

Osterøy kommune
RÅDHUSET
5282 LONEVÅG

Dato: 13.03.2018
Vår ref.: 2017/4215-13
Saksbehandlar: snowaag
Dykkar ref.: 14/1741 - 18/2679

Innspel til oppstartsmelding og planprogram for Områderegulering Lonevåg - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 19.02.2018 om oppstart av arbeid med områderegulering for Lonevåg med planprogram. Hovudføremålet med reguleringa er å legge til rette for vidare utvikling av Lonevåg som ein attraktiv stad å bu og opphalde seg. Planen skal avklare framtidig arealbruk og utnytingsgrad innanfor planavgrensa. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan. Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing. Kommunen har også lagt ved Tettstadanalyse for Lonevåg datert 31.03.2017.

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

Vurdering og innspel

Det er ei rekke eldre reguleringsplanar i planområdet som dels overlappar kvarandre, og i gjeldande kommuneplan er det sett krav om at det skal utarbeidast ein områdeplan for Lonevåg. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for vidare utvikling av kommunesenteret som ein attraktiv stad å bu og opphalde seg. Samstundes kjem det fram viktige problemstillingar knytt til naturfarar, som også må handterast i planarbeidet. Planen skal vidare avklare framtidig arealbruk og utnytingsgrad innanfor planavgrensa.

Vi finn planprogrammet oversiktleg og opplysende med tanke på både planfaglege utfordringar og intensjonar, samt på vidare prosess. Vi stiller oss positive til at det vert utarbeidd ein heilskapleg områderegulering for Lonevåg, og til tettstadanalysen som er utarbeidd for området. Dette meiner vi dannar eit godt grunnlag for den vidare planprosessen.

Senter- og tettstadsutvikling

Planarbeidet følger opp Regional plan for attraktive senter og kommuneplanens arealdel ved å legge opp til avgrensing av sentrum og med mål om å legge til rette for tenestetilbod og møteplass for eit større område i kommunen. Det er lagt ein plan for medverknad og det skal nyttast mogelegheitsanalysar som del av prosessen. Dette stiller vi oss positive til.

Vår erfaring er at ei vellukka gjennomføring av planarbeidet heng tett saman med at det er ei brei gruppe som opplever eigarskap til planen. Får å få dette til er medverknad særleg viktig.

Vi rår til at det vert lagt opp til ei grad av prioritering av tiltak i form av eit handlingsprogram til planane eller tilsvarande.

Gjennom ei slik oversikt vil ein også enklare kunne følgje med på utvikling i området som resultat av arbeidet som er lagt ned. Dette er viktig for engasjement og eigarskap til planen og vidare gjennomføring. Delområder / prosjekt som kan være del av eit handlingsprogram kan til dømes vere opparbeiding av sentrumsnær tursti, badeplass, opparbeiding av torg/ møteplass m.m.

Arkitektur og estetikk

For å få til ei heilskapleg estetisk uttrykk i sentrumsområde kan det vere ei god løysing at det vert utarbeida ei eiga rettleiar for materialbruk, utforming og standard på gate og uteområde. Den kan mellom anna seie noko om materialbruk i kantstein og gategolv, plantebruk, lyssetting og armaturar, benkar og anna møblering. Det kan og utarbeidas eigne retningslinjer for utforming av bygg med omsyn til fasadar, materialbruk, takutforming med meir. Rettleiar kan knytast til føresegn i reguleringsplanen og nyttast ved til dømes utbyggingsavtaler og rekkefølgjekrav.

Senterstruktur og handel

Regional plan for attraktive senter i Hordaland har retningslinjer og føresegn som tek for seg sentrumsutvikling, senterstruktur og handel, som vi legg til grunn vert teke omsyn til i den vidare planlegging.

Mellom anna seier retningsline 2.3 for arealbruk at *sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommune(del)plan eller i reguleringsplan for sentrum*. Vi trekker også særleg frem føresegn 4.1 i den regionale planen, som omtalar handel.

Samferdsel / «Tide-tomta» / Areal- og transport

Trafikkavvikling og flomproblematikk er særskilte utfordringar som krev nærare utgreiingar og merksemd vidare i prosessen.

Sentralt i utviklingsområdet ligg «Tide-tomta», som er eigd av Hordaland fylkeskommune. Her er viktige funksjonar for bussavviklinga på Lonevåg lokalisert, slik som verkstad, oppstillingsplassar, kontor og sjåførfasilitetar. Tomta er ikkje råka av flomproblematikk, og fylkeskommunen har forståing for at dette området vil ha ein sentral plass i arbeidet med sentrumsutvikling i Lonevåg. Samstundes er det i dag viktige funksjoner som er lokalisert på tomta, og det er heilt naudsynt å finne areal tilsvarande bruksområde før sentrumsutviklinga i Lonevåg kan finne stad. Det har vore dialog mellom Osterøy kommune og fylkeskommune om Tide-tomta, og det er særskilt viktig at kommunen saman med fylkeskommunen vektlegg arbeidet med å finne eigna areal for etablering av nytt bussdepot. Inntil bussenlegg på «Tide-tomta» eventuelt vert flytta, er det viktig at ny reguleringsplanen ikkje fører til at anlegget og nødvendige søknadspliktige byggetiltak kommer i strid med planen.

I høyringsutgåva av planprogrammet er det i liten grad trekt fram kva som vil vere utgreiingstema vidare. Dette kunne kommunen hatt eit tydelegare fokus på då ein områdeplan mellom anna medfører store endringar av infrastruktur og vegnett. Samferdselsavdelinga legg til grunn at både trafikkavvikling og forhold knytt til kollektivtilbod og mobilitet vert sentrale utgreiingstema. Vi legg vidare til grunn at prinsipp knytt til samordna areal- og transportplanlegging vert lagt til grunn i den vidare planprosessen.

Landskap

Osterøy kommune har gjennomført ein tettstadsanalyse og moglegheitsstudie i arbeidet med å gjere Lonevåg til ein meir attraktiv og levande tettstad. Formålet er mellom anna å opne meir opp mot sjøen og utnytte dette området til sentrumsutvikling. Dette er gode intensjonar som vi er samde i, men med eit potensiale som kanskje er større enn det ein har fått frem i til dømes moglegheitsstudien. Vi meiner det er viktig at ein i ei sentrumsutvikling i Lonevåg nettopp vurderer landskapskvalitetane i området, og i større grad knytt tettstaden til sjølina og vågen.

Samstundes har alle inngrep ein effekt på landskapsbiletet, og vi oppmodar om at ein har et stort fokus på terrenginngrep og potensielle fjernverknader av tiltak særleg knytt mot sjøsida.

Bustad

Som kommunen skriv i planprogrammet vil bustadbehovet i Lonevåg vere dekkja fram til 2025 ved utbygging av Fugledalen. Dette vert basert på prognoser som ikkje er heilt oppdaterte. Fylkeskommunen kjem snarleg med nye oppdaterte befolkningsprognosar, og vi oppmodar om at ein nyttar siste prognosegrunnlag for vekst som dimensjonerande grunnlag i det vidare planarbeidet.

Samstundes oppmodar vi om at ein har eit fokus på at bustadmassen vert tilpasse den forventa demografiske utviklinga, som også vil bety større variasjon i typologi enn det ein har i området per i dag. For meir om dette visar vi til Regional areal- og transportplan for Bergensområdet.

Strandsone

Kommunen har gjennomført ei kartlegging av funksjonell strandsone som vi antar vert lagt til grunn for planlegging i strandsona. Vi meiner at strandsona i Lonevåg har potensial til å aktivt nyttas som eit gode for ålmenta sine interesser, og som kan heve både visuelle og funksjonelle verdiar i planområdet.

Universell utforming

Sentrum skal fungere for alle og prinsipp om universell utforming må ligge til grunn for planarbeidet. Dette bør synleggjerast tydeligare i planprogrammet. Universelt utforma løysingar vil også tilføre område mange viktige kvaliteter og vil bidra til at større del av området kan veret tilgjengeleg for fleire. Det er også fleire gode støtteordningar for å prosjekt og tiltak for å sikre universell utforming. Hordaland fylkeskommune kan bidra med rådgjeving innan tema.

Klima og energi, klimatilpassing

Kommunen har i planarbeidet fokus på utvikling av Lonevåg som tek omsyn med dei naturgitte og klimatiske utfordringane området står føre.

Vi kan forventa stadig større utfordringar med å handtere været på Vestlandet. Å være tilpassa eit værmønster med mye nedbør, både intense regnskyl og større nedbørsmengder over tid vert svært viktig, både for å sikre liv og helse, og for å redusere store økonomiske kostnader. Dette er særskilt krevjande når ein står føre ein våtare og meir krevjande værsituasjon som ein ikkje fullt ut kjenner utviklinga på. Dette er kommunen bevisst på, og vi er trygge på at dette er problemstillingar som kommunen prioriterer i vidare planprosess.

Einsidig bruk av harde overflatar og asfalt aukar risiko for skadar frå overvatn. Auka overvatn vil stille andre krav til utbyggingsmønster, byggeskikk og utforming av uteareal. Lokale vegar og uteplassar må utformast slik at ein reduserer faren for flaum og oversymjing. Dette er særleg vesentleg i Lonevåg, der ein har særskilde utfordringar knytt til overvann, stormflo og ein landfylling som ikkje er tett. Overvasshandtering må difor vere ein sentral del av vidare planarbeid. Føre-var-prinsippet må leggjast til grunn ved detaljutforming av uteareal og nye byggeområde. Jf. NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder. Viser også til idehandbok om overvasshandtering i byrom på denne lenka: [Lenke her](#).

Ved all utbygging nær sjølina er det viktig å gjere vurderingar knytt til framtidens klima, og forventa endringar på stormflo og havnivåstiging.

Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne og kulturmiljø er ein ikkje-fornybar ressurs som skal vernast i ein heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. Kommunane har hovudansvar for å identifisere, verdsetja og forvalte verneverdige kulturminne i tråd med nasjonale mål, jf. dei nasjonale forventningane kommunal og regional planlegging frå 12.06.2015. Både som vitskapleg kjeldemateriale og synleg element i omgjevnadane, skal desse

ressursane gje varig grunnlag for nålevande og framtidige generasjonar sin kunnskap om kulturarv, sjølvforståing og identitet. Knytt til lokal samfunnsutvikling er kulturminne og kulturmiljø kjelde til trivsel, oppleving og verdiskaping.

Hordaland fylkeskommune vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiar vurdert og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Det er ein stor føremon at planproduktet, særleg plankartet, føresegner og retningslinjer, er ryddige slik at det ikkje er konflikt med kulturminneinteressene.

Planar på offentleg høyring, som ikkje har tilfredstillande dokumentasjon om kulturminne, kan verte returnert. Ved offentleg ettersyn må ikkje planen vere i konflikt med freda kulturminne eller andre nasjonalt eller regionalt viktige kulturminne på land og i sjø/vatn. Dersom tiltaket er i vesentleg konflikt med regionale og nasjonale kulturminneinteresser kan Hordaland fylkeskommune vurdere å fremje motsegn til planforslaget gjennom eit politisk vedtak.

Det er positivt at Osterøy kommune har starta opp arbeid med ein kulturminneplan.

Innspel til planprogram

Osterøy kommune har laga ein tettstadsanalyse som blant anna skildrar kulturminna i området. Sjølve planprogrammet omtaler kulturminne berre kort, blant anna under kapittelet '2. Beskriving av planområde'. Planprogrammet bør ha eit eige punkt under hovudtema som spesifikt omhandlar kulturminneinteressene. Her er det rom for å vise til viktige kulturminne og kulturmiljø, og kva tiltak og tilrettelegging som kan ivareta og fremje kulturminneinteressene i Lonevåg.

Under kapittel 5. Overordna føringar for planarbeidet bør ein få med PREMISS:KULTUR (Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025).

Konsekvensutgreiing

Automatisk freda kulturminne og kulturminne på land og i sjø må skildrast i ei konsekvensutgreiing, og konfliktgraden samt verneverdien blir vurdert, og moglege konsekvensar tiltak kan ha, bør gjerast godt greie for i planarbeidet (jf. Riksantikvaren sin rettleiar for konsekvensutgreiing: <https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/277676>). I områder med arealføremål for utbygging, næring osv. må konsekvensutgreiinga også gjere ei vurdering av potensial for hittil ikkje registrerte kulturminne. I konsekvensutgreiinga og den vidare planlegginga av arealdisponeringa bør ein gjere nytte av tilgjengelege databasar (jf. Askeladden, SEFRAK-registeret) og lokale kjelder, som gjeld både verna kulturminne og lokale kulturminneinteresser.

Kulturminne

Det er kjend automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, ein lokalitet frå yngre jernalder med to nausttuffer og ein gravhaug. Lokaliteten har id. 55248 i den nasjonale kulturminnedatabasen «Askeladden». Det er ein føremon at kartlegginga og omtalen av automatisk freda kulturminne blir utført i byrjinga av arealplanlegginga.

Ut ifrå potensiale for nye funn i planområdet er det vurdert at det er naudsynt med ei arkeologisk registrering i planområdet for å oppfylle undersøkingsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova. Vi er positive til at Osterøy kommune tidleg i planprosessen tok kontakt med Fylkeskonservatoren for å forhøyre seg om undersøkingsplikta, og at dette har blitt inkludert i framdriftsplanen. Merk at det her er snakk om 'arkeologisk registrering', ikkje 'arkeologisk utgraving' (sjå planprogrammet, avsnitt 4.3.1 Kostnader).

Ettersom skissert plangrense inkluderer sjøareal, har vi sendt over saka til Bergens Sjøfartsmuseum for vurdering av potensiale for marine kulturminne. I høve til brev datert 26.06.2017, kjenner ikkje museet til marine kulturminne som kan bli direkte råka av tiltaket. Tiltaksområdet ligg derimot i eit prioritert område for marine kulturminne. Potensialet for verna eller automatisk freda kulturminne på sjøbotnen vurderer dei derfor for å vere til stades. Bergens Sjøfartsmuseum kjem som vedkommande myndigheit etter føresegnene ved Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne, §§ 9 og 14, til å krevje undersøkingar av om det kan vere skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i planområdet når saka kjem på

høyring. Etter kulturminnelova §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekke utgiftene til undersøkinga.

Me ber tiltakshavar ta direkte kontakt med Bergen Sjøfartsmuseum når det gjeld gjennomføring av feltundersøkingane.

Tettstadsanalysen har god oversikt over nyare tids kulturminne i planområdet, og må brukast som grunnlag i det vidare planarbeidet. Fleire av dei eldste bygningar i Lonevåg sentrum er nylig revet. Det er fleire viktige nyare tids kulturminne innanfor planområdet som er omtalt i tettstadsanalysen, og som er sterkt knytt til Lonevåg sin historie og identitet. Industrimiljøet i Kårvika er eit godt døme på dette og bør sikrast.

Omsynssoner

Freda kulturminne må visast på plankartet med omsynssone (d), jf. plan- og bygningslova § 11-8, d. Kulturminne som ikkje er freda kan også ha verneverdi, desse bør visast på plankartet som omsynssone (c) innanfor delplanområda, jf. pbl. § 11-8, c. Omsynssoner skal i utgangspunktet kombinerast med arealføremål som ikkje opnar for nye tiltak, som grønstruktur (pbl. § 11-7, 4.) og LNF (pbl. § 11-7, 5. a). Det må vidare knytast føresegner til omsynssone (d) og omsynssone (c), som sikrar at verneføremåla blir ivaretekne.

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på dei tema som er omtalt i teksten over, og ønskjer lukke til med det vidare planarbeidet.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Snorre Waage
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Snorre Waage, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Sigrid Bjercke, Planseksjonen, Regionalavdelinga

Gunhild Raddum, Transportplanseksjonen, Samferdsleavdelinga

Elizabeth Warren, Fylkeskonservatoren

Robert Stormark, Fylkeskonservatoren

Kopi til:

FYLKESMANNEN I HORDALAND

Statens vegvesen - Region Vest