

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312022003,
Plannavn-Sauvågen,
Komnr-4631, GBNR-
203/46, FA-L13,
GBNR-203/1

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

23.11.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
150/22	Utval for areal, plan og miljø	07.12.2022

**1 ghs - Offentleg ettersyn & høyring - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003, vist på plankart sist datert 28.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 31.10.2022 til offentlig ettersyn og høyring på vilkår om at fram mot 2 ghs vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

- 1. Det må utformast føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan.».*

Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 150/22 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø ut forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003, vist på plankart sist datert 28.10.2022, med tilhøyrande føresegner datert 31.10.2022 til offentlig ettersyn og høyring på vilkår om at fram mot 2 ghs vert følgjande endringar gjort i planforslaget:

- 1. Det må utformast føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med*

KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan.».

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Arilds Port AS legg ABO plan & arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn. Planområdet er på omlag 19 daa, og er lokalisert ca. 8 km nordaust for Knarvik. Hovudformålet med planen er utviding av næringsareal ved utfylling i sjø og etablering av småbåthamn for 20 båtar. I tillegg skal det etablerast 2 naust. Arilds Port AS utføra arbeid innan gjerdemontasje og portar. Bedrifta treng meir oppstillingsplass for plassering av utstyr og containerar. Planen legg ikkje opp til at det kan byggast nye næringsbygg.





Planprosess og medverknad

- Planinitiativet vart sendt inn til kommunen 7.1.2022 og administrativt avvist 19.1.2022 grunna at utviding av næringsareal i sjø og oppføring av naust i næringsareal er i strid med overordna plan. Oppretting av småbåthamn er i tråd med overordna føringar.
- Planinitiativet var til politisk handsaming i APM 23.3.2022 og KO 7.4.2022. Det vart fatta vedtak om at vidare planarbeid ikkje vert stansa.
- Oppstartsmøte vart haldt 6.5.2022 og oppstart av planarbeidet vart varsla 24.5.2022. Det kom inn 0 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er samanfatta og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 7. Uttalane i sin heilheit går fram av vedlegg 8. Kapittel 7 i vedlegg 3 til planframlegg svarar godt ut innhald i uttalene som vart gitt ved varsel om oppstart.
- Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 17.10.2022, mangelsbrev vart sendt ut frå kommunen 20.10.2022, revidert planframlegg vart sendt inn på nytt 28.10.2022.

Kort om planforslaget

Overordna plan for staden er kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Område er i KDP sett av til næring, LNFR og småbåthamn. Planen ligg delvis under omsynssone for ras- og skredfare og omsynssone for friluftsliv. Område i sin heilheit ligg under omsynssone for ny E39. Ved varsel om oppstart uttalte SVV at planarbeidet ikkje kjem i konflikt med planer for E39. Planen grensar til eldre vedteken reguleringsplan for Sauvågen naustmiljø. Det er ingen andre planer under arbeid i område.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, sjå vedlegg 3 på side 4-5 for vurdering. Utnyttingsgraden i næringsområde er sett til 42 % og byggehøgda er satt til kote 10. Dette går fram av plankartet og føresegn 3.2.3 d). Næringsbygget har eit golvplan på om lag 1300 m² og er ca. 7 meter høgt. For næring, naust og småbåthamn vert det då krav om at det skal minimum opparbeidast 21 parkeringsplassar for bil. 5 % skal vera sett av til HC-parkering og det skal vera 2 sykkelparkeringsplassar. Føresegn 2.12 sikra at utandørs areal skal vera universelt utforma. Det skal vera universell tilkomst til parkeringsplass, næringsbygg, naust med kaifront og småbåthamn. Område som skal fyllast ut i sjø er på om lag 0,7 daa. LNF areal som vert endra til næring er ca. 0,8 daa, totalt er det ca. 1,5 daa som vert endra til næringsformål. Tilkomst til område er via E39 Osterfjordvegen og vidare inn på fylkesveg Sandvikavegen og deretter inn på kommunal veg Sauvågen (KV1218). På side 29-30 i planskildringa er veganlegget knytt til område blitt klassifisert og det er ikkje funna avvik frå SVV sine handbøker til utforming i høve planlagd bruk. 20 års

framskriving av ÅDT viser ikkje behov for utbetring av veganlegget. Forslagsstillar skriv under kapitel 7.13 at gjennomføring av plan ikkje vill medføra kommunen nokre kostnader.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til relevante tema i saka. Viser og til planskildringa kapitel 7 s. 32-47 der forslagsstillar har gjort ein ryddig og oversiktleg vurdering av planens konsekvensar for område.



Strandsona, friluftsliv & landskap

Kommunedelplanen for Lindås 2019-2031 stiller krav til område at ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan, og at omsynet til registrerte fugleartar av nasjonal forvaltningsinteresse skal

vurderast i detaljplan. Sistnemnde vert omtalt og vurdert under punkt om naturmangfold.

Kommunedirektøren vurderer at ålmenta sin tilgang til sjø er tilstrekkeleg sikra i plan gjennom føresegn 2.4, 2.12 og 3.4.1, og i plankart med arealføremål grøntstruktur i sør. Tilkomst til kaifront

og småbåtanlegg går fram vedlagt illustrasjonsplan (nr.5).

«Om lag 800 m² av areal avsett til LNF er føreslått omgjort til byggeføremål (næring) og noko småbåtanlegg (slipp) i planforslaget. Arealet ligg omkransa av eksisterande næringsbebyggelse, veg og sjø. Arealet er avgrensa i storleik, og har ikkje landbruksverdiar knytt til seg. Føreslått omdisponering vil heller ikkje dela opp større, samanhengande LNF-areal.»

Kommunedirektøren er positiv til at arealet kan endrast frå LNF til næring. Ortofoto, fotomontasje

frå planskiltringa og gardskart AR5 viser at arealet ikkje har nokre landbruksverdi der boniteringa er satt til mark som ikkje er egna til dyrking (impediment). Neset i sør er i KDP sett av til LNF der detaljplanen no regulerer dette område til grøntstruktur. Kommunedirektøren vurderer at arealformål og føresegn 3.5.1 sikra at område ikkje vert råka av utbygginga.

«Den sørlegaste delen av småbåtanlegg og slipp ligg delvis i areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne løysinga er valt fordi området der slippen er føreslått jf. vedlagt illustrasjonsplan, har eit terreng som gjer det naturleg å dra opp båtar her. Det er òg her det er mogleg å kome til med bil og båthengar.» Planskiltring s. 34.

Planen legg opp til at ein gjer om ca. 2,1 daa med areal til småbåtanlegg i sør til bruk og vern av sjø og vassdrag. Føresegn 2.8 stadfesta at det er ikkje er lov med båtfeste innanfor planområde. Plangrepet sikra at ein får samla alle båtar i område i eit og same småbåtanlegg.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til at ein kan utvida arealet for småbåtanlegg i nordaust for å ha båtslipp der. Det vurderast som positivt for landskapet og for ferdsel ved sjø at ein no i Sauvågen får samla alle båtar i område i eit og same småbåtanlegg.

Kommunedelplanen punkt 3.1.5 b) set krav til at det skal etablerast vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Dette er ikkje følgt opp i plan, der forslagsstillar har lagt følgjande vurdering til grunn:

«Avvik frå KPA om krav til vegetasjonsskjerm er vurdert som akseptabelt i denne planen. Tilgrensande

område er i dette tilfellet sjø, kommunal veg Sauvågen og nausta i nord. Nausta er «arbeidsbygg» der det skal oppbevarast båtar og reiskap, og vi kan ikkje sjå at bruken av desse vil krevje vegetasjonsskjerm mot næringsareala. Næringsområdet er allereie etablert i dag, denne planen opnar for ein mindre utviding, og utan at nye bygg skal førast opp.»

Kommunedirektøren er berre delvis eining i forslagsstillar sin vurdering på dette punkt. Mot tilgrensande naust i nord, mot kaifront og småbåtanlegg i aust, og mot neset i sør vil ikkje ein vegetasjonsskjerm ha nokre funksjon, men frå bileta under ser ein at ei vegetasjonsskjerm sett frå vest ved vegen vil ha dempa innsynet mot næringsområde. Planting av tre og buskar her gjer at ein slipp å sjå containerar og utstyr stå oppstilt langs vegen når ein køyre inn mot område.



Kommunedirektøren vurderer at det må settast krav i føresegna at det etablerast ein vegetasjonsskjerm med planting av stadeigne buskar og trær langs fyllingskant og langs vegen for å redusere innsynet til næringsområde. Vilkåret går fram av framlegg til vedtak. I illustrasjonsplanen under er det teikna inn grønne liner for kor det må plantast tre og buskar.



«Fråvik mellom føreslått naustføremål i reguleringsplanen og næringsareal avsett i KPA er ikkje vurdert å ha store konsekvensar. Både naust og næring er byggjeføremål, slik at det allereie er avgjort at området kan byggjast på. Det er òg vurdert som naturleg å plassere nye naust i nær tilknytning til eksisterande naust. Området er for avgrensa i areal til at det har verdi for næringsdrifta med omsyn til behov for plass til konteinrarar osv.». Planskildring s. 35.



Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering om kvifor dei to nausta kan plasserast i nordre del av planområde som opprinneleg i overordna plan er sett av til næring.

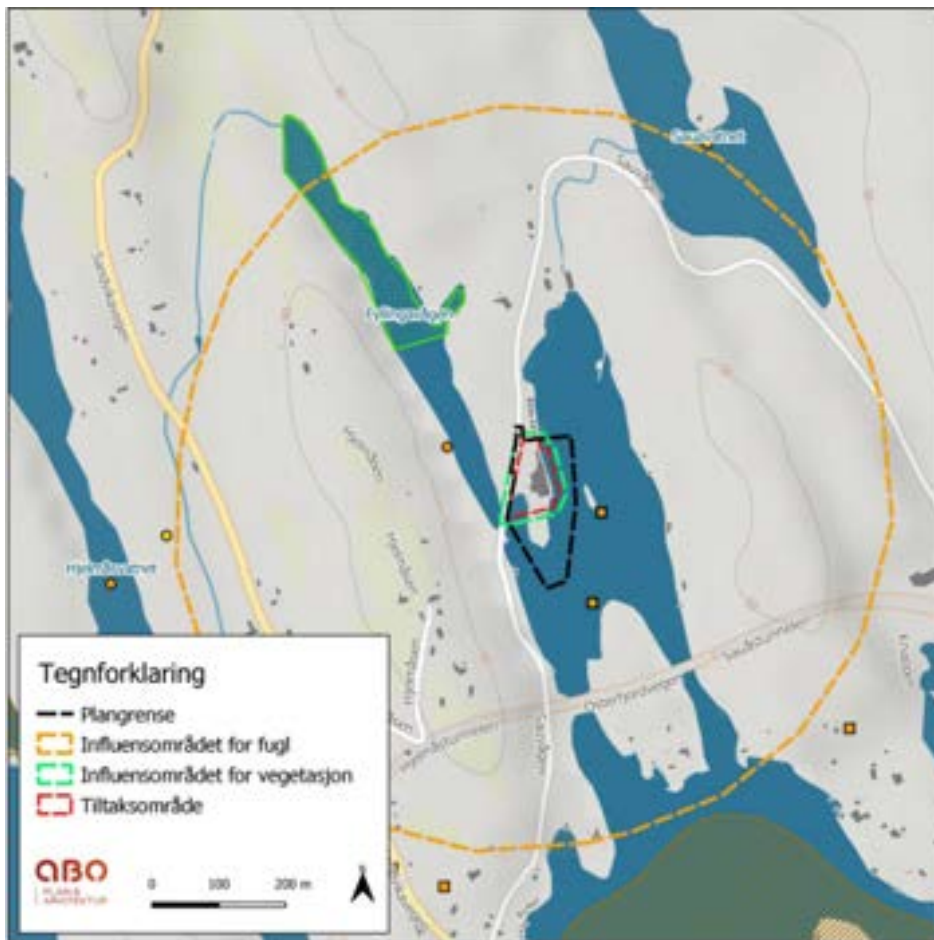
«I overordna KDP er Hjelmåsvågen, Sauvågen og delar av Osterfjorden omfatta av omsynssone for friluftsliv. I denne omsynssona skal landskaps- og friluftsiinteressene prioriterast. Reguleringsplanen føreslår ikkje for anlegg i sjø ut over det som overordna KDP opnar for, og ferdsel med båt, kajakk og andre sjøfartøy er ikkje venta å få hindra framkomst i sundet som følgje av planframlegget.».
Planskildring s. 36.

Kommunedirektøren vurderer omsynet til friluftsliv ikkje vert negativt påverka av tiltaka i plan. Plangrepa med å samla alle båtar i eit og same småbåtanlegg ein kva KDP opnar for vil gjera meir areal tilgjengeleg for friluftaktivitetar til sjøs. I område det planleggast for båtslepp er det og mogleg for folk å sjøsette kajakk og kano. Planen sikra at strandsona skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Nærare vurdering av planen opp mot statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø går fram av planskildringa på s. 36-37.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (Nml.) § 7 krev at miljøprinsippa gitt ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råka naturmangfaldet. Planer og tiltaks påverknad på forvaltningsmåla for naturtypar, økosystema og artar gitt ved nml. §§ 4-5 skal og vurderast. Forslagsstillar har nytta Alver kommune sin sjekkliste for naturmangfald i kartlegginga. Rapporten ligg under vedlegg 6.

«Influensområdet er areal som kan bli påverka av tiltaket. Planområdet dekker områder som kan bli direkte påverka av arealbeslag av den planlagde utbygginga. Influensområdet omfattar planområdet og areal utanfor det definerte planområdet som kan bli påverka, for eksempel ved at tiltaket utgjør ei landskapsøkologisk barriere, bidrar til forstyrning av dyre- og fuglelivet gjennom støy, endring av mikroklima eller andre økologiske prosessar. For terrestrisk vegetasjon er influensområdet vurdert til 10 m frå eventuelle arealbeslag, mens det for dei mest arealkrevjande fugleartene kan vera vesentleg meir, grunna forstyrningar i anleggsperioden. Med bakgrunn i rapporten «Anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl» (Multiconsult, 2018) er influensområdet for fugl sett til 500 meter frå tiltaksområdet.». Vedlegg 6 s. 3.



Kartlegging av naturtypar og vilt i område bygger på eksisterande kunnskapsgrunnlag. På land er det ikkje funnet artar av nasjonal forvaltningsinteresse. Utvalde naturtypar, verneområde eller inngrepsfrie (INON) område er heller ikkje funnet.

I sjølve Sauvågen er det observert ein rekke fugleartar som Makrellterne, Bergand, Fiskemåke, Ærfugl, Grønfinn, Sandsvale, Havelle, Taksval, Stær og Storskarv.

Inst i Fyllingavågen, ca. 500 meter nordvest for planområdet er det eit blautbotnomsråde der and og måker held til. Utifrå DN handbok sine kriteria, har førekomsten fått ein verdi C som naturtype fordi blant anna det samla arealet er < 100.000 m². Nærare utgreiing går fram av vedlegg 6, s. 6.

«Samla er det vurdert at den planlagde utfyllinga i liten grad auka den samla belastninga på økosystemet då dei det er større viktigare naturområde/ blautbotnomsområde igjen i Fyllingavågen og Eikangervågen.». Vedlegg 6, s. 6.

Lokalitetane for artar og naturtypar ligg utanfor tiltaksområde i plan og hekkeområde vert ikkje øydelagd. Støy frå anleggsarbeid derimot vil forstyrre fuglar sin hekkeperiode. Det er Makrellterne og Fiskemåke som er registrert hekkande innanfor influensområde. Planlagt utfylling vil kunne påverke areal der fuglar finn mat. Utifrå ortofoto er truleg område som skal utfyllast eit mindre blautbotnområde.

Avbøtande tiltak i plan er at heile planområde ligg under omsynssone for naturmiljø – H560 med tilhøyrande føresegn under punkt 4.2.1 som sei at innanfor H560 (500 meter frå hekkelokalitet) skal det ikkje skje støyande anleggsarbeid i hekketida til makrellterne og fiskemåke, frå mai til juli.

Etablering av ny småbåthamn auka risiko for utslepp til sjø i form av botnstoff, drivstoff, olje og vaskemidlar. Avbøtande tiltak i plan er sikra gjennom føresegna 2.6 og 5.1 som sei følgjande:

«Ved utforming og drift av småbåtanlegg skal det veljast løysingar som avgrensar negativ miljøpåverknad. Båtpuss og større vedlikehaldsarbeid må skje på land og det må sikrast at puss og skadelege kjemikaliar ikkje hamnar i sjø. Det er stilt rekkefølgekrav om innsending av miljøplan til søknad om småbåtanlegg. Det må etablerast ein oljeutskillar innanfor planområdet.».

«a) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det sendast inn ein miljøplan til kommunen som syner korleis miljøomsyn vert ivareteke i drifta av småbåtanlegget.

b) Før det vert gjeve løyve til igangsetting i SMS skal det etablerast ein oljeutskillar.

d) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for bygging, graving eller utfylling i sjø må der ligge føre tillating frå Bergen Havn Farvannsforvaltning jf. havne- og farvannsloven § 14, første ledd. e) Før det vert gjeve løyve til igangsetting for SMS skal det ligge føre utsleppsløyve frå Statsforvaltaren.».

Samla vurdering av tiltak i plan opp mot påverknad på kartlagt naturmangfold i område går fram av vedlegg 6, s. 11-12. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sin utgreiing i denne saka og vurderer at miljøprinsippa gitt ved nml. §§ 8-12 er tilstrekkeleg vurdert og at forvaltningsmåla for naturtypar, økosystem og artar gitt ved nml. §§ 4-5 ikkje vert råka av tiltak i plan.

ROS-analyse

«Planområdet ligg under marin grense. Lausmassedekket, i følgje lausmassekart frå NGU, er registrert som forvittringsmateriale/fjell i dagen. Berggrunnen i området er, i følgje berggrunnsgeologisk kart frå NGU, registrert som Amfibolgneis. Delar av planområdet ligg innafør aktsemdsområde for snøskred i NVE Atlas. Det er tydleg teikn til berg i dagen i området og lausmassedekket er tynt.». Planskildding s. 15.

Kommunedirektøren ber om at NVE gjer ein vurdering om forslagsstillar må gjera ytterlegare undersøkingar om grunntilhøve på staden knytt til marin grense.

«Det er ein bratt skrent med helling brattare enn 40-45° på austsida av kommunal veg Sauvågen som teoretisk kan vera eit utløypsområde for stein sprang. Mellom planområdet og skrenten er det sjø. Eventuelle utfall her vil stoppe opp i sjø og vil ikkje kunne nå planområdet eller planlagt tiltak.». ROS-analyse vedlegg 4 s. 18.

Kommunedirektøren ber om at NVE gjer ein vurdering om det er naudsynt med ytterlegare undersøkingar eller rassikringstiltak for steinskred/steinsprang i område.

«Det utvida næringsarealet og naustområde er omfatta av aktsemdsområde for stormflo- og havnivåstigning og må sikrast ihht. Norsk Byggteknisk forskrift (TEK17). Næringsareal og naust høyrer til sikkerheitsklasse F1. Dette tilsvara eit stormflonivå på kote + 1,93 meter (NN2000) i år 2100 inkl. global havnivåstigning (kjelde: Sehavnivå.no).». ROS-analysen s. 22-24.

Kommunedirektøren vurderer at avbøtande tiltak i ROS-analysen for tema vert tilstrekkeleg ivareteken gjennom TEK17 og føreseigna 2.7, 3.2.1 og 3.2.3.

Konklusjon

Vi har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentleg ettersyn. Vi sluttar oss til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget.

Vedlegg i saken:

29.11.2022	1.Plankart_28.10.2022	1836956
29.11.2022	2.Føresegner_31.10.2022	1840547
29.11.2022	3.Planomtale_31.10.2022	1836958
29.11.2022	4.ROS-analyse_28.10.22	1836959
29.11.2022	5.Illustrasjonsplan_28.10.2022	1836960
29.11.2022	6.Vurdering naturmangfald_20.10.2022	1836961
29.11.2022	7.Merknadsskjema_28.9.2022	1836962
29.11.2022	8.Uttaler oppstart	1836963