



# STRATEGI OMRÅDEPLAN FOR HAUGE



**STRATEGI - UTKAST**

# INNHALD

## INNLEIING

Områdeplan for Hauge er eit offentleg-privat samarbeid mellom BYBO og Bjørnafjorden kommune. Bakgrunnen for arbeidet var vedtak om ein heilskapleg plan for utvikling av Hauge.

Formannskapet har inngått avtale om felles planarbeidet med BYBO.

Kommunestyret i Os kommune vedtok planprogram for områdeplan Hauge den 24.09.2019.

Planarbeidet skal sjå på framtidige busetnadsmønster med omsyn til sentrale, allmenne interesser knytt til natur- og friluftsliv, der ein mellom anna legg til rette for:

- Grøne korridorar, turvegar og tilkomst til lokale friområde
- Blå- grønne strukturar som opning av bekkevassdrag og flaumvegar
- Born og unge sine interesser gjennom å finne areal til kvartalleikeplassar og andre møtestader
- Kartlegging og vurdering av verneverdi av kulturminne og kulturmiljø
- Estetisk utforming av omgjevnadene med omsyn til landskap, miljø og arkitektur
- Bustad for alle gjennom å planlegge for variert bustadtilbod
- Utgreie konsekvensar for miljø og samfunn – til eksempel konsekvensar av auka trafikk, endring av landskapsbiletet med meir.

Strategien skal sette nokre val for struktur, ambisjonsnivå og utbyggingsmønster og fungere som eit utgangspunkt for det vidare arbeidet i arbeidsgruppa. Konseptet byggjar på bærekraftsmåla frå høyringsutkastet til planstrategi for Bjørnafjorden kommune.

## FN sine bærekraftsmål

I planstrategien er tre av bærekraftsmåla vald ut som overordna hovudmål:

- Mål 13: Stoppa klimaendringane våre
- Mål 11: Berekraftige tettstader og lokalsamfunn
- Mål 9: Næring, innovasjon og infrastruktur

I tillegg er mål 17 Samarbeid for å nå måla lagt til grunn som arbeidsmåten vi nyttar.

Alle desse fire måla er viktige og relevante for områdeplan for Hauge, der mål 11 er hovudmålet.

Bærekraftige tettstader og lokalsamfunn handlar om å planlegge for deltaking uavhengig av alder, fysiske eller økonomiske føresetnader, gjennom nærleik til tenester, god mobilitet, gode møteplassar og varierte butilbod.

Både Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2019-2023), Folkehelsemeldinga – Gode liv i et trygt samfunn (2018-2019) og i FNs bærekraftsmål seier det same om bærekraftig stadsutvikling. Sentra bør utviklast slik at ein kan nå nødvendige kvardagstenester til fots og på sykkel, kombinert med eit attraktivt kollektivtilbod og enkel tilgang på grøntområde, og turvegar som bind staden og kommunen saman.

Hauge inngår i regionsenteret Osøyro, som ein del av omlandet til regionsenteret.

## Viktige fokusområde

### Plassering + nærleik til sentrum = (ei) berekraftig (område)utvikling?

Bærekraftbegrepet omhandlar sosial, miljømessig og økonomisk berekraft. Likeverdig fokus på dei tre temaaskaper berekraftig utvikling. Ved fortetting og utbygging av sentrumsnære område vektlegg ein ofte sosial berekraft mindre enn økonomiske og miljømessige omsyn. For området Hauge er det særskilt viktig, grunna plasseringa og nærleik til sentrum, at ein har forståing for dei moglegheitene- og potensiale for berekraftig utvikling – som ligg her, berre vi legg rammene og premissane for det.

Gjennom kompakt utbygging, samlokalisering av funksjoner, meir effektiv arealutnytting, og auka bruk av kollektivtransport og gåing og sykling, vil ein oppnå klima- og miljøgevinst. Det vil og vere mykje å hente innan sosial berekraft i å tenke samlokalisering av dei offentlege tilboda i området, for til dømes av ulike eldreinstitusjonar, skular og barnehagar. Ikkje berre samlokalisering av offentlege tilbod, men og inkluderande offentlege uterom og områder i si heilheit.

Utanom dei sjølvsgatte miljøomsyna ein finn i nemnde tiltak, ser ein og at, endring i livsstil og bustadpreferansar har gjort sentralt beliggande- og lettstelte bustader meir attraktive. Eit auka nærmiljøtilbod og kortare avstand mellom bustad og daglege gjeremål gjer kvardagen ofte enklare og betre for folk. Akkurat dette er eit av styrkane med området Hauge – plasseringa i forhold til kommune- og regionsenteret Osøyro.

Kommunen har eit hovudansvar for å sikre gode bu- og nærmiljøkvaliteter for sine innbyggjarar. Eit bu- og nærmiljø som legger til rette for aktivitet, deltaking og fellesskap er sentralt for vår trivsel og velferd. For born er heimemiljøet avgjerande for trivsel og oppvekst. Særleg stor betydning har bu- og nærmiljøet for eldre og andre som tilbringar mykje tid i bumiljøet. Kvalitetar som er viktige for disse gruppene, er bra for alle.

### Gode, grønne uteområder og sosiale møteplasser

Det er godt kjent at helse og fysiske omgivelser er tett knyttet saman, og dei positive effektene som natur og grønne omgivelser har på mennesker sin livskvalitet er godt dokumentert. Dette gjelder alle menneske, uansett alder.

På Hauge er strandstien peika ut som ein populær turveg, denne førar fram til eit naturleg møtepunkt på Lyngheim. Dette er ein områdekvalitet som bør sikrast vidareført i planarbeidet. Planlegging handler imidlertid om å sikre muligheter og kvalitetar for framtida.

Arbeidsgruppa har identifisert Lurane og området rundt som eit areal med gode føresetnader for å kunne utvikla dei offentlege funksjonane til å styrke tilbodet og møteplassen i nærmiljøet. Konseptet søkar difor å styrke kontakten mellom Lurane og Lyngheim. Området mellom Lyngheim og Lurane har fleire kulturminner, og i konseptet har ein derfor lagt opp til å styrke koplinga mellom desse gjennom ein kulturminnesti eller park.

Det er viktig at møteplassar ein etablerer og tilretteleggjar stimulerer til samvær og kontakt mellom ulike aldersgrupper, og mellom bebuarar med ulike interesser og etnisk bakgrunn.

Rettleiaren eit aldersvenleg samfunn peiker mellom anna på mangelen på attraktive gangforbindingar og sosiale møtestader. Denne mangelen går ut over dei mest stadbundne og mindre mobile bebuarane – born og eldre. Ein må huske å ha med seg at heile 50% av innbyggjarane i Noreg ikkje køyrar bil. Konseptet skal sikre nettopp omsynet til born og eldre gjennom dei grønne koplingane som

vist det strategiske kartet. Konseptet legg til rette for gode, grønne og attraktive koplingar til nye, framtidige utviklingsområde som er spela inn til oppstart av planarbeidet (plataet langs Hatvikvegen).

## **Bukvalitet og bumiljø**

Eksisterande bustadstruktur er prega av einebustader. I konseptet er det lagt opp til større variasjon i bustadtilbodet. Konseptet skiller mellom område for konsentrert bustad og småhusbustader. Konsentrert bustad langs Hatvikvegen skal fungere som ein støyskjerm mot vegen og vil støtte opp under mål knytt til prosentvis vekst rundt regionsenteret Osøyro. Området som er avsett til småhusbusetnad er i stor grad bygd ut i dag. Småhusbusetnad er ein fellesnemning på frittliggande og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan der bygningens høgde faller innanfor høgden i plan- og bygningsloven rammer, dvs. 9 meter mønehøgde, 8 meter gesims.

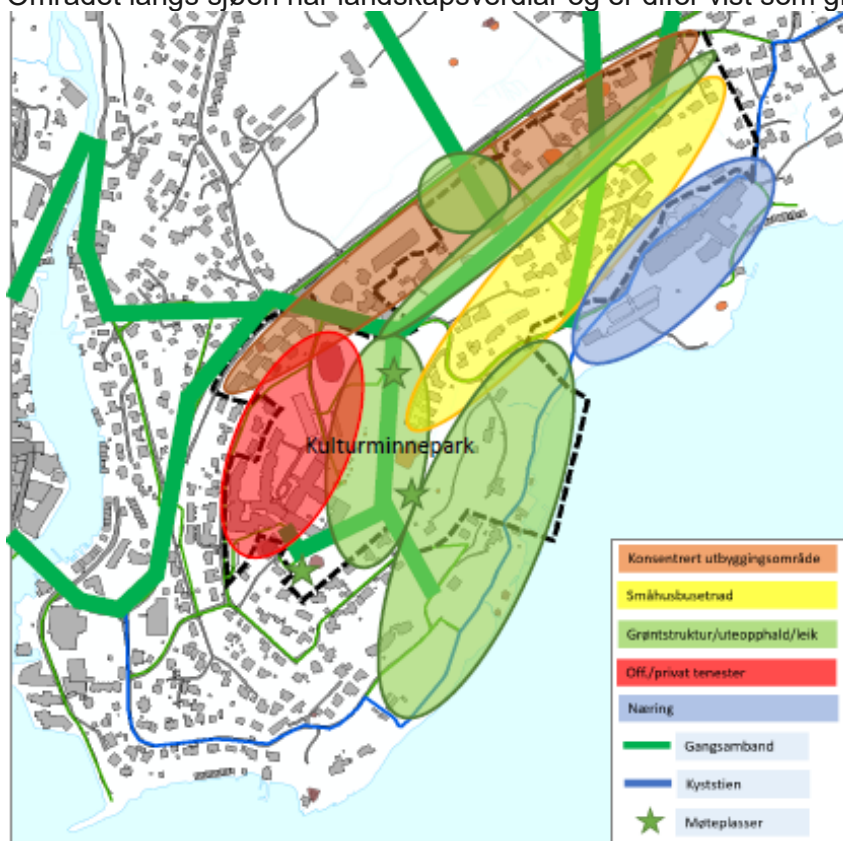
Konseptet gir rom for fortetting innanfor tilsvarande volum som eksisterande bustadbygg i det gule arealet, men med andre type bustader. Dette grepet skal sikre sosial berekraft, ved at ein kan fortette med en større variasjon av bustadtyper, bustadform og storleik på bueiningar. Planen vil gi rom til å utvikle bustader med varierende kostnad og med dette åpne området for menneske i ulike livsfasar, livssituasjonar og med ulike ressursar. Forsking og erfaring viser at variasjon i buformer og bustadtilbod i same område gir gevinstar.–Med andre ord, ein bustadstruktur som legg til rette for mangfald er berekraftig, gir gode synergjar i samfunnet og auka folkehelse.

Området ligger godt plassert for å kunne tilretteleggje for miljøvenlege transportformer som kollektiv, sykling og gange. Kollektivtilbodet og gang og sykkelveg vil gå langs Hatvikvegen. Arealgrepet med konsentrert utbygging langs denne aksene stettar difor førande mål om samordna areal og transportplanlegging tett på infrastruktur for miljøvenleg transport. Statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging pålegg kommunane gjennom si planlegging å stimulere til reduksjon av klimagassutslepp, samt miljøvenleg energiomlegging. Planlegginga skal bidra til at samfunnet er førebudd på og slik kan tilpasse seg eit endra klima.

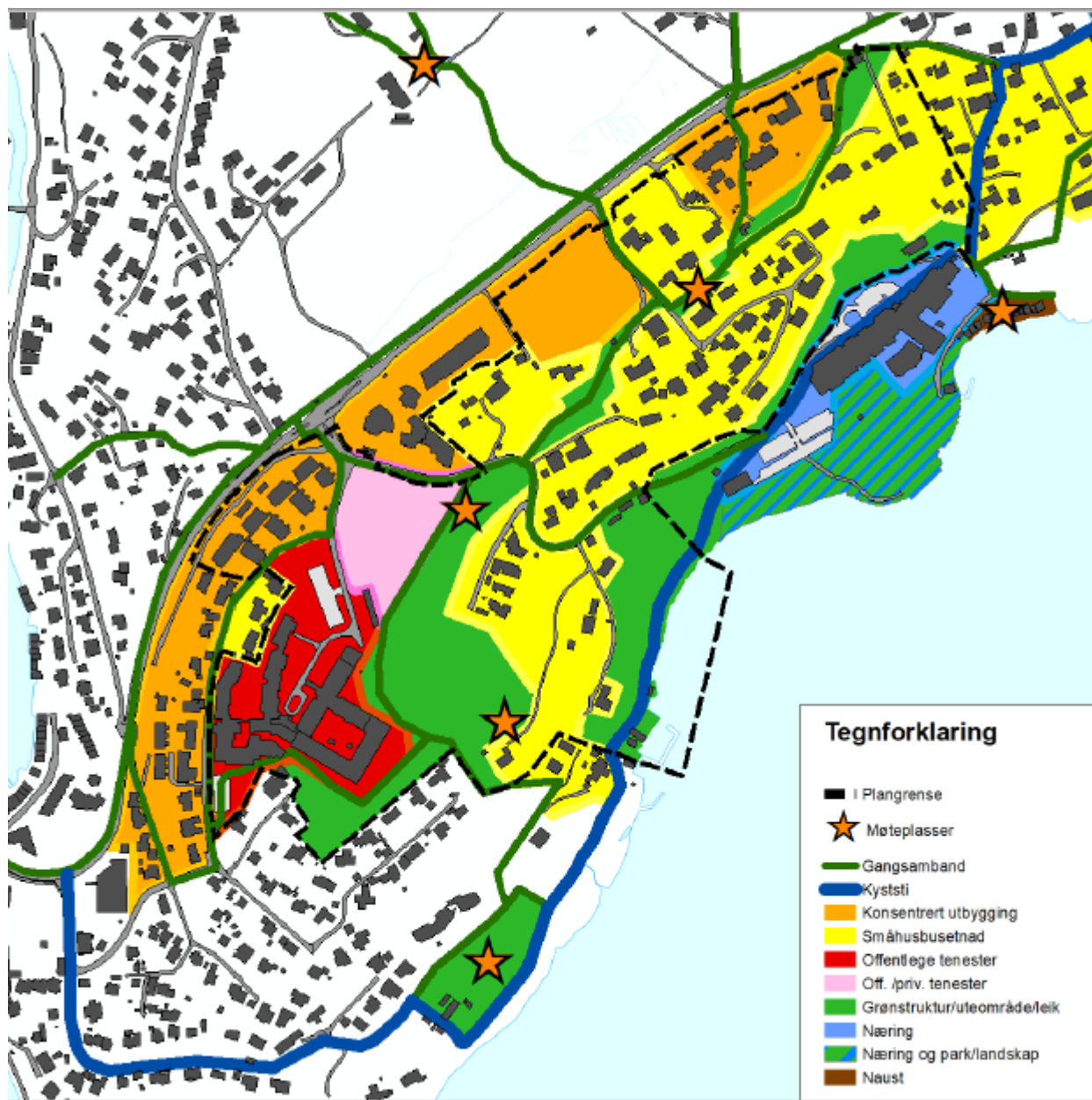
Solstrandvegen er vist som gang samband, for å understreke behovet for trafikksikring langs vegen.

Strategien er illustrert i kartet nedanfor, det er gjort ulike forsøk på å gi ein grafisk framstilling av konseptet. Sjå illustrasjonane.

Området langs sjøen har landskapsverdiar og er difor vist som grøn sirkel







Illustrasjonen vil gje eit utgangspunkt for vidare arbeid, og interesseavveingar.

Konseptet er ikkje eit plankart i tradisjonell forstand og liner og grenser er ikkje eksakte. Avgrensing og interesseavveiging knytt til grensegang og lineføring må avklarast i utarbeiding av plankartet.

Målet for strategien er å sette ambisjonsnivå og ta stilling til hovudgrep innanfor planområdet.

## Kunnskapsgrunnlaget og medverknad

Det er gjennomført fleire kartleggingar, sjå under.

Kommunen har gjennomført fleire medverknadsprosjekt i 2018, 2019 og 2020. Mellom anna eldre trakk, barnetrakk og ungdomsundersøking. Dette er relevante kunnskapsgrunnlag for planarbeidet.

Både born og eldre viser til ynskje om kvalitet i nærmiljøet sitt. Dei uformelle møteplassane, aktivitetstilbod, område og løysingar som vert opplevd som trygge og innbydande å bevege seg i.

Det kom 12 private og 5 offentlege innspel til varsel om oppstart. Kommunen har gjennomført grunneigarmøte, og opna for grunneigar dialog der grunneigarar har tatt kontakt. Dei innspela som gjaldt bustadareal er vurdert i konseptfasen. Det har ikkje vore medverknad utover dette så langt i prosessen.

Dersom styringsgruppa stiller seg bak konseptet vil arbeidsgruppa gjennomføre medverknad-prosesser for fysiske omgjevnader, tilrettelegging, utvikling av kvalitetar i nærmiljø på Hauge, og tilbod i området rundt Lurane.

## **Strategidokument for Bjørnafjorden kommen (2019)**

- «• Redusere energiforbruk og klimagassutslepp frå kommunal verksemd i tråd med måla i Klimaplan for Hordaland og lokale klima- og energiplanar.
- Redusere transportbehovet og legge til rette for miljøvenlege transportformer som kollektiv, sykling og gåing.
- Arbeide for ulike miljøsertifiseringar innan bygg, anlegg og drift .
- Auke gjenvinning og gjenbruk og redusere ressursforbruket.
- Bjørnafjorden kommune skal stimulere til grøn samfunns- og næringsutvikling.»

## **Kommunedelplan**

### **Kommuneplanens samfunnsdel – Os kommune (2015-2027)**

Berekraft vart lagt til grunn i samfunnsdelen av kommuneplanen for Os kommune. Det vart satt som premiss og prinsipp for utviklinga i Os kommune at utviklinga skulle byggje på prinsippa om berekraft. Dette grunnlaget er gyldig fram til ny kommuneplan er vedteken.

### **Kommuneplanens arealdel – tidlegare Os kommune**

Området er i dag avsett til bustad, offentlig tenesteyting og landbruk i gjeldande kommunedel plan.

### **Høyringsforslag ny arealdel for området**

I utkastet til ny KDPA inngår delar av området i sentrumsformål. Fram mot planen vert lagt ut på høyring er det rom for å tilpasse nye bustadareal på eksisterande LNF dersom konseptet vert vedtatt.

## **UTFORDRINGAR**

Gardsmiljøet, kulturmiljøet, eksisterande busetnad og strukturer.  
Demografiutfordringar, avgrensa høve til å regulere pris.