

27

LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
14. 11. 2016	
Ark. saknr 14/1855	Løpnr
Saksh	Tilgangskode

Ostereidet sentrum - Gnr 234 bnr 6, 68, 77 m.fl., - Offentleg ettersyn av områdeplan - Lindås kommune

Vi har vedlagt eit dokument frå Hordaland fylkeskommune.

Hordaland fylkeskommune har starta eit prosjekt med å sende ut posten digitalt. Dette er i tråd med regjeringa sitt digitaliseringsprogram.

Posten vi sender til deg blir sendt til meldingsboksen din i Altinn, og etterkvart også til postkasse hos Digipost eller eBoks. Der blir du oppfordra til å oppdatere Kontaktregisteret, som er tilgjengeleg både på www.altinn.no og www.norge.no. Du vil då bli varsla via SMS og e-post om at du kan lese dokumentet i den valde postkassen eller i Altinn.

Verksemder/organisasjonar kan lese dokumentet elektronisk i «Min meldingsboks» på www.altinn.no via rolla «Kommunale tjenester». Eit varsel blir sendt til den registrerte e-postadressa di eller som SMS.

Dokument som ikkje er opna i Altinn innan 2 virkedagar etter at dei er tilgjengelege i meldingsboksen, blir skriva ut og sendt via Posten.

Digitalt førsteval er vegen til raskare, enklare og sikrere samhandling med Hordaland fylkeskommune!

Med helsing
Hordaland fylkeskommune

Faint, illegible text or markings on the left side of the page.

A vertical line of faint, illegible text or markings running down the center of the page.

Faint, illegible text or markings on the right side of the page.



LINDÅS KOMMUNE
Felles postmottak Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Dato: 01.11.2016
Vår ref.: 2015/3613-13
Saksbehandlar: tinsinc
Dykkar ref.:

Ostereidet sentrum - Gnr 234 bnr 6, 68, 77 m.fl., - Offentleg ettersyn av områdeplan - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 22.09.2016 om høyring av forslag til områderegulering for Ostereidet sentrum. Hovudføremålet i planen er utvikling av lokalsenteret Ostereidet, med ein blanding av bustad, forretning, kontor og tenester, og avklaring av arealbruk for parkering, kollektivtransport og gang- og sykkelveg. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan, der området er sett av til sentrumsområde, offentlig og privat tenesteyting, bustad og LNF. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev av 23.03.2015.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: www.hordaland.no/plan/startpakke.

Vurdering

I fråsegn til oppstart datert 24.04.2015 ba Hordaland fylkeskommune om at planarbeidet la særleg vekt på areal- og transport, senterutvikling, arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, klima og energi, landskap, kulturminne, næringsutvikling, samferdsel- her under trygg skuleveg-senterutvikling og universell utforming. Vi gjer merksam på at fråsegn frå fylkeskommunen ikkje er lista opp eller kommentert i planskildringa til forslaget.

I planforslaget for Ostereidet vert det lagt opp til ulike sentrumsfunksjonar som bustad, forretning, kontor og tenester. Det er oppgitt at planen opnar for omlag 214 nye bustadeiningar og 5850m2 nytt bruksareal til detaljhandel. Desse tala kan endre seg ettersom det ikkje er lagt binding på forholdet mellom bustad- eller handelsareal i føresegnene til senterområda.

Senterstruktur, bustader og handel

Hordaland fylkeskommune viser til Regional plan for attraktive senter i Hordaland (senterplanen). Den regionale senterplanen fastsett Knarvik som regionsenter i Lindås. Kommunane skal gjennom kommuneplanarbeidet innarbeide ein senterstruktur i samsvar med regional plan: fylkessenter, regionsenter, bydelsenter i Bergen, kommunesenter og eventuelt lokalsenter og nærsenter ved behov. I tråd med dette har Lindås kommune i fastsett Ostereidet og Lindås som lokalsenter. Senterplanen definerer eit lokalsenter som: 'Lokalt senter for handel, tenester mv. dimensjonert for eit større lokalområde i ein kommune.' Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i. Dei skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen. Likeeins skal dei vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen, og det omlandet som er definert i senterplanen eller i kommunal plan.

Hordaland fylkeskommune ser det som positivt at det vert fremja planforslag med tanke på styrking av senterstrukturen i Lindås kommune. Når det gjeld planforslaget for Ostereidet saknar vi imidlertid ein handelsanalyse som gjer greie for den totale handelsbalansen i kommunen, totalbehovet for nytt areal til handel i Lindås kommune, fordeling av arealbehovet på senterstruktur, ein definisjon av handelsomland for lokalsenteret Ostereidet og ein vurdering av verknadene av reguleringsplanen for handel i andre senter. Særleg regionsenteret Knarvik, og daglegvarebutikkar i omlandet er viktig. Den regionale senterplanen har ei føresegn for handel der det er stilt krav til samtykke frå fylkeskommunen dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000m². Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Jmfør saksopplysingane i planomtalen fell planforslaget inn under dette kravet. Hordaland kommune ber om at det vert utarbeida søknad om samtykke for nytt handelsareal basert på handelsanalyse jmfør føresegn og retningslinjer i den regionale senterplanen. Ta gjerne kontakt med fylkeskommunen for veiledning, dersom det er behov for det.

Samnordna areal og transport og bustadbehov

Regional Transportplan for Hordaland (RTP) og den regionale planen for senter konkretiserer dei nasjonale måla om ei samordna bustad, areal og transportplanlegging. Nedbygging av verdifullt areal og klimautslepp frå transport skal minimerast ved betre arealkoordinering, ny reisemiddelfordeling og nullvekst i privatbilismen. Nye bustader skal lokaliserast i gang- og sykkelavstand frå definerte senter, der det finst både arbeidsplassar, tenestetilbod, daglegvarehandel og fritidstilbod. Hordaland fylkeskommune saknar ein betre drøfting av fordelinga mellom areal til bustad og areal til andre funksjonar i sentrumsformåla på Ostereidet. Slik planforslaget ligg føre no er det vanskelig å ta stilling til om planen sikrar funksjonen som lokalsenter godt nok med tanke på ein funksjonsblanding. Hordaland fylkeskommune ber om at balansen mellom bustadsareal og areal til arbeidsplassar og andre lokale aktivitetar vert drøfta i planforslaget. Dette dannar grunnlag for å vurdere behovet for å sikre funksjonsfordelinga juridisk.

Kommuneplanen for Lindås 2011-2030- samfunnsdelen drøftar samanhengen mellom folketal, demografi og busetnadsutvikling i eit langtidsperspektiv. Basert på maksimums og minimums framskrivingar av folketalet vert veksten i kommunen rekna å verte mellom 3-5 000 innbyggjarar på 20 år. Ved middels vekst betyr det om lag 200 fleire innbyggjarar kvart år i Lindås. Hordaland fylkeskommune saknar ei analyse av kva som er totalbehovet for nye bustader i kommunen basert på denne folketalsveksten, og korleis dette er tenkt fordelt i senterstrukturen i pågåande planar. Det pågår planarbeid i fleire områder på Ostereidet, mellom anna har vi no på høyring reguleringsplan for Eikhovden. Vi ber om at pågåande planarbeid på Ostereidet vert sett i samheng når det gjeld behovet for nye bustadar i og rundt dette lokalsenteret. Den einskilde plan bør synleggjere kva som vert konsekvensane av etableringa av eit tal nye bustader i eigen plan, både for andre planer i lokalsenteret og i andre senter i kommunen. Særleg er det relevant å drøfte korleis talet på nye bustader i eitt lokalsenter vil påverke satsinga på Knarvik som regionsenter.

Samferdsel og skuleveg

Det er positivt at Lindås kommune i områdeplan for Ostereidet sentrum ønskjer å setje av naudsynt areal for kollektivtransport og medverke til å finne felles løysingar for infrastruktur m.m. Til oppstart ba Hordaland fylkeskommune om at ein konfererte med Hordaland fylkeskommune/ Skyss med omsyn til framtidige løysingar for kollektivtrafikk. Vi kan ikkje sjå at dette er følgt opp.

I dag er det bussdepot med bl.a. 10 oppstillingsplasser og sjåførfasilitetar i planområdet. Samferdselsavdelinga/ Skyss ser at anlegget er tenkt fjerna i planforslaget, noko som må drøftast nærare mellom partane. Det er viktig at kommunen tek kontakt tidleg slik at vi vert informert om kva som er tenkt kring behovet for eit bussdepot og vidareføring av dette. Før vi veit kva som er tenkt kring dette er det vanskeleg å gje innspel på arealet som er sett av til bussterminal, men generelt synes arealet som er sett av noko knapt. Terminalen må vere dimensjonert for å takle korrespondanse og bussbytte der fleire bussar er inne samstundes. I tillegg til Skyss-bussar vert terminalen nytta av NORWAY-bussekspress. I tillegg bør det settast av areal til venterom eller tilsvarende fasilitetar for passasjerar som må vente. Dersom bussdepotet er tenkt fjerna heilt vil det vere naudsynt å auke arealet som er sett av til bussterminal ytterlegare, slik at det vert rom for bussar som ventar. Det må og etablerast fasilitetar for sjåførane. Dersom eksisterande bussdepot er tenkt flytta til ein annan plass ønskjer vi dialog med kommunen kring alternativ lokalisering.

Oppsummert finn Samferdselsavdelinga/Skyss det vanskeleg å komme med hensiktsmessige tilbakemeldingar til planen og arealbruken før vi veit kva som er tenkt kring tilhøva for bussdepot.

Vi gjer til slutt merksam på at Skyss no held på med å planleggje justeringar i busstilbodet i Nordhordland i samband med anbod i 2018.

Planområdet innfattar fylkesveg 393, og fortau langs delar av denne vegen. Det gir trygg tilkomst til kollektivhaldeplassane, men fylkeskommunen saknar vidare tilrettelegging med fortau. Jamfør føresegn 2.7 i kommuneplanen sin arealdel skal følgjande vere oppfylt: 'Før utbygging av B2, B3, B4, B5, B6 og B31 på Ostereidet skal gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule fullførast langs heile strekninga.' Vi kan ikkje sjå at dette er/ vert oppfylt. Fortauet stopper der den kommunale vegen startar og det er særst uheldig for skoleelevar og dei som skal nytte idrettsanlegget ved Eikhovden. I planomtalen i kap 6 står følgjande: «Planforslaget legg opp til utbetring av vegen med fortau på fyrste del av strekninga for å sikre ein trafikksikker tilkomst mellom sentrum, nye bustader og eksisterande offentlege tenenester og bustader lengre aust.» Fyste del av strekninga er avgrensa til fylkesvegen, og trygg tilkomst for barn og unge til skole og idrett er dermed ikkje sikra. Med tanke på talet på nye bustader som er tenkt i planområdet er fylkeskommunen uroa for den manglande tilrettelegginga for mjuke trafikantar til viktige målpunkt for barn og unge. Hordaland fylkeskommune ber om at omsynet til mjuke trafikantar og trafikksikker skuleveg inngår som drøftingstema i ROS analyse og KU.

Klima, overvann og ROS

Klima og miljødepartementet har no på høyring NOU 2015: 16 Overvann i byer og tettsteder- som problem og ressurs, der det vert slått fast at endra klima med meir total nedbør og meir intens nedbør vil auke utfordringane med handtering av overvann. Målet for handtering av overvatn er å førebyggje skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvatn som ressurs. Det vert slått fast at plan- og bygningsloven er det sentrale verkemiddelet kommunane har for å ta tilstrekkeleg omsyn til handtering av auka vassmengder. Områdeplanen for Ostereidet gjer rett til byggetiltak utan krav om detaljregulering. I lys av dette stiller fylkeskommunen spørsmål ved om det er tatt tilstrekkeleg omsyn til problematikk knytt til klima og overvatn i planlegginga av Ostereidet. Hordaland fylkeskommune ber om at overvatn inngår som drøftingstema i ROS analyse og KU.

Kulturminne og kulturmiljø

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Landbruksareal og jordvern

Reguleringsplanen for Ostereidet medfører omdisponering av landbruksareal. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning samt våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord. Den reviderte plan- og bygningslova, har fått fleire virkemiddel for å styrke jordvernet. Dei siste åra har jordvern hatt ein meir framskote plass i planlegginga av nye samferdselsprosjekter, bustadutbygging og næringsutvikling. Lindås kommune er med i prosjektet «jordmassar frå problem til ressurs- ta vare på matjorda». Hordaland fylkeskommune ber om at reguleringsarbeidet dreg nytte av dei erfaringane region Nordhordland har gjort seg i dette prosjektarbeidet, og vurderer om det er behov for å innarbeide føresegn knytt til vern av jordmassar som ressurs i planforslaget.

Landskap (regionale landskapsområde, <http://kart.ivest.no>)

Planområdet ligg i landskapsområdet Osterfjorden som tilhøyrar landskapstypen middels breie fjordløp, og er verdisatt til verdi 2: Vanleg forekommande landskap i lokal samanheng. Middels breie fjordløp har ofte ein vel definert romleg avgrensing, og den visuelle kontakten mellom fjordsidane er god, med avstandar mellom 1–2 km. Landskapsrelieffet er i hovudsak prega av bratte fjordsidar, i mange tilfelle med ein flatare sone med lausmassedekke langs fjordkanten. Her finner en mykje av busetnad og jordbruksdrift i dei einskilde fjordområda.

Typen inneheld storskala områder med stor utstrekning. Det gjør generelt landskapskarakteren meir robust mot utbygging. Likevel vil punktvis tiltak ofte være godt synlege frå store delar av området. Hordaland fylkeskommune ber om at verknaden av planen på landskapet vert synleggjort og drøfta i forhold til fjordlandskapet.

Arkitektur og forming

Illustrasjonsmaterialet viser ein oppdelt byggestruktur både i senterformål og bustadformål. Hordaland fylkeskommune ser dette som eit positivt og naudsynt grep for tilpassing av nye, større bygningskroppar i terrenget, og som eit middel til å motverke barriereeffekt og endring av landskap som følge av lange samanhengande kvartal eller husrekker. Hordaland fylkeskommunen ber om at ein oppdelt byggestruktur med maksimal fasadelengde vert sikra i føresegnene.

I sentrumsformåla ønsker ein å leggje til rette for aktive og levande fasadar som er attraktivt for byliv og oppleving. Dette kan ein sikre gjennom krav i føresegnene til transparente fasadar mot dei sentrale byromma.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har vesentlege merknader til planforslaget når det gjelde etablering av handelsareal. Vi vurderer å tilrå motsegn. Grunngevinga er at planforslaget ikkje synleggjer konsekvensane av nytt handelsareal på Ostereidet for den heilskaplege senterstrukturen i kommunen. Vi ber om at det vert gjort ei handelsanalyse jamfør retningslinene i regional senterplan. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplanen overstig 3000m² blir det kravd det samtykke frå fylkeskommunen. For å vurdere ein samtykkesøknad blir det kravd handelsanalyse.

Vi har og vesentlege merknader til planforslaget når det gjeld fjerning av bussdepot, utforming av kollektivanlegg og oppfylling av krav til fortau langs fv 393 i kommuneplanen sin arealdel.

Til slutt ber vi om at planforslaget gjer ei grundigare drøfting av kva konsekvensar nytt bustadareal på Ostereidet får for andre senter i kommunen, sett opp mot forventa befolkningsvekst og totalt bustadbehov i kommunen.

Motsegn skal handsamast politisk og vil krevje lengre sakshandsamingstid.

Vi ber no om:

1. Drøftingsmøte med kommunen så snart som råd.
2. Utsett frist, dato vert avtala på drøftingsmøte (Sjå Rundskriv T-2/2003 frå Miljøverndepartementet punkt 3.4).

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Tina KM Sinclair
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Monika Cecylia Serafinska- Kultur og idrettsavdelinga, Fylkeskonservatoren
Gunhild Raddum- Samferdselsavdelinga, Transportplan

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND

