

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Henning Wenaas Ribe		Arkivkode: 20170100L12
Arkivsaksnr.: 17/1115		JournalpostID: 19/39364
Saksnr:	Utval:	Dato:
45/2019	Os eldreråd	26.08.2019
36/2019	Råd for menneske med nedsatt funksjonsevne	27.08.2019
106/2019	Plan- og bygningsutvalet	29.08.2019
71/2019	Os kommunestyre	24.09.2019

Fastsetting - Planprogram områderegulering Hauge**Administrasjonen sitt framlegg til vedtak:**

I medhald av § 4-1 og 12-9 i plan- og bygningslova godkjenner kommunestyret framlegg til planprogram til områderegulering for Hauge.

Os, den 08.08.2019

Christian Fredrik Fotland
Rådmann

Behandling:

Habilitet:

Siren Tømmerbakke, SP ba Os kommunestyre vurdere hennar habilitet.

Siren Tømmerbakke, SP fratrer under behandling av hennar habilitet.

I medhald av §8 jmf §6 i forvaltningslova fann Os kommunestyre Siren Tømmerbakke ugild i saka.

Ingrid Netland, Uavh stiller som vara i sak.

Framlegg om utsetjingsframlegg fekk: 16 røyster (7 AP, 1 V, 2 MDG, 2 KRF, 2 TVS, 1 SP, 1 Uavh) mot 19 røyster (14 FrP, 4 H, 1 Uavh) og falt.

Innstilling frå Plan og Bygningsutvalet fekk: 19 røyster (14 FrP, 4 H, 1 Uavh) mot 16 røyster (7 AP, 1 V, 2 MDG, 2 KRF, 2 TVS, 1 SP, 1 Uavh) og vart vedteke.

OS KOMMUNESTYRE 24.09.2019, Sak 71/2019 -Vedtak:

I medhald av § 4-1 og 12-9 i plan- og bygningslova godkjenner kommunestyret framlegg til planprogram til områderegulering for Hauge, når følgjande er endra:

- Dei eigedomane som ligg på nordaust sida av planområde vert teken ut av planområde.
- Dei 2 bustadtomtene nederst i Haugsbrotet må få karakteren bustad inn i områdeplanen (Myrlien)
- Den oppstarta reguleringsplan på "Solstrandstykket" må leggjast inn i som bustad inn i Haugeplanen

Behandling og vedtak, Plan- og bygningsutvalet 29.08.2019**Behandling:**

Votering:

Utsettingsforslag fremma av Ap fekk 4 røyster (2Ap, 1KrF, 1Sp) mot 5 røyster (2FrP, 3H) og fall.

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak med tilhøyrande kulepunkt fremma av FrP/H fekk 5 røyster (2FrP, 3H) mot 4 røyster (2Ap, 1KrF, 1Sp) og vart vedteke.

Vedtak:

I medhald av § 4-1 og 12-9 i plan- og bygningslova godkjenner kommunestyret framlegg til planprogram til områderegulering for Hauge, når følgjande er endra:

- dei eigedomane som ligg på nordaust sida av planområde vert teken ut av planområde.
- dei 2 bustadtomtene nederst i Haugsbrotet må få karakteren bustad inn i områdeplanen (Myrlien)
- den oppstarta reguleringsplan på "Solstrandstykket" må leggjast inn i som bustad inn i Haugeplanen

Behandling og vedtak, Råd for menneske med nedsatt funksjonsevne

27.08.2019

Behandling:

May Brit Haringstad informerer om arbeidet Plan og bygningsutvalet har gjort i høve planprogrammet.

Forslag om vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

I medhald av § 4-1 og 12-9 i plan- og bygningslova godkjenner kommunestyret framlegg til planprogram til områderegulering for Hauge.

Behandling og vedtak, Os eldreråd 26.08.2019

Behandling:

Bjørn Sivertsen sitt forslag om vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Os eldreråd ber om at omsyn til eit alders- og demensvennlig lokalsamfunn vert innarbeidd i planføresegnene.

Vedlegg:

- Oppsummering og kommentarar merknader oppstart 12.08.2019
- Merknadskart oppstart 21.06
- Offentlige uttaler oppstart Hauge
- Private merknader oppstart Hauge
- Møtereferat Prosjektstyret 15.08.2019
- Revidert planprogram områdeplan Hauge 19.08.2019
- Oppsummering og kommentarar merknader oppstart 19.08.2019

Saksopplysningar:**1. GENERELLE OPPLYSNINGAR**

Os kommune har i samarbeid med ByBo AS varsla oppstart av arbeid med ny områderegulering for Hauge.

Føremålet med planarbeidet er å sjå på området sin framtidige utvikling i forhold til langsiktige mål for vekst, ny arealplan, ny sentrumsplan og kopling til resterande planar austom elva.

ByBo AS søkte i mars 2017 om oppstart med detaljregulering på gbnr. 63/455 og 464. Søknaden var ikkje samsvar med gjeldande arealplan og vart avslått med grunnlag i at området må vurderast i samband med rullering av arealplanen.

16.8.2017 gjennomførte administrasjonen drøftingsmøter med ByBo, og 1.9.2017 søkte ByBo om oppstart av arbeid med områderegulering for eit større planområde.

Seinhausten 2017 og våren 2018 drøfta administrasjonen og ByBo vidare innhald og avgrensing av eit slikt større planarbeid. Det vart utforma ein samarbeidsavtale som vart godkjent i kommunestyret 25.9.2018.

Styringsgruppa har i perioden bestått av:

Terje Søviknes
Gustav Bahun
Tryggve Lillestøl
Harald Døsen
Jonn Garvik
May Britt Haringstad

Christian Fotland
Aina Tjosås
Tina Sinclair

Arbeidsgruppa har i perioden bestått av:

Henning Wenaas Ribe, Planavdelinga
Torbjørn Haug, ByBo
Marit Røttingen og Arne Kristian Kolstad, ABO Plan & Arkitektur

Ansvarleg plankonsulent for planarbeidet er ABO Plan & Arkitektur AS.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

Styringsgruppa hadde sitt første møte 26.10.2018 der tema var gjennomgang av forslag til planprogram.

Etter at samarbeidsavtalen vart handsama i formannskapet og kommunestyret, kom det ein del spørsmål og bekymringar til kommunen frå naboar og grunneigarar i området om det føreståande planarbeidet. Formannskapet bad om at arbeidsgruppa gav meir informasjon om førebuingane til planprogrammet. Det vart gjennomført ope informasjonsmøte om planarbeidet 16.11.2018 der alle grunneigarane i planområdet vart invitert. Møtet vart i tillegg kunngjort i lokalavis og på nett. Grunneigarar som ynskja det, fekk og tilbod om møte med arbeidsgruppa.

Plan- og bygningsutvalet gjorde i møte 4.4.2019, sak 46/2019, vedtak om å legge forslag til planprogram ut på offentleg ettersyn.

Planen låg ute til offentleg ettersyn i tida 24.4 – 21.6.2019.

11.6.2019 la kommunen fram forslag til planprogram og formålet med planarbeidet fram for drøfting i Regionalt planforum, der dei fleste overordna mynde var tilstades.

Arbeidsgruppa har hatt to møter etter merknadsfristen. Styringsgruppa hadde møte 15.8.2019. Etter dette møtet er det behov for nokre justeringar i forslaget til planprogram. Endeleg forslag til planprogram vert ettersendt Planutvalet i god tid før møtet 29.8.19.

Oppsummering av merknader og arbeidsgruppa sine kommentarar til desse er lagt ved saken i eget notat.

VURDERING

Langsiktig utvikling av dette området til bustad med tilhøyrande infrastruktur er i all hovudsak i tråd med overordna retningslinjer for samordna areal og transportplanlegging.

Sentralt tema for planarbeidet er forholdet mellom fortetting og transformasjon samstundes som ein ivaretek arkitektur, landskap, naturmangfald, born og unges interesser med meir. Planlegginga har langsiktig langsiktig målsetting om å legge til rette for utviklinga fram mot 2040.

Under arbeidet med forslag til planprogram er det avdekka at hovudtema for utvikling av området må være korleis planforslaget løyser utviklinga i forhold til nyare og eldre tidars kulturminner, grønstrukturar og nærfriluftsliv, landskap og eksisterande bumiljø, og trygge trafikale tilhøve, særskild omsynet til skuleveg.

I tillegg er det nokre planmessige utfordringar i høve teknisk infrastruktur som renovasjon, vatn og overvatnhandsaming med meir.

Os kommune har og interesser knyttet til langsiktig utviklig og vekst knyttet til helsetjenestene/eldreomsorga i området rundt Lurane. Dette må sjåast nærmare på under planlegginga.

Fylkeskonservatoren stilte seg i regionalt planforum positiv til utvikling i området dersom kulturminna blir tilstrekkelg ivaretatt, og vil kunne stille seg tilgjengelege for samarbeid undervegs i prosessen. Fylkeskonservatoren skal i løpet av tidleghausten reise på synfaring og vurdere kva områder ein i planarbeidet må gjennomføre arkeologiske registreringar.

Barnetalsmannen legg vekt på at området er stort og ein må finne areal til ballfelt/områdeleikeplass, samt trasear og snarvegar som born og unge kan nytte.

Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til grepa Os kommune vil gjere i planen, då dei oppfattar at målet er å balansere viktige landbruks, landskaps og naturmangfaldsverdiar opp i mot den trongen for ei sentrumsnær utbygging. Fylkesmannen støtter tankane om ei «kulturparktilnærming» og ei ivaretaking av framtidige blågrøne strukturar. Fylkesmannen meiner òg at vurdering av konsekvensar for naturmangfald og landbruk/ kulturlandskap må vurderast nøye i planarbeidet, for at planen sine verknader på i høve til desse sentrale statlege omsyna og interessene skal kome fram og la seg vurdere.

Statens vegvesen er i utgangspunktet positiv til fortetting i dette området dersom fortettinga skjer samstundes som ein legg til rette for trygg skuleveg og trafikksikre løysingar for ferdsel både internt i planområdet, og eksternt ut mot viktige målpunkt. For å sikre trafikksikre løysingar for avkøyrsløse og tilbod til gåande og syklende meiner Statens vegvesen at planområdet utvidast til og å ha med seg fv. 552 Hatvikvegen. I tillegg er det nokre utfordringar knytt til støy fra Hatvikvegen og korleis ein skal handsame dette på ein god måte.

5.0 KONKLUSJON

Området er sentralt ligg godt til rette for bustadutvikling i høve overordna retningslinjer for arealplanlegging. Tida er og moden for å finne dei langsiktige

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift

utviklingslinjene for området.

Forslag til planprogram gir retningslinjer for at det vidare planarbeidet i all hovudsak støtter opp om desse langsiktige måla. Kommunen kan godkjenne forslag til planprogram.

Os, den 08.08.2019

Henning Wenaas Ribe
Arealplanlegger