



Lindås Kommune

Dato: 26.06.2014
Vår ref.: 2014/16970-7
Saksbehandlar: annvabo
Dykkar ref.: 14/1767 - 14/12414

Fråsegn til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Haghaugen, felt B, gnr 134 bnr 466, m.fl – Lindås kommune

Vi viser til brev datert 23. mai 2014 om høyring av forslag til detaljregulering for Haghaugen felt B. Hovudføremålet i planen er bustad. Føremålet er i samsvar med kommunedelplan der området er sett av til bustad.

Hordaland fylkeskommune vurderer planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev av 14. mai 2013.

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

Vurdering

Planfaglege merknader

Planforslaget er grundig presentert med utfyllande dokumentasjon. Det er positivt at tiltaket vert vist tydeleg med snitt og illustrasjonar. I planmaterialet vert det vist til både Kommunedelplan Knarvik-Alversund og Kommunedelplan for Alverstraumen som gjeldande overordna plan, dette er forvirrende.

Areal og transport og senterstruktur

Planområdet ligg utanfor senterområde definert i kommunen sin senterstruktur og med 750 meter til næraste busstopp. Regionale arealpolitiske retningslinjer seier at ny arealbruk og transport skal planleggjast i høve til kvarandre, og Regional transportplan har som mål at auka persontrafikk skal skje ved gange, sykkel eller kollektivtransport. Bustader som vert bygd med trong for bil for å nå arbeid, tenester og handel i det daglege, vil undergrave desse overordna måla.

Det er ikkje avklart i overordna planer om høg utnytting eller etablering av bustadblokker i dette området. I planomtala vert det trekt fram at kommunen ønskjer ein fortetting av byggeområda, dette er misvisande da det i gjeldande kommunedelplan (Kommunedelplan for Alverstraumen) er tale om ein helt anna utnyttingsgrad enn i planforslaget. I føresegnene til kommunedelplanen står det at: «Nye bygg skal tilpassast dei etablert bustadene, og landskapet. Det vert tillate med bygg med gesimshøgde på 8 m og mønehøgde på 11 meter ... og ei tomteutnytting på TU=25-40%.» %TU svarer til %BRA, som er omgrepet som vert nytta i teknisk forskrift i dag. Legg vi til grunn planforslagets BYA på 60 % og tek utgangspunkt i lågaste mønehøgde på 21 m (=7 etasjar) får planen ein %BRA på 420 %.

KDP Alverstraumen	Planforslag
Mønehøgde = 11 m	Mønehøgde = 21, 24 og 28 m
%TU/%BRA: 25 – 40 %	%TU/%BRA: ca. 420 %

Til samanlikning er det i høyringsforslaget til «Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel» følgjande retningsline som omtalar utnyttingsgrad i sentrumsområde: «*Sentrum skal ha tett utbygging med ein utnyttingsgrad på minimum 200 % BRA*». I eksisterande reguleringsplan og tilgrensande reguleingsplan er det maksimalt tillete mønehøgde på 8,5 meter og gesimshøgde på 6,5 meter og mønehøgde/gesimshøgde på 8 m, medan planforslaget legg opp til mønehøgde på 21, 24 og 28 meter.

Vi ser ikkje vesentlege omsyn som talar for at dette området skal fortettast ut over det som er lagt til grunn i overordna plan. Med eit så stort avvik i høve til overordna plan bør konsekvensutgreiing vurderast etter § 4 i Forskrift om konsekvensutgreiingar.

Fylkeskommunen er kritisk til utbygging av eit stort tal med bustader med lang avstand til kollektiv transport og senter, og som er i strid med utnyttingsgrad i overordna plan, og rår difor i frå ein så stor utbygging på Haghaugen.

Landskap, friluftsliv og arkitektur og estetikk

I gjeldande kommunedelplan vert det i føresegnene vist til kommunens «5+5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø». Her kjem det fram at det er viktig at planlegginga tek omsyn til landskapsverknadene av tiltaket. Nye bygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap, og grunnmur skal plasserast og formast slik at det vert lite endring av terreng. Det vert trekt fram i planforslaget at tiltaket ikkje vil gje silhuettkontrast. Men eit einskild høgblock-kompleks her bryter med stadkarakter og bygningsstruktur og bygget er ikkje tilpassa terrenget. Sjølv om bygget vert utforma med variert veggiv og ulike høgder vil samla bygningskropp stå fram som dominerande og verte oppleva som eit stort volum.

Planområdet ligg tett ved det svært viktige regionale friluftsområdet Alverstraumen.

Fylkeskommunen rår i frå utbygging av eit høgblock-kompleks på Haghaugen av omsyn til landskap og friluftsliv.

Barn og unges interesser

Det er positivt med areal til leik med ulike kvalitetar, men det er uheldig at barna må krysse vegen for å komme til den eine leikeplassen. Det er sikra i føresegnene at tilkomsten til begge leikeplassane skal vere trafikksikker. Det bør visast i planen korleis dette faktisk skal løysast og opparbeiding må sikrast gjennom rekkjefølgjekrav.

I kommunens «5+5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø» vert det slått fast at blokker på meir enn 6. etasjar er lite barnevenlege.

Fylkeskommunen rår til at trafikksikker tilkomst til begge leikeplassane vert løyst i planen og at opparbeiding vert sikra gjennom rekkjefølgjekrav.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern.

Vi har per i dag ikkje opplysningar i våre arkiv om automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Vi gjer elles merksam på at tiltakshavar har plikt til å vise varsemd, og å straks melde i frå til Hordaland fylkeskommune dersom ein i samband med gjennomføring av tiltaket skulle støyta på automatisk freda kulturminne, jfr. kulturminnelova § 8, 2.ledd. Slike funn kan til dømes vere reiskapar og gjenstandar av bergart eller metall, steinkonstruksjonar, trekolkonsentrasjonar m.m.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune rår i frå forslag til reguleringsplan ut i frå omsynet til samordna areal og transportplanlegging. Vi ber om at utnyttingsgraden vert redusert i planen.

Fylkeskommunen rår i frå utbygging av eit høgblokk-kompleks på Haghaugen av omsyn til landskap og friluftsliv.

Fylkeskommunen rår til at trafikksikker tilkomst til begge leikeplassane vert løyst i planen og at opparbeiding vert sikra gjennom rekkjefølgjekrav.

Marit Rødseth
plansjef

Per Morten Ekerhovd
fylkeskonservator

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Sakshandsamar:

Anne-Kathrine Vabø, Regionalavdelinga, Planseksjonen

Heidi Handeland, Kultur- og idrettsavdelinga, Seksjon for kulturminnevern og museum

Nils Egil Grude, Samferdselsavdelinga, Transportplanseksjonen

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310

Statens vegvesen - Region Vest Askedalen 4