

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/16	Plan- og miljøutvalet	PS	08.06.2016
035/16	Kommunestyret	PS	16.06.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/5248

## 2. gangs handsaming av reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, plan-ID 1263-201403

### Vedlegg:

2014096\_Planskildring\_24\_05\_2016ROS-vedlegg

24.05.20162014096\_Vedtekter\_24\_05\_20162014096\_reg\_plan\_kart\_24\_05\_2016Fråsegn til høyring av reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde - Myksvoll - Lindås kommuneUttale -

Bergåsstranda naustområde - MyksvollUttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 63 Bnr 11 17 og 38 -

Bergåsstranda Naustområde - Myksvoll - Reguleringsplan16\_31803-2Kunngjering 1. gangs offentleg ettersyn av reguleringsplan for Bergåsstranda Naustområde - Myksvoll - Lindås kommune

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, plan-id 1263-201403, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 24.05.2016 og plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### Plan- og miljøutvalet - 074/16

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

## **Innstilling i plan- og miljøutvalet - 08.06.2016:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, plan-id 1263-201403, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 24.05.2016 og plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

### **Kommunestyret - 035/16**

#### **KO - behandling:**

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

#### **KO - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, plan-id 1263-201403, med følgjande tillegg:

1. Føresegner datert 24.05.2016 og plankart datert 24.05.2016 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart ligge føre med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

#### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Bergåsstranda bustadområde har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 27.02.2016 til 09.04.2016. Det kom inn til saman 4 merknader frå offentlege mynde. I tillegg har saka vore til uttale i råd og utval i kommunen. Hovudmoment i merknadane var ynskje om mindre tekniske justeringar av planmaterialet og ROS-analysen, medan Råd for

menneske med nedsett funksjonsevne var opptekne av universell utforming av området.

Alle merknadane og uttalane frå offentlege mynde og råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist til kursiv 10 pkt under.

-----

### **1. gangs handsaming av reguleringsplan Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38, m.fl.**

#### **Vedlegg:**

2014096-Planskildring2014096-Reg-plan2014096-Vedtekter

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

*I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38 m.fl, ut på høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:*

*Endring i føresegner:*

§ 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».

§ 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.

Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremålsgrensa. Nytt naust kan førast opp i same storleik som eksisterande naust.

Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

*Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må førast forbi eller under naust i N1.*

.....

#### **Plan- og miljøutvalet - 020/16**

#### **PM - behandling:**

#### **Fellesframlegg:**

**Rådmannen sitt framlegg med endring av pkt. 3:**

§ 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».

§ 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgd er 9 meter frå planert terreng.

Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremålsgrensa. Nytt naust kan førast opp etter same krav som naust i N1 og med tiløyrande kaifront som N1.

Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bergåsstranda naustområde, gbnr 63/38 m.fl, ut på høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Endring i føresegner:

§ 1.1: Fjerne setning «Eigedommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».

§ 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgd er 9 meter frå planert terreng.

Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremålsgrensa. Nytt naust kan førast opp etter same krav som naust i N1 og med tiløyrande kaifront som N1.

Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må førast forbi eller under naust i N1.

#### **Eldrerådet - 008/16**

##### **ER - behandling:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Samrøystes vedteke.

##### **ER - vedtak:**

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

#### **Levekårsutvalet - 020/16**

##### **LE - behandling:**

*Ingen merknader,  
samrøystes.*

#### **LE - vedtak:**

*Ingen  
merknader.*

#### **Politisk handsaming**

*Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet*

#### **Bakgrunn**

*Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.*

*Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Jarle Bergås, Magnar Bergås, Unndis Bergås, Aud-Mai Bergås Myksvoll og Henning Klemmentsen, medan plankonsulent er ADU-Ing. Atle Utkilen har vore plankonsulent.*

*Føremålet med planen er å leggje til rette for etablering av naustmiljø med 5 nye naust, samt å bygge tilkomstveg med parkering. Ny tilkomstveg vert også ny tilkomst til eksisterande hytte på gbnr 63/11 og eksisterande tilkomst til eigdommen vert stengd. I tillegg er det regulert til fritidseigedom innanfor planområdet.*

*Planområdet ligg på Myksvoll, rett nord for campingplassen og nedanfor Lurevegen mot sjøen. Planområdet er på om lag 4,4 dekar. Lurevegen har status som fylkesveg og har 80 km/t fartsgrense.*

*Naustområdet vil som sagt få tilkomst frå ny avkøyrsla frå Lurevegen, der parkering vert løyst langs vegen ned mot nausta. Eksisterande fritidsbustad på 63/11 vil også få tilkomst via denne nye avkøyrsla. Eksisterande avkøyrsla for fritidsbustaden på 63/11 er trafikkfarleg og vert stengt. Flytting av avkøyrsla vil gje eit meir oversiktleg trafikkbilete på den aktuelle strekka.*

*Det vert opna opp for 5 nye naust innanfor naustområdet. Ein ser for seg at naustrekka vert delt opp i høvesvis 2 og 3 naust. Utforming og storleik på nausta er i stor grad i samsvar med krava i kommuneplanen. Det er regulert inn ny kai i forkant av nausta mot sjø og det er sett krav om at denne skal opparbeidast med treskjørt som overflate. Det er ikkje tenkt tilknytning til VA-anlegg for nausta, men det er opna opp for at dette kan verta ført fram i framtida. Det er tenkt etablert straum fram til*

nausta. Renovasjon til området er ikkje planlagt, då det kun er naust som er tenkt i området.

Eksisterande naust i området skal vidareførast og det vert ikkje lagt opp til endringar her. Det same gjeld ein mindre kai som er regulert inn.

Det er vidare regulert til fritidsbustad for eigedommane 63/11 og 17. Her er det ikkje planlagt noko endring i bruk av området utover ny tilkomstveg til eigdommen. Det er lagt inn ei opning i føresegnene om at ein kan endre området til bustad. Dette er basert på at området er godt eigna til bustad når ein får bygd ein fullverdig tilkomstveg. Vidare er det regulert til bustad på delen av gbnr 63/14 som ligg innanfor siktområdet for det nye krysset inn til naustområdet. Dette er ikkje i samsvar med kommuneplanen, men det er teke utgangspunkt i at eigdommen er godkjent til bustad av kommunen og ein ynskjer å regulere eigdommen til det føremålet den er godkjent til.

## Vurdering

Planframlegget legg opp til etablering av nytt naustområde med 5 nye naust. I tillegg vert det regulert ny tilkomstveg, parkering og kaifront for dei nye nausta. Vidare vert eksisterande fritidsbustad, naust og kai regulert inn og eksisterande avkøyrsløse til gbnr 63/11 vert stengt. Mindre delar av gbnr 63/14 vert regulert til bustadføremål.

I høve overordna plan er tiltaka i stor grad regulert i samsvar med føremål sett av i kommuneplanen. Det er regulert inn bustad på gbnr 63/14, dette i tråd med at det er godkjent einebustad på eigdommen. Administrasjonen meiner at det er føremålstenleg at ein regulerer eigdommen til den godkjente bruken, og vil peike på at det berre er ein liten del i ytterkanten av eigdommen som vert regulert i denne planen.

