



Lindås kommune

Dato: 15.01.2015  
Vår ref.: 2014/23707-9  
Saksbehandlar: annvabo  
Dykkar ref.:

## Fråsegn til reguleringsplan for Kubbaleitet - Lindås kommune

Vi viser til brev datert 20. november 2014 om høyring av forslag til detaljregulering for Kubbaleitet. Hovudføremålet i planen er bustad. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av bustadføremål. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer planprogrammet ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev av 11. april 2013.

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

### Vurdering

#### Areal og transport, senterstruktur og samferdsel

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. Nye bustader må lokaliserast i tråd med dette. I planskildringa er det berre lagt vekt på avstandar i minutt med bilkøyring, og det er ut i frå planmaterialet uklårt om dette vert ei bilbasert bustadutbygging. Vi saknar at planen omtalar lokalisering i høve til senterstruktur (gang- og sykkelavstand, ikkje berre køyretid), gangavstand til næraste busstopp med frekvent busstilbod og trafikksikker gang- og sykkelveg til næraste senter.

For å leggje til rette for at bustadområdet ikkje skal verte bilbasert må det vere eit godt tilbod for mjuke trafikantar mellom bustadene og næraste senterområde og busstopp med god frekvens.

Sidan omlegginga av Fv 565 er det ikkje lenger kollektivbetening over Isdalbakkane, og det nye bustadområdet må nytte busshaldeplassane som ligg på Alverflaten.

**Fylkeskommunen rår til det i planen vert sikra god gang- og sykkelforbinding mellom bustadene og næraste senterområde, Knarvik.**

**Fylkeskommunen rår til at det vert lagt til rette for at mjuke trafikantar kan nytte delar av det gamle internvegssystemet for å gjere avstanden mellom heim og kollektivtilbodet på Alverflaten kortast mogleg.**

### Landskap, arkitektur og estetikk

I kommunens «5+5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø» kjem det fram at det er viktig at planlegginga tek omsyn til landskapsverknadene av tiltaket og at nye bygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap. I kommunedelplan for Knarvik – Alversund seier føresegnene at reguleringsplanar bør innehalde ei vurdering av estetiske omsyn og estetisk kvalitet i forhold til bygningar og uterom.

Føresegnene i reguleringsplanforslaget følgjer opp dette, men vi kan ikkje sjå at plassering og utforming av BB1 – BB5 i plankart og illustrasjonar gjer det. Illustrasjonane syner 8 like blokkar utan variasjon i veggliv eller møte mellom bygg og uterom, og mellom dei to rekkene med blokkar er det plassert eit stort areal til overflateparkering.

Ved utbygging av større bustadprosjekt bør det stillast høge krav til arkitektur. Ved plassering av bygga bør det leggjast vekt på samspelet mellom bygg og uterom og ved utforming av bustadblokkane bør det leggjast vekt på både variasjon og heilskap.

**Fylkeskommunen rår til at illustrasjon over blokkane ikkje vert vegleiane for den vidare prosjekteringa, og at arkitektonisk utforming av bustadene vert tilarbeida fram mot 2. gangs handsaming.**

### Barn og unges interesser og folkehelse

Planlegginga skal ta omsyn til barn og unges interesser og sikre gode og trygge oppvekstmiljø. Det er positivt med areal til leik med ulike kvalitetar, men det er ikkje vist korleis tilkomst frå bustadblokkar til leikeareal vert trafikksikker. Trafikkareal med overflateparkering mellom bustadblokkane er uheldig for bumiljø og oppvekstmiljø og noko som ein bør kunne unngå ved heilskapleg planlegging av eit område. Ved utbygging av større bustadfelt bør trygge og attraktive gangliner mot skule og gangvegnett vere eit tema i planarbeidet.

**Fylkeskommunen rår til at overflateparkering mellom blokkane f\_P3 vert fjerna og at trafikksikker tilkomst frå bustader til leikeareal vert regulert i planen.**

### Strandsone og friluftsliv

Strandsona er ei avgrensa ressurs og omsynet til ålmenn tilgjenge må vektleggjast sterkt. Dette kjem fram både av plan- og bygningslova §1-8, dei nasjonale retningslinene for forvaltning av strandsona og arealpolitiske retningsliner i fylkesplan for Hordaland. I planskildringa under punkt om bakgrunn for planarbeidet vert det trekt fram at planområdet har ein god plassering i høve til sjøutsikt, soltilhøve og nærleik til sjø. Dette bør utnyttast og gjerast tilgjengeleg for bebuarar og ålmenta.

Det er positivt at planforslaget legg til rett for ei kyststi og at denne vert sikra i føresegnene.

Oppstartsmeldinga og planskildringa seier at tilrettelegging av badeplass vil verte ein del av føremålet med planarbeidet. Vi saknar badeplass i planforslaget. Ei så stor bustadutbygging bør leggje til rette for fellesområde/ offentleg område ved sjøen, ikkje private naust.

Føresegnene sikrar at ein einskild grunneigar skal kunne nytte seg av sti til naustområde N3. Stiar ned til sjøen må kunne nyttast av ålmenta.

**Fylkeskommunen rår til at det vert regulert badeplass og offentleg område ved sjøen, samt tilkomst. føresegnene stille krav til at det ikkje kan settast opp stengslar eller anna som kan privatisere strandsona.**

### 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 eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Vi har derfor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Då planen omfattar areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne i planområdet og har ikkje merknader til reguleringsplanen.

Vi gjer elles merksam på at tiltakshavar har plikt til å vise aktsemd, og til straks å melde i frå til Hordaland fylkeskommune dersom ein i samband med tiltaket skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr. kulturminnelova § 8, 2.ledd. Meldeplikt etter kulturminnelova gjeld både på i land- og i sjøareal.

### **Konklusjon**

Hordaland fylkeskommune rår i frå forslag til reguleringsplan ut i frå omsynet til areal og transport, senterstruktur og samferdsel, landskap, arkitektur og estetikk, og barn og unges interesser og folkehelse.

Vi rår til at følgjande vert endra i planen:

- Planen skal sikre god gang- og sykkelforbinding mellom bustadene og næraste senterområde, Knarvik.
- Planen skal leggje til rette for at mjuke trafikantar kan nytte delar av det gamle internvegssystemet for å gjere avstanden mellom heim og kollektivtilbodet på Alverflaten kortast mogleg.
- Illustrasjon over blokkane må ikkje vert vegleiarande for den vidare prosjekteringa, og arkitektonisk utforming av bustadene må verte tilarbeida fram mot 2. gangs handsaming.
- Planen må regulere badeplass og offentleg område ved sjøen, samt offentleg tilkomst. Føresegnene må stille krav til at det ikkje kan settast opp stengslar eller anna som kan privatisere strandsona.

Marit Rødseth  
plansjef

Anne-Kathrine Vabø  
spesialrådgjevar

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

Sakshandsamarar:

Anne-Kathrine Vabø, Regionalavdelinga, Planseksjonen

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

Nils Egil Grude, Samferdselsavdelinga, Transportplanseksjonen

Kopi til:

Statens vegvesen - Region Vest

Fylkesmannen i Hordaland