

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 41  
5914 Isdalstø

Dato: 19.03.2018  
Vår ref.: 2015/3613-22  
Saksbehandlar: hanengu  
Dykkar ref.:

## Fråsegn - høyring av planprogram og varsel om oppstart av Områdeplan for Ostereidet - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 7.2.2018 om oppstart av arbeid med områderegulering for Ostereidet med planprogram. Hovudføremålet med reguleringa er sentrums- og bustadføremål og er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

### Vurdering og innspel

I Lindås kommune sin planstrategi (2016-2019) ligg områdeplan for Ostereidet sentrum (del I), som starta opp i 2015, inne. I tillegg ligg det inne at områdeplan for Ostereidet del 2 (skuleområde m.m.) skal starte opp i 2017.

Arbeidet med utarbeiding av områdeplan for Ostereidet sentrum (del I) har vore på offentleg ettersyn hausten 2016. Hordaland fylkeskommune varsla motsegn og hadde fleire merknader til denne planen. Det er gjennomført dialogmøte, og arbeidet med å avklare motsegn er i prosess.

Lindås kommune har no vurdert det som føremålstenleg å gjennomføre områdereguleringa av Ostereidet som ein felles planprosess for del I og del II, og har difor meldt oppstart av planarbeidet på nytt. Sjølv om kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, har dei vurdert det som føremålstenleg å utarbeide eit planprogram. Hordaland fylkeskommune er positive til at kommunen no vel å planlegge Ostereidet i ein heilskapleg og samla plan.

Hordaland fylkeskommune har tidlegare gitt fråsegn til oppstart og offentleg ettersyn av reguleringsplan for Ostereidet sentrum, sjå brev datert 24.4.2015 og 1.11.2016. Vi legg til grunn av kommunen følger opp dei merknader som er gitt i desse fråsegnene.

### Samordna areal- og transport

I Hordaland fylkeskommune si fråsegn til offentleg ettersyn heiter det:

*«Vi ber om at pågåande planarbeid på Ostereidet vert sett i samanheng 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.»*

Det er difor positivt at planprogrammet stadfestar at omfang av bustadutvikling som planen skal opne for skal bli vurdert i lys av ein utgreiing som ser bustadutvikling i senterområde opp mot satsinga på Knarvik som regionsenter, samt prognoser for befolkningsutvikling og utviklinga i bustadmarknaden. Etter offentlig ettersyn av områdeplanen for Ostereidet sentrum har *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet* blitt vedteken av fylkestinget i Hordaland. Vi ber om at denne vert lagt til grunn for utforming av områdeplanen når det kjem til volum og omfang av bustader og næringsverksemd i Ostereidet.

#### Samferdsel

Sentralt på Ostereidet ligg dagens bussdepot med verkstad og fasilitetar for sjåførane. For kommunen utgjer dette eit verdifull utviklingsareal for sentrum av Osteride. Fylkeskommunen har forståing for å omdisponere arealet til sentrumsformål, og dialog kring nytt bussdepot starta i samband med høyringa av områdeplan for Ostereidet sentrum.

Hordaland fylkeskommune la vekt på omsynet til mjuke trafikantar i vår fråsegn til offentlig ettersyn, og vi ser det som positivt at kartlegging av tilhøva for mjuke trafikantar og trafikksikker skuleveg no inngår som drøftingstema i planprogrammet.

Vi viser elles til fråsegn i brev datert 1. nov. 2016.

#### Senterstruktur og handel

Regional plan for attraktive senter har ei føresegn for handel der det er stilt krav til samtykke frå fylkeskommunen dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000m<sup>2</sup>. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Ved offentlig ettersyn av områdeplan for Ostereidet sentrum bad Hordaland kommune om at det vart utarbeida søknad om samtykke for nytt handelsareal basert på handelsanalyse. Denne handelsanalysen må gjere 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. Hordaland fylkeskommune varsla motsegn til dette temaet.

Hordaland fylkeskommune merker seg at planprogrammet stadfestar at det no skal bli utarbeidd ein nærings- og handelsanalyse for Lindås kommune. Hordaland fylkeskommune er positive til dette, og meiner det er eit viktig grunnlag for å vurdere handelsetableringar i Ostereidet. Vi understrekar at dersom planen opnar for meir enn 3000m<sup>2</sup> detaljhandel må det bli søkt om samtykke frå Hordaland fylkeskommune i tråd med den regionale planføresegna.

Vi viser elles til vår tidlegare fråsegn.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Hordaland fylkeskommune vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Planen sin verknad på kulturminne og kulturmiljø skal dokumenterast og vurderast som eitt av punkta i planutgreiinga ved offentlig ettersyn. I planutgreiinga må det inngå omtale av kvart kulturminne og vurdering av verneverdi. I tillegg til forminne og bygningar/bygningsmiljø, er det her også viktig å få fram både steingardar, gamle ferdelsårer, utmarksminne, tekniske kulturminne og kulturlandskap. Planen kan ikkje vere i konflikt med automatisk freda kulturminne, eller andre nasjonalt og regionalt viktige kulturminne.

#### *Automatisk freda kulturminne, varsel om arkeologisk registrering*

Vi har per i dag ikkje opplysningar i våre arkiv om automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet, men i nærleiken av planområdet er det registrert eit gravminne med

Askeladden Id-55184-1. Etter vår vurdering er det potensial for funn av automatisk freda kulturminne i planområdet som i dag er dyrka mark og utmark. Det er difor naudsynt med ei arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkningsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Vi har ikkje heimel til å krevje registreringa gjennomført før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn, men det vil vere ein føremon for tiltakshavar å klarleggje spørsmål omkring kulturminneverdiar i området på eit tidleg tidspunkt i planprosessen, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jf. § 10, må kostnadene ved registreringa dekkast av tiltakshavar. Kostnadsoverslag for registrering blir ettersendt.

Hordaland fylkeskommune vil minne om at planen, når den kjem på offentleg ettersyn, ikkje må vere i konflikt med automatisk freda kulturminne eller andre nasjonalt og regionalt viktige kulturminne.

#### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre [www.hordaland.no/plan](http://www.hordaland.no/plan).

#### **Oppsummering**

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på omfanget på bustad, nærings- og handelsutviklinga i Ostereidet. Det er spesielt vektlagt behovet for ei handelsanalyse som kan ligge til grunn for samtykkevurdering etter Regional plan for attraktive senter.

Hordaland fylkeskommune vil vektlegge omsynet til mjuke trafikantar i vurderinga av planforslaget

Hordaland fylkeskommune har tidlegare hatt merknader til utforming av kollektivanlegg og flytting av bussdepot på Ostereidet og ber om at kommunen inviterer til dialog om dette temaet.

Det er potensial for funn av automatisk freda kulturminne i planområdet, og det er difor naudsynt med ei arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkningsplikta etter § 9 i kulturminnelova.

Hordaland fylkeskommune viser forøvrig til vår fråsegn til offentleg ettersyn gitt i brev av 1.11.2016.

Eva Katrine R. Taule  
fagleiar kommunal plan

Hans-Christian Engum  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Saksbehandlar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunhild Raddum, transportplanseksjonen, SAMFERDSELSAVDELINGA

Sigrun Wølstad, fylkeskonservator, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland