

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 41  
5914 Isdalstø

Dato: 20.06.2019  
Vår ref.: 2015/3613-35  
Saksbehandlar: hanengu  
Dykkar ref.:

## Fråsegn - Offentleg ettersyn av områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201802 - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 4.6.2019 om høyring av forslag til områderegulering for Ostereidet. Hovudføremålet i planen er sentrumsføremål og bustadføremål. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til sentrumsføremål, bustad og offentlege tenesteområde. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

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

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: [www.hordaland.no/plan](http://www.hordaland.no/plan).

### Vurdering

#### Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt innan kulturminnevern. I samband med varsel om oppstart av områdeplan for Osteriedet, varsla Fylkeskonservatoren ei arkeologisk registrering. Den arkeologiske registreringa vart gjennomført i august 2018, det blei ikkje påvist funn av automatisk freda kulturminne.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker 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 arbeidet stansast til funnet er vurdert.

#### Samferdsel

Føremålet med planen er å utvikle Ostereidet, og tidlegare i prosessen har det vore dialog med HFK og SVV knytt til vegløyning og tilrettelegging for kollektivtrafikken. Skyss har ønska ein kollektivterminal nærast mogleg E39. Skyss har vore skeptisk til løysinga i plankartet som ligg ved, og ønskjer primært at alternativ 1 eller 4 vert vald. Dette utifrå eit ønskje om å få ei løysing som utløyser minst mogeleg avstand og tidsbruk ved avkøyning frå E39. Desse løysingane vil også skape mindre intertrafikk med buss på området. Dersom alternativ 1 og 4 ikkje vert aktuelle, vil alternativ 2 slik som planen legg opp til, vere akseptabelt for Skyss.

### Senter- og tettstadsutvikling

Etter vår vurdering har områdeplan for Ostereidet gjennomgående gode grep for å styrke staden som eit attraktivt lokalsenter, med fokus på eit tett og kompakt sentrum med funksjonsblanding. Kommunen har lagt vekt på å legge til rette for gåande og at sentrum skal ha tilgang på tenester og handel innanfor sykkel- og gangavstand. Dette er på generelt grunnlag ei utvikling som fylkeskommunen ser som svært positiv.

Det er sett av gode og solrike soner for torg, møteplassar og leikeplass i senterområdet, skjerma for vind, støy og trafikk. Gangaksar mellom dei ulike føremåla gjev oversikt og god kontakt. Hovudstrukturane i planen er dermed gode, men vi har likevel nokre innspel knytt til torgplass og parkering. Parkering bør som prinsipp leggast under bakken eller innanfor dei ulike føremålsareala, eller i randsona av byggjeområda. Dette legg planen i stor grad opp til med eit unntak, området o\_SPA1. Dersom denne parkeringsplassen vart fjerna kunne ein ha trekt området BS2 lengre nord og fått frigjort eit enno større område til torg og møteplass med gode soltilhøve. Hordaland fylkeskommune vil rå til at kommunen avgrensar parkeringsarealet o\_SPA1 noko. For å unngå at store, sentrale og attraktive areal i sentrum blir brukt til parkering, bør sentral parkering også bli sett av til kundeparkering.

Vi merker oss at føresegner for parkeringsplassar der oppgitt som minimumskrav. For å effektivisere arealbruken i sentrumsområder tilrår Hordaland fylkeskommune til at slike føresegner vert oppgitt som fastnorm eller maksimalnorm, eventuelt eller kombinasjonar mellom minimums- og maksimumsnormer. Vi ber om at dette vert endra i planen.

### 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 3.000m<sup>2</sup>. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Ved førre offentleg ettersyn av områdeplan for Ostereidet sentrum bad Hordaland kommune om at det vart utarbeida søknad om samtykke for nytt handelsareal basert på handelsanalyse. Dette kravet vart stilt med utgangspunkt i at planen opna for 5.850 m<sup>2</sup> nytt handelsareal. Det vart varsla motsegn til dette temaet. Hordaland fylkeskommune merker seg at det no er gjennomført ein handelsanalyse for heile nye Alver kommune, i tillegg til ein analyse av handelsbehovet i Ostereidet særskilt. Hordaland fylkeskommune er positive til at kommunen har gjennomført desse analysane og meiner dei gjev eit godt grunnlag for å vurdere framtidige handelsetableringar i kommunen.

Basert på desse analysane opnar det nye planframlegget for totalt handelsareal på 2.250 m<sup>2</sup>, inkludert eksisterande handelsareal. Med bakgrunn i utarbeidde handelsanalyser støtter Hordaland fylkeskommune denne konklusjonen, og meiner planen no er godt balansert på handelstemaet.

### **Konklusjon**

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld sentrumsutvikling og parkering. Vi ber om at desse merknadane vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Eva Katrine R. Taule  
kst. plansjef

Hans-Christian Engum  
saksbehandlar

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

Saksbehandlarar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan - REGIONALAVDELINGA

Gunhild Raddum, transportplanseksjonen, SAMFERDSELSAVDELINGA

Sigrun Wølstad, fylkeskonservator, KULTUR- OG IDRETTSAVDELINGA

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland