



Lindås Kommune

Dato: 21.08.2015
Vår ref.: 2014/15278-13
Saksbehandlar: HANVIE_
Dykkar ref.:

Fråsegn til detaljregulering, Mangerbua 2, planID 200817 - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 01.07.2015 om høyring av forslag til detaljregulering for Mangerbua 2, gnr 137 bnr 538 - Lindås kommune. Hovudføremålet i planen er bustader, friområde og friluftsområde. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustad. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartsmeldinga i brev av 10.04.2014

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

Vurdering

Planfaglege merknader

Vi kan ikkje sjå at plandokumentet inneheld ein utfyllande ROS analyse eller arealtabell. Vi saknar også meir illustrasjonar som syner tiltakets verknader på terreng og landskap. Plandokumenta er ikkje påført gards og bruksnummer.

Areal og transport

Regionale arealpolitiske retningslinje seier at ny arealbruk og transport skal planleggjast i høve til kvarandre. Regional transportplan og Regionale kollektivstrategi har som mål at auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Nye bustader må etablerast i kollektivakser, rundt senter og kollektivknutepunkt for å kunne gje god kollektivdekning.

Planen legg opp til 44 nye bustader i eit område som ikkje er knytt til senterområde og med over 850 meter gangavstand til næraste busshaldeplas. 44 nye bustader i dette området vil i stor grad føre til ein bilbasert utbygging. Dette er ikkje i tråd med regionale mål for samordna areal og transportplanlegging.

Hordaland fylkeskommune er skeptisk til utnyttinga av planområdet og vurder å fremje motsegn grunna konflikt med samordna areal og transportplanlegging.

Landskap, arkitektur og estetikk

All utbygging har verknad på landskapet og det er difor viktig at nye byggjeområde tilpassar seg dei fysiske omgjevnadane. Planområdet sin lokalisering langs fjorden, med innsyn frå Kvernafjorden fører til at ein må ha særleg omsyn til eksponering, volum, terrengtilpassing og fjernverknad av tiltaket. I planen som ligg føre kan vi ikkje sjå at det er vist tilstrekkeleg omsyn til landskap, arkitektur og estetikk. Bygningsvolumet innafør bustadområdet BB er kompakt, høgt og spelar ikkje på lag med eksisterande bustader, terreng og landskap.

Kommuneplanen er eit viktig verktøy for å gje føreseielege rammer for planlegginga. Vi minner om at Lindås kommune har føreseigner i kommuneplanen som gjev at det ikkje skal byggast hus med fleire enn to einingar i område der eie og tomannsbustader dominerer.

Hordaland fylkeskommune rår frå forslaget grunna omsynet til landskap, arkitektur og terrengtilpassing.

Friluftsliv og strandsone

I kommuneplanen er det tegna inn strandsti/ promenade innanfor planområdet. Slik planen ligg føre er areal til strandsti sikra gjennom føresengene, men det er ikkje sikra at stien vært opparbeida. Vi rår til at strandstien vert regulert inn i plankartet, og at opparbeiding av stien vert sikra gjennom rekkjefølgekrav. Dette er viktig for å halde areala o_F1, f_NL og o_FLF2 open for allmenta og hindre privatisering av strandsona.

Barn og unges interesser

Planlegginga skal ta vare på barn og unge sine interesser og sikre gode og trygge oppvekstvilkår. For å leggje tilrette for dette er det viktig at ein sikrar trafikksikker skuleveg samt tilkomst til grøntareal, friluftsområde og leikeområder. Areal som er sett av til uteoppholdsareal og leikeområde må være av god kvalitet og store nok til å egne seg for lek og opphald for barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider.

Trafikksikring

Det er ikkje sett av areal til fortau i planen og det kjem heller ikkje fram av plandokumenta om det er trafikksikker skuleveg eller korleis borna skal komme seg frå bustader til leikeområder. Hordaland fylkeskommune rår frå planen grunna omsynet til trafikksikkerheit for barn og unge. Vi ber om at dette vert sikra i prosessen vidare og minner om at farleg skuleveg kan gje skyssrett uavhengig av avstand mellom heim og skule. I slike tilfelle er det kommunen som har skyssansvaret.

Leikeareal

Barn er den gruppa i samfunnet som nyttar seg mest av uteareala . Det er særleg areala i nærmiljøet som er viktige og med gode uteareal, leikeområde og sosiale møteplassar legg ein opp til gode bomiljø. Bustadområde må ikkje planleggast på ein måte som hindrar born frå aktiv uteleik, ved at det er for lite leikeareal, ikkje er uteareal på bakkeplan, eller at bygningane blir så høge at barns moglegheiter for uteleik reduseras.

- Variasjon: Det er positivt at planen legg opp til naturleikeplass, dette kan gje eit positivt bidrag til variasjon i leikeområde for barn og særleg egna for lek for større barn.
- Storleik: Planmaterialet gjev ikkje grunnlag for å vurdere om det er sett av nok areal til uteoppholdsareal. Vi minner om at kommunen har krav om 200m² MUA i område for eine og tomannsbustader. Planframlegget legg opp til 100 m² MUA. Vi rår til at kommunen held seg til krava som er sett i kommuneplan. Planområdet ligg ikkje i eit område der det er grunn til å redusere krava for uteoppholdsareal.

- Kvalitet: For BB legg planforsalget opp til at uteoppholdsarealet vert løyst på private balkongar, på område f_NL, samt andre område i nærområdet. Vi ber om at mest mogeleg av utearealet vert løyst på bakkeplan, der det er god tilgjenge og der born og unge kan møtast for leik og aktivitet.
- Avstand: Slik planframlegget ligg føre er det store avstander mellom bustadområde og leikeområda, dette gjeld særleg felt B5 som ligg meir enn 300 meter vekk frå områdeleikeklassen o_L.

Hordaland fylkeskommune rår frå forslaget grunna omsynet til barn og unge.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Det automatisk freda kulturminnet frå steinbrukande tid (Askeladden id. 91323) er godt ivaretatt gjennom føresegnar og plankart med omsynssone H_730 og H_570. Vi har difor ingen vidare merknad i saka i høve automatisk freda kulturminne.

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

Då planen har areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av tiltak etter planen. Elles gjer Bergens Sjøfartsmuseum merksam på at tiltakshavaren er pliktig å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kulturminnelova § 14. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan verte råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i kulturminnelova.

Konklusjon

Vi vurderer å tilrå motsegn grunna omsynet til areal og transport. Hordaland fylkeskommune har og vesentlege merknader når det gjeld landskapstilpassing og omsynet til barn og unges interesser.

Motsegn skal handsamast politisk og vil krevje lengre sakshandsamingstid.

Vi ber no om:

1. Drøftingsmøte med kommunen så snart som råd.
2. Utsett frist etter nærmare avtale. (Sjå Rundskriv T-2/2003 frå Miljøverndepartementet punkt 3.4).

Marit Rødseth
plansjef

Hanne Kathrin Vie
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Hanne Kathrin Vie, Planseksjonen – Regionalavdelinga

Monica Cecylia Serafinska, Fylkeskonservatoren, Kultur og idrettsavdelinga

Kopi til:

Statens vegvesen - Region Vest

Fylkesmannen i Hordaland