



Os kommune

Dato: 25.04.2014
Vår ref.: 2014/13328-5
Saksbehandlar: annvabo
Dykkar ref.: «REF»

Fråsegn til offentlig ettersyn av områderegulering Os sentrum vest

Vi viser til brev datert 5. mars 2014 om høyring av forslag til områderegulering for Os sentrum vest. Hovudføremålet i planen er å vidareutvikle vestre del av Os sentrum. Føremålet er i samsvar med kommunedelplan der området er sett av til sentrumsføremål, offentlege bygningar, bustadområde, friområde, næring og parkering. 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 oppstartmeldinga i brev av 7. februar 2014.

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

Vurdering

Areal og transport, sentrumsutvikling og arkitektur og estetikk

Fortetting og ei bymessig utvikling av Os sentrum vest er i tråd med regionale planar og målsetting om samordna areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen er positiv til fleire sentrumsnære bustader og blanda føremål i sentrum.

Ved fortetting i sentrum er det viktig at nye bygg er opne mot offentlege rom og legger til rette for aktivitet i byromma. I områda med sentrumsføremål må bygga få ei utforming der storleik og proporsjonar gjer at bygga vendar seg ut mot sentrumsgatar. Fylkeskommunen rår til at fasadar på gateplan i sentrumsområda vert opne og at dei i hovudsak nyttast til publikumsretta aktivitetar, og at dette vert innarbeida i føresegnene.

Det er ein føresetnad for utvikling av Osøyro som eit attraktivt regionsenter at nye bygg utformast med gode arkitektoniske kvalitetar. Det vert i føresegnene stilt krav til arkitektonisk utforming i dei fleste byggeområder, bortsett frå BF1 og o_IN. Fylkeskommunen rår til at føresegnene stiller krav til arkitektonisk utforming i alle byggeområda i planen.

For å oppnå fortetting med kvalitet er også utforminga av uterom viktig. Områda sett av til sentrumsføremål bør planleggast samla, slik at dei vidarefører bystrukturen og vert ei forlenging av eksisterande sentrum. For å skape eit attraktivt sentrumsområde må arkitektonisk kvalitet på både bygg og uterom vektleggast og fylkeskommunen rår til at føresegnene inkluderer kvalitet på uterom.

Barn og unges interesser

Det er positivt at planen sikrar areal til leik og at dei vert av god kvalitet. Ved bustadbygging på Osøyro vil det vere vanskeleg å finne store areal til leikeplassar og det kan vere eit godt grep å løyse noko av

utearealet på tak og balkongar. For at barn og unge skal ha tilfredstillande oppvekstvilkår må noko leikeareal plasserast på bakkeplan kor dei kan møte andre leikekameratar.

Samferdsel

Den framtidige omlegginga av E 39 vil truleg føre til omleggingar av rutemønsteret for kollektivtrafikken både lokalt og i retning Bergen. Dette vil truleg føre med seg trong for noko meir reguleringsplass for bussar på Osøyro.

Det er krevjande med bussterminalar som vert inkorporert i bygningskompleks både ut i frå tryggleiksomsyn for dei reisande og tilkomst til terminalen. I detaljplanlegginga må ein difor leggje vekt på lys- og siktilhøva på sjølve terminalen og på tilkomstane til perrongane.

Etter det vi kjenner til vert det i bygningskomplekset med terminalen lagt opp til parkeringshus. Vi ser det som fornuftig at parkeringsplassar på gatenivå vert sanert og parkering for besøkande til Os sentrum vert flytta til eit parkeringshus. I detaljplanlegginga må ein vere særleg merksam på ut- og innkøyringane til bussane slik at det her ikkje vert blokkering og eller kø for bussane.

Når det gjeld innfartsparkering for overgang frå bil til buss vert det for tida arbeid med ein strategiplan for innfartsparkering i Hordaland. Slik ein frå fylkeskommunen si side vurderer situasjonen kring Osøyro legg vi opp til innfartsparkering utanfor sentrumsområdet.

Friluftsliv, folkehelse og vassforvaltning

Det er positivt at føresegnene legg til rette for at Kvernelva skal oppretthaldast som opent vassdrag og at det vert lagt til rette for at eksisterande kulvert skal opnast der det ligg til rette for det. Elva har rekreasjonsverdi og planen bør leggje til rette for ferdsel langs elva. Anleggsarbeid ved elva må unngå nedslamming av elva eller annen forureining.

Kulturminne og kulturmiljø

Det er utarbeidd rapport med kulturminnedokumentasjon som gjev ei oversikt over kulturminne innanfor planområdet. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-registerte bygg. Det er likevel fleire nyare tids kulturminne, mellom anna:

- Osbanetraséen (i dag gang- og sykkelveg)
- Fjellheim forsamlings- og kulturhus
- Os gamle brannstasjon
- Kvernhus og kvernelv

Dei mest sentrale kulturminna i høve rapporten er forsamlings- og kulturhuset Fjellheim og Osbanetraséen. I vår fråsegn legg vi hovudvekt på vurdering av Fjellheim, då bygningen er tenkt riven.

Ved oppstart av planarbeidet gav Hordaland fylkeskommune fråsegn om at både Fjellheim, Os gamle brannstasjon og Osbanetraseen har høg lokal kulturminneverdi og at desse bør sikrast med omsynssone med føresegner i planen.

Etter Hordaland fylkeskommune sitt syn er det uheldig at planforslaget legg opp til riving av både Fjellheim og den gamle brannstasjonen. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre dokumentasjon i plansaka som konkluderer med at desse to bygningane må rivast av di dei er i for dårleg stand eller at dei ikkje kan leggjast til rette for ny bruk.

Som del av det nasjonale målet om å sikre ei bærekraftig forvaltning av kulturminne, meiner vi at desse bygningane burde vore sett i eit «vern gjennom bruk»-perspektiv. Ivaretaking og vern av viktige lokale

kulturminne som Fjellheim og Os gamle brannstasjon vil bidra til å styrke Osøyro sin identitet som stad, jf. pbl § 3-1, bokstav a.

Vi minner om at kommunen sjølv har ansvar for ivaretaking av lokale kulturminne, jf. pbl § 3-3, og pliktar å ta omsyn til overordna statlege og regionale interesser i si planlegging jf. pbl § 11-1 andre ledd. Hordaland fylkeskommune rår difor i frå planen og ber om at planforslaget vert endra slik at forsamlings- og kulturhuset Fjellheim på gnr. 52 bnr. 47 og Os gamle brannstasjon på gnr. 52 bnr. 25 og Osbanetraseen vert bevart og regulerast med omsynssone, jf. pbl § 11-8 bokstav c med føresegner som opnar opp for ny bruk, jf. pbl § 12-6.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune rår i frå forslag til reguleringsplan ut i frå omsynet til kulturminneverdiane. Vi ber om at planforslaget vert endra slik at forsamlings- og kulturhuset Fjellheim på gnr. 52 bnr. 47 og Os gamle brannstasjon på gnr. 52 bnr. 25 og Osbanetraseen vert bevart og regulerast med omsynssone, jf. pbl § 11-8 bokstav c med føresegner jf. pbl § 12-6 før planen vert vedteken.

Hordaland fylkeskommune rår til at fasadar på gateplan i sentrumsområda vert opne og at dei i hovudsak nyttast til publikumsretta aktivitetar, og at dette vert innarbeida i føresegnene.

Hordaland fylkeskommune rår til at føresegnene stiller krav til arkitektonisk utforming i alle byggeområda i planen.

Hordaland fylkeskommune rår til at føresegnene også inkluderer kvalitet på uterom.

Hordaland fylkeskommune har vidare merknader til planforslaget når det gjeld barn og unges interesser, samferdsel og friluftsliv, folkehelse og vassforvaltning. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Marit Rødseth
plansjef

Per Morten Ekerhovd
fylkeskonservator

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Sakshandsamar:

Anne-Kathrine Vabø, Regionalavdelinga, Planseksjonen
Inger Lena Gåsemyr, Kultur- og idrettsavdelinga, Seksjon for kulturminnevern og museum
Øystein Skår, Kultur- og idrettsavdelinga, Seksjon for kulturminnevern og museum
Nils Egil Grude, Samferdselsavdelinga, Transportplanseksjonen

Kopi til:

Statens vegvesen - Region Vest
Fylkesmannen i Hordaland