02.03.2020. Saka gjeld uttale til forslag om mindre endring i reguleringsplan for Haus sentrum, del sør PlanID 504_27.

Reguleringsplan for Haus sentrum, del sør blei vedteken 25.06.1997. Tiltakshavar ønskjer å gjennomføre ei mindre endring av vedtatt plan jf. pbl. § 12-14 2. ledd. Endringa vil gjelde både føresegn og plankart.

Reguleringsplanen for Haus sentrum er av eldre årgang og vart utarbeidd med andre krav og føringar enn det ein har i dag. Sjølv om tiltaka som er foreslått i stor grad kan vere positive, meiner Fylkesmannen at det bør utarbeidast ein ordinær reguleringsplan for det aktuelle området for å sikre forsvarleg planavklaring. Tiltaket er av slik karakter/omfang at det kan gje vesentlege verknader for miljø og samfunn jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Til dømes bør verknader for strandsone og landskap utgreiast.

Fylkesmannen rår til at det utarbeidast ein ordinær reguleringsplan for det aktuelle planområdet for å sikre forsvarleg planavklaring. Jf. pbl. § 12-4, 5. ledd.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Osterøy kommune
Rådhusplassen
5282 LONEVÅG

Dato: 15.04.2020

Vår ref: 20/01213-5

Dykkar ref: 19/1771 - 20/6792

Reguleringsplan for Haus sentrum – Fråsegn frå Bjørgvin bispedømeråd

Vi viser til dykkar brev dagsett 31. mars om endring av reguleringsplan for Haus sentrum, del sør, etter forenkla prosess.

Planen gjeld eit område like sør for Haus kyrkje. I planomtalen er kyrkja ikkje nemnd i det heile, medan andre institusjonar som ligg lenger borte frå planområdet, barnehage, barneskule og idrettsplass, er nemnde. Kyrkja vil verta berørt av tiltaket som næraste nabo til planområdet, og Bjørgvin bispedømeråd har som regional høyringsinstans difor nokre merknadar til planen.

Haus kyrkje er bygd i tre og vart oppført i 1874. Kyrkja er ikkje særskilt verna, men som ved alle kyrkjer i spreiddbygd (ikkje-urbant) strøk, gjeld kravet i § 21 i kyrkelova om at departementet (delegert til biskopen) skal godkjenna all bygging nærare kyrkja enn 60 m. Dette gjeld bygging i vid forstand, også endring av vegar, parkeringsplassar og liknande.

I slike saker er det ofte vern av kyrkja som kulturminne som blir lagt til grunn i vurderingane av ei evt. godkjenning av bygging nær kyrkja. Konsekvensane av eit tiltak kan vera vanskelege å sjå i ei plansak, og det er difor viktig at ein reguleringsplan ikkje blir vedteken utan at det er ein føresetnad at den ikkje overstyrer biskopen sin godkjenningsrett. I dette tilfellet trur vi ikkje eit gatetun og trafikkregulering på noko vis vil virka skjemma for kyrkja, men Osterøy kyrkjelege fellelsråd er urolege for ein annan konsekvens, nemleg at sårt tiltrengde parkeringsplassar vil forsvinna.

I si fråsegn, motteke 11. april, skriv fellelsrådet mellom anna følgjande:

Kyrkja mister parkeringsareal og tilkomst til kyrkja og kyrkjelydshuset
Haus kyrkje har 280 sitjeplassar. Vi er usikre på kva norm det er for tal parkeringsplassar knytt til offentlege bygg i Osterøy kommune. I utkantane av dei største byane reknar ein 1-6 parkeringsplassar pr 10 sitjeplassar i offentlege bygg som m.a. kyrkjer. Det ville tilsvare mellom 28 - 168 plassar knytt til Haus kyrkje. I dag er det knapt med parkeringsareal ved Haus kyrkje. Vi kan ikkje akseptere å miste ein einaste parkeringsplass. I dag er det innkøyring til Haus kyrkje frå Votlavegen like bak butikken. Derfrå kjem ein inn på det som blir nytta som parkeringsplass for kyrkja og kyrkjelydshuset, der det og er handikap-inngang. På kartet som følgjer med saka frå kommunen er dette området no definert som gatetun. Her skal det ikkje lenger vere tilkomst eller parkering for kyrkja eller andre. Det vil vere kritisk om kyrkja skulle misse denne tilkomsten og parkeringsarealet.

På nedsida av kyrkja er det og ein parkeringsplass. Der er det aktivt sambruk med barnehagen, som bruker denne i opningstida si. Frå denne er det dessutan ein tung motbakke for funksjonshemma og mange eldre. Dette parkeringsarealet er som regel alltid for lite når det er gudstenester, gravferd, vigsel og andre arrangement i kyrkja eller i kyrkjelydshuset

Osterøy kyrkjeleg fellesråd treng parkeringsplassar nær kyrkja. Det området nærast kyrkja som vi no bruker som parkeringsplass og som er den naturlege tilkomsten til kyrkja og kyrkjelydshuset må ikkje bli gjort om til gatetun. Det er viktig at eldre og uføre har lettast mogeleg tilkomst til kyrkja.

Haus sokneråd er også urolege for konsekvensane av planen. Dei skriv mellom anna dette i si fråsegn 25. mars:

Haus kyrkje og Haus kyrkjelydshus er heilt avhengig av område som er merka #1 til parkeringsplass for tilkomst til hovudinngangen til både til kyrkja og kyrkjelydshuset. Det er her tilkomsten er både for besøkjande til kyrkja, rullestolsbrukarar og bårebil. Dersom denne parkeringa forsvinn og vi ikkje får lov eller tilgang til innkjøring der som det no står kun varelevering, vil vi bli utestengt for tilkomst til kyrkja med bil. Kyrkja er, som nemnt ovanfor, eit felles forsamlingsbygg som dei aller fleste innbyggjarar har bruk for og det krev og at vi får behalda den «vesle» parkeringsplassen som vi no disponerer. Med tanke på universell utforming er dette og svært viktig.

Parkeringsplassen nedanfor kyrkja mot prestebraua er ikkje asfaltert og her er det trappeoppgang til kyrkja. I tillegg brukar kommunen sine tilsette i Haus barnehage denne på kvardagar i arbeidstida og denne blir og brukt som tilgang til båthamna.

Utan parkeringsplass utanfor hovudinngangen, vil Haus kyrkje bli den einaste kyrkja på Osterøy som blir fråteken parkeringsplass og det vil få store konsekvensar for større arrangement som gravferder, gudstenester og konsertar. Det vil og bli vanskeleg å transportera personar som er fysisk reduserte til samkome på kyrkjelydshuset der vi arrangerer diakonalt arbeid og samling for eldre fleire gongar i månaden.

Parkeringsplassen må derfor oppretthaldast slik den er i dag, merkast for parkering og Handikapkjøretøy og vi må få løyve til å bruka innkjøringa bak Kiwien mot kyrkja slik som no (der det no står kun varelevering). Vi ser på det og som viktig at det ikkje vert stengt av ned mot Votlovegen med sperring. Den av-og-påkjørselen vil vera mulig å bruka som tillegg og avlastningsveg dersom varebilar stengjer den andre innkjøringa til noverande parkeringsplass # 1.

Dersom dette hadde vore ei vanleg reguleringsplansak, ville bispedømerådet ha vurdert å melda motsegn. Motsegn er eit virkemiddel som kan nyttast dersom ein plan er i strid med nasjonale interesser, viktige regionale interesser eller andre vesentlege interesser. Kravet om at biskopen skal godkjenna all bygging nærare kyrkja enn 60 m, er ei vesentleg interesse som er heimla i lov. Bjørgvin bispedømeråd kan difor ikkje gje positiv fråsegn til reguleringsplanen for Haus sentrum utan at det står i føresegnene at biskopen skal godkjenna bygging nærare kyrkja enn 60 meter. Dette er vårt standpunkt om kommunen tenkjer å gjennomføra denne saka, men vi føreset at den ikkje blir løyst gjennom forenkla prosess. Det står i brev frå kommunen at tiltaket er i strid med gjeldande KPA der det står: «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).»

Uansett må alle berørte partar høyrast i ein planprosess, og vi blir gjerne med på eit møte for å finna fram til gode løysingar for både utbyggjar, kyrkja og andre interessentar når det måtte høva.

Med helsing

Tore Skjæveland
kyrkjefagsjef

Jens Z. Meyer
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjend og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Osterøy kyrkjelege fellesråd, Edvin Bratli
Fylkesmannen i Vestland, Edvin Bratli

Rådhusplassen
Njøsavegen 2

5282 LONEVÅG
6863 LEIKANGER

Mottakarar:

Osterøy kommune

Rådhusplassen

5282 LONEVÅG

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.

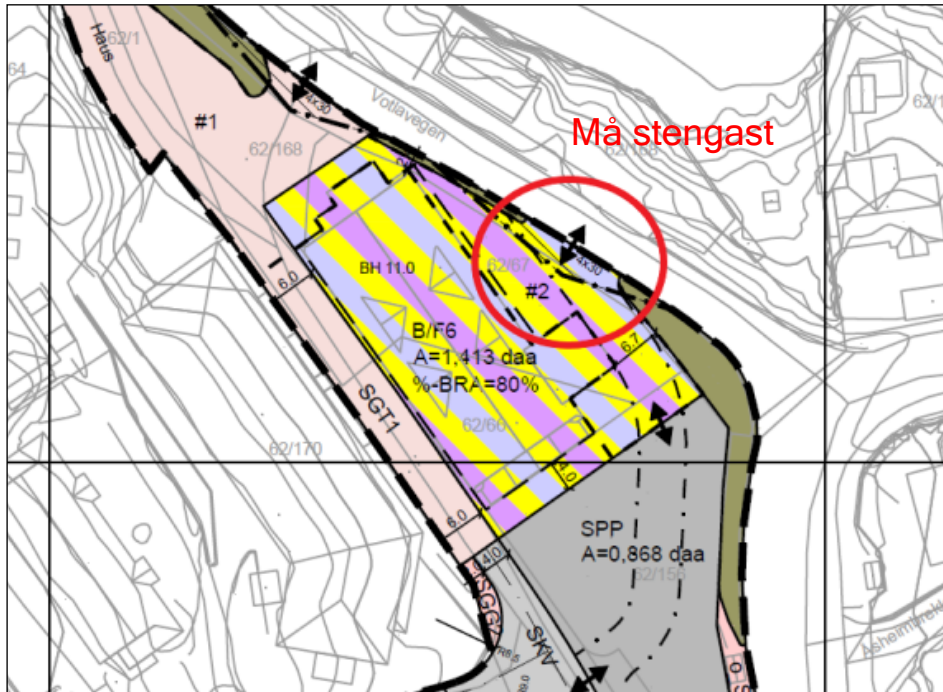
Senterutvikling

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 avkøyrselfområdet 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