Vidare er det gjort ei justering av byggegrense mot sjø i høve grensa som er sett i kommuneplanen. Byggegrensa er justert ca 5 meter nærare sjøen enn det som er vist i kommuneplanen. Administrasjonen meiner at det kan vere greitt å godkjenne ei justering av byggegrensa i dette tilfellet, då gbnr 63/11 også har ei avgrensing for bygging på 15 meter frå midte på fylkesvegen som går forbi eigdommen i sør, noko som fører med seg at det berre vil vere ei smal sone på eigdommen som det vil vere høve til å bygge på. Ei justering av byggegrense mot sjø vil opne opp for ei meir føremålstenleg utnytting av tomte utan at det vil ha spesielle konsekvensar for strandsonevernet etter administrasjonens vurdering. Etter justeringa vil ein ha ei sone på 16-20 meter å bygge innanfor, medan ein ved å bruke avgrensinga i kommuneplanen ville ligge på om lag 10 meter på det smalaste. Det er vidare opna opp for i føresegnene, at ein utan reguleringsendring kan omgjere fritidseigdommen til bustadføremål om dette er ynskjeleg. Administrasjonen meiner at ein anten må regulere eigdommen til det føremålet ein ynskjer i dette tilfellet (bustad), eller så må ein gå ut i frå at eigdommen skal vere fritidseigedom. Det er andre krav som ligg føre til bustadhus enn det som gjeld fritidsbustader, og ein bør ikkje opne for bustadbygging utan at ein regulerer deretter. Administrasjonen vil føreslå at ein tek ut moglegheiten til å gjere om til bustad i føresegnene. Vidare meiner administrasjonen at utnyttingsgraden for eigdommen er mykje høgare enn det det er opna opp for i føresegnene til kommuneplanen, der det er sett tak for fritidsbustader på 120 m<sup>2</sup>. Gbnr 63/11 er på om lag 1550 m<sup>2</sup>, og administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at utnyttingsgrad vert sett til 10 % BRA. Parkeringsareal skal ikkje reknast med i utrekning av BRA. Det bør også settast inn avgrensing av maksimal mønehøgde til 9 meter.

- § 1.1: Fjerne setning «Eigdommen kan endrast frå fritidsbustad til bustad utan krav om reguleringsendring».
- § 1.1: Endre utnyttingsgrad til 10 % BRA av gbnr 63/11. Maksimal mønehøgde er 9 meter frå planert terreng.

Dei nye nausta har krav som samsvarer med krava som er sett i kommuneplanen. Det er sett inn byggegrenser og angitt utnytting for kvart enkeltnaust. I tillegg er det sett krav til etablering av ny kai i tilknytning til nausta. Naustrekka er også tenkt delt opp i to delar på høvesvis 2 og 3 naust, noko administrasjonen ser som føremålstenleg. Dette vil gje passasje mellom nausta og tilgang til kai. I høve eksisterande naust er det ikkje lagt inn byggegrense eller sagt noko om utnytting. Administrasjonen vil føreslå at det vert lagt inn at byggegrense går i føremålsgrensa for N2 og at nytt naust kan førast opp i same storleik som eksisterande.

- Tillegg til § 1.3.1: Byggegrense for N2 går i føremålsgrensa. Nytt naust kan førast opp i same storleik som eksisterande naust.

I høve ny avkøyrsløse til området, er administrasjonen positiv til at det vert lagt opp til ei sanering av dagens avkøyrsløse til gbnr 63/11 og ny avkøyrsløse noko lenger nord. Dette vil gje ei meir oversiktleg kryssløysing og ei meir trafikksikker løysing. Tilkomstvegen ned til nausta vil vere relativt bratt på strekket frå parkeringsplassen for nausta og ned til planert flate på 2,4 meter. Administrasjonen meiner likevel at dette vert over ein relativt kort distanse og at dette kan godkjennast. Det må likevel påreknast at tilkomst med bil heilt ned til nausta vinterstid kan verte vanskeleg.

Tekniske anlegg er ikkje planlagt i området, utover framføring av straum til naustrekka. Elles er det snakk om private anlegg. Det er opna opp for framføring av VA-anlegg til nausta dersom dette skulle vere aktuelt i framtida. Administrasjonen meiner det må presiserast at det vert gjeve løyve til å føra fram vatn til nausta, men ynskjer ikkje å opne opp for avlaup, då dette kan føre med seg at det vert etablert toalettfasilitetar i nausta og legg til rette for varig opphald. Det er ikkje nemnt noko spesielt knytt til dette i føresegnene, men administrasjonen