

Møtereferat

Dato: 11.06.2019

Emne:	Regionalt planforum 11.06.2019 - referat, områdereguleringsplan Hauge	
Til stades:	Os kommune: Terje Søviknes, Asle Andås, Christian Frønstad, Stine Unneland, Henning Wenaas Ribe, Gustav Bahun, May Britt Haringstad, Harald Døsen, Tryggve Lillestøl ABO Plan & Arkitektur AS: Arne-Kristian Kolstad, Marit G. Røttingen ByBo AS: Thorbjørn Haug Hordaland fylkeskommune: Eva Katrine Ritland Taule, Ida Steffensen, Malene Utkilen, Lars Øyvind Birkenes, Øystein Monsen, Gunhild Raddum, Lars Petter Klem, Kjell Gitton Håland (KIRU) Fylkesmannen i Vestland: Frida Halland, Egil Hauge Statens vegvesen (SVV): Kari Elster Moen	
Forfall:		Sak: 2019/11178
Møtetid:	11.06.2019 kl 1000 – 1200	Møtestad: Fylkeshuset, møterom Sunnhordland

Møteleiar: Eva Katrine Ritland Taule
Referent: Malene Utkilen

Sak – Områdereguleringsplan Hauge

Eva Katrine Ritland Taule, konst. plansjef i Hordaland fylkeskommune, ønske velkomen og leia møtet. Deltakarane presenterte seg.

DEL 1: Presentasjon av sak – målsetjing for møtet

Innleiing v/Terje Søviknes, ordførar i Os kommune

Os kommune har nyleg vore i planforum for å diskutera større saker. Senterstruktur har vore eit tema tidlegare. Områdereguleringsplanen for Hauge, som skal drøftas i dag, er knytt til regionsenteret Osøyro. Intensjonen er å utnytte arealet best mogeleg og ta omsyn til dei ulike forholda som høgdedraget, strandsona og fine parkfasilitetar. Grøntelement tett på i sentrum. Kommunikasjon, gang og sykkelveg, kollektivaksen. Vi er glad for å vere her tidleg i planfasen for å få innspel. Vi har tatt med plankonsulentane frå ABO som skal gjere mykje av grunnarbeidet.

Presentasjon v/Asle Andås, konst. plansjef i Os kommune

Presenterer dei ulike dokumenta som legg føringar for planen. Senterstruktur er jobba mye med i kommuneplanens arealdel som er til høyring. Lysefjorden som lokalsenter. Vi har lagt opp til ein høg folkevekst på tre prosent. Opp mot halvparten bør skje innafør Osøyro regionsenter. Haugeplanen er sentral i dette. Visar sentersonen som er delt i to, indre og ytre fortettingsoner. Planområdet ligg i indre, medan

Bjånes til dømes ligg i ytre. Det er tenkt ei utnytting på opptil 60 prosent i Hauge. Det er eit viktig område. Planutvalet skal gå gjennom tabellane som presenterast for vurdering.

Andås visar til den grønne ringen rundt sentrum. Haugeområdet ligg innafor den grønne ring, i den indre fortettingssona. I forbindelse med KPA er det laga ein del bakgrunnsrapportar som også kan nyttast i dette planarbeidet. Overordna ROS analyse, bustadsosial handlingsplan, mm.

Presentasjon av planprogrammet v/ Arne Kristian Kolstad, i ABO Plan & Arkitektur

Føremålet er å vurdere moglegheita for bustadfortetting i området som er nært på Osøyro, i eit område som inneheld viktige interesser, særleg innafor kulturminne, landskap og landbruk.

Tidleg medverknad er ønskeleg. Det vert lagt opp til nabomøter, dialog med naboar og planforum. Har hatt møte med grunneigarar i november 2018.

I planarbeidet skal vi gjere ei konsekvensutgreiing med planforslaget vurdert opp mot nullalternativet. Presenterer sentrumssonestruktur for Osøyro som er forslag i ny KPA.

Viktige problemstillingar i planarbeidet så langt:

- **God arkitektonisk overgang** mellom urbane område inn mot Osøyro sentrum og spredtbygde villaområde/landbruksområde.
 - **Bustadtypologi/fortetting.** Forslag KPA
 - **Kulturhistorisk utvikling/kulturminne**-moglegheit for bruk gjennom vern, kulturminnepark
 - **Landskapsverdiar**, visuelle samanhengar til fjordlandskapet
 - **Landbruksområde** og fortetting nær sentrum
 - **Bu-og miljøutfordringer**
 - **Naturmangfald**, hole eiker som utvald naturtype
 - **Friluftsliv/ kommunikasjon** (forbindelsar)
 - **Trafikk**, avkjørsler, trafikksikring (trafikkanalyse Osøyro, reguleringsplan Hatvikvegen)
 - **Blågrønne strukturar** -handtering av overvatn
-
- Størstedelen av planområdet ligg på eit platå. Det er eit område som er eksponert frå sjø og frå Osøyro sentrum.
 - Delområde 8 Solstrand - Moldegård er vurdert til stor verdi med velhaldne og intakte kulturmiljø og kulturlandskap. Visar registrerte kulturminner i kart. Mogleg bruk gjennom vern? Siktlinjer mot fjordlandskapet vert viktig.
 - Landbruksområde i området er vurdert i KPA. Kjerneområde landbruk nord for planområdet. Hauge er ikkje ein del av kjerneområdet.
 - Registrert fire hole eiker i planområdet. Det er også registrert gulsporv og stær og insekt - ein mølltype.
 - Deler av området har mykje trafikk. Støy langs Hatvikvegen. Trafikal utfordring. Bratt terreng. Delvis opparbeida gang og sykkelvei.
 - Det er gjort ei kartlegging av funksjonell strandsone i forbindelse med KPA: Ikkje store endringar i strandsonen som del av denne planen.
 - Visar tenkt kulturminnepark i planområdet. Haugsneset i sør kan knytast saman med kulturminneparken og golfpark i nord. Ønsker å skape ein samheng.
 - Etablert einbustader i området. Føreslår ein tettare struktur langs Hatvikvegen, kor det i dag er allereie tettare. Mogleg å sjå om ein kan lage forbindelsar i området.

Framdrift:

- Frist for uttale: 21.06.2019.
- Gjennomgang av merknader og kommentarar i juni/august

- Godkjenning av planprogram i kommunestyret 24.09.19
- Innsending av planforslag 1. gangs behandling september/oktober 2019
- Orienteringsmøte for naboar i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget

DEL 2: Dialog/ innspel frå regionalt planforum

HFK, Planseksjonen:

Planlegging av det sentrumsnære området Hauge er spennande. Vi er positive til at området sjåast i heilskap. Hauge er eit attraktivt område som fortener god planlegging. Vi stiller oss til rådighet dersom vi har kapasitet. Hordaland fylkeskommune er positiv til mykje som er gjort i utgreiingsprogrammet. Det er eit godt grunnlag som vi støttar. Balanse er viktig i det vidare arbeidet for å unngå konflikt.

Fortetting rundt dei regionale senterane er i tråd med regional areal- og transportplan. Trygg trafikk er eit nøkkelpunkt. Det ligg e føring i RATP om skuleveg i forhold til tal på einingar. Det er krav om dokumentert trygg skuleveg per 15 bueiningar. Dette er viktig og vi vil følgje med på dette.

Planprogrammet antyder ikkje noko om utbyggingsavtale. Dette bør tydeleggjerast og det er ein fordel å ta det på eit tidleg stadium. Det er føremålstenleg å tiltrekke barnefamiliar til planområdet, at det ikkje berre vert bygd dyre einbustader med store hagar.

Os kommune: Det er barnefamiliar med ulik kjøpekraft. Vi ønsker eit variert bustadtilbod. Det er relativt mykje leilegheiter i sentrum. Området på Hauge inviterer til eit variert bustadtilbod med skulebygging. Overordna har vi sett at litt for mange av leilegheitene i sentrum har treft eldre.

Planprogrammet er heller ikkje så tydeleg på overvasshandtering. Det kunne ha vore ein god idé å lage ein overvassavrenningsplan. Kunne kartlagt dette med lidardata (laser). NVE kan støtta med det. Hordaland fylkeskommune har også ein rettleiar for å kartlegge for kritiske punkt. På dette nivået har ein moglegheit til å unngå utbygging i område kor det er søkk. Vi oppfordrar til å leggje vatnet på overflata og bruka det som ein ressurs framfor å leggje det i rør. Samanhengande grønstruktur må sjåast i samheng med løysningar for overvatn.

ABO: skrenten mot Solstrand, ikkje nokon tydelege bekker eller vassdrag. Vatnet finn mange veier i området. Knytt til veiene er til dels utfordring, og i forhold til fjellskjæringa kan det være problematisk. I forhold til bustadfeltet er det ein del gamle løysingar som ikkje er knytt til det offentlege. Viktig oppgåve å få rydda opp i dette systemet. I dag er det lagt ein ny vassleing som har god kapasitet. Kommer til å lage ein VA plan.

Planseksjonen spurte om kva som ligg i samarbeidet mellom Os kommune og private aktørar?

Os kommune: sjølve arbeidet er initiert av BYBo som har kjøpt område. Kommunen har sett det føremålstenleg å sjå ikkje bare det området, men heile området i reguleringa. Det er semje med Bybo om å ta ei større områderegulering. Os kommune er ein stor grunneigar. Kommunen har laga ein rutine for private planer kor det legg ned ei arbeidsgruppe som består av konsulent, tiltakshavar og planavdelinga i Os kommune.

HFK, Fylkeskonservatoren:

Fylkeskonservator minner om at då dette er ein stor områdeplan, skal kulturminneinteresser avklarast på overordna plan. Kommunen må ta på seg kostnader med kartlegging av kulturminner. Skulle ønske at det kunne nedfellast i føresegnene, men det er ikkje mulig, tatt det opp med Riksantikvaren og KMD. Må gjere ei synfaring av området og ta ei vurdering etter det.

Fin presentasjon av kulturminne, tatt med det som skulle takast med. Tanken om kulturminnepark er bra. Korleis det ferdige produktet vert, er det som vert mest interessant.

Ifølge SEFRAK-registreringene skal delar av Heimahuset vere frå 1650, og er automatisk freda. Vi kan gjere prøver for å fastslå alder. Avhengig av kva ein har tenkt å gjere med det. Bygninga rett ved side er frå 1700. Elles er det krigsminner i området. Mange som høyrar saman, men berre eit innafor planområdet.

Fylkeskonservatoren er ikkje negativ til kulturminnepark. Har ikkje vore med i planlegging av kulturminnepark tidlegare. Tilbakehalden med å sitte i referansegrupper, men støttar med rådgjeving dersom ønskeleg.

Os kommune: Vi ønsker å ta vare på kulturverdiane slik at dei vert eit positivt bidrag til Os som heilskap, men også som meirverdi for dei som skal opphalde seg i området. Vern gjennom bruk er viktig. Å få synleggjort og presentert kulturminner er noe som vi og grunneigarane er opptatt av.

Fylkesmannen i Vestland:

Veldig spennande med områdeutvikling som direkte underbygger Osøyro som regionalt senter. Vi er positiv til områdeplanlegginga. Samtidig er det utfordringar som må tas tak i i forhold til grønstrukturar. Vi legg vekt på kulturlandskap. Viktig å tenke heilskapleg rundt interessene. I eit så stort og rikt område så kan kanskje Fylkesmannen bidra med å kartlegge kva som er viktig av kulturlandskap, landbruksareal og naturmangfald. Naturmangfald må trekkast meir fram enn det som er nemnt i dag. Jordvern er også eit tema.

Viktig at Osøyro fortsatt er sjøfronten i Os. Å lage en ny front i strandsonen i dette område er vi kritisk til. Det som er av planer i sjø er det viktig å gå igjennom. Trygga av at dykk seier at det ikkje er her det skal tas av strandsona.

Støysituasjonen langs vegen må handterast i eit langsiktig perspektiv. Det er behov for både rekkefølgekrav og avbøtande tiltak.

Nedbørsfeltet bør definerast. Det er ganske bratt i ein del av området. Det kan vere forskjellige skredtypar som er aktuelt. Lurt å ta kontakt med NVE i dette stadiet.

Os kommune: vi skal sjølv sagt det. Min vurdering er at skred ikkje er spesielt aktuelt. Det er ikkje bygd oppå platå og skal heller ikkje det i framtida.

Vi ser at inngangen til bustadsosialeforhold er handtert, men det er fint om det vert meir definert. Viktig å vere bevisst. Det er dei rikaste områda vi snakkar om her. Viktig å ivareta grønstrukturen. Fylkesmannen ønsker å vere på tilbodssida, kan stille med synfaring.

Statens Vegvesen:

Spennande arbeid, vi støttar fortetting i sentrumssonen. Tankane om kryssløysingar i tidligare planar er frå nærmare 10 år sidan. For å sikre trafikksikre løysingar for avkøyrslar og tilbod til gåande og syklande, må planområdet utvidast til og å ha med seg fv. 552 Hatvikvegen. Gjeldande reguleringsplan er utarbeidd utifrå bruken avkøyrslene hadde på reguleringsstidspunktet. Ettersom det no vert auka trafikk som følge av fortettinga, så må dette vurderast på nytt. Midtbøvegen har ei rolle i forbindelse, med nytt innfartsområde.

Legg vekt på rekkefølgekrav og rår til at plan for infrastruktur vert detaljert. Rekkefølgekrav i forhold til trafikksikkerheit, avkøyrslar, gang- og sykkelveg vert viktig. Det må stillast rekkefølgekrav til planfri kryssing av fylkesveg 552. Det er regulert ein undergang i gjeldande reguleringsplan. De må ta ei vurdering av om

dette er den plasseringa som er best for framtidig trafikk mønster, eller om undergangen skal ligge ein annan stad.

Det er også viktig å ta høgde for støy. Kjent at Hatvikvegen må gjerast noko med. Kommunen er støymyndigheit. Støy analysen må gjerast i forhold til bygga som skal stå der, ikkje berre illustrasjonsplanane. Ei utfordring før dei er bygga.

Moglegheit for finansiering av de manglande tiltaka langs vegen? Forbindelse til sentrum i Osøyro vil vere viktig.

Os kommune: spørers kor mykje vi får tiltakshavarane til å bidra med. Ikkje snakk om mange hundre nye einingar, og difor ikkje behov for mykje endringar i fylkesvegen. Felles infrastruktur må sjåast i samanheng med andre verdiar.

HFK, Samferdselsavdelinga:

Samferdselsavdelinga legg vekt på trygg skuleveg, indre gangar og lett tilkomst til haldeplasser. Stusser over undergangen til Hjelle skule som er vist til, då den ikkje er realisert enda. Korleis vert kryssing av Hatlevegen?

Os kommune: det vil vere gangavstand til den nye skulen på Hjelle. Skulen skal antakeleg vere ferdig rundt nyttår 2020/21.

ABO: barnetråkkregistreringen visar ikkje at det mykje ferdsel av barn og unge i området, bortsett frå langs Hatvikvegen. 5. klasse og 8. klasse i barnetråkket. Dei går gjennom golfbanen. Bildet vil endre seg når barneskolen på Hjelle står ferdig.

Kjell Håland, KIRU:

Korleis leggje dette området opp for barnefamiliar. Visar til Selegrendbevegelsen kor dei klarte å lage rekkjehus for barnefamilia. Få med barnefamilietankane.

Sluttkommentar frå møteleiar/plansjef:

Eva Katrine Taule takker for møte. Kjekt å sjå på eit planprogram for eit attraktivt og viktig område i Os. Ønsker lukke til vidare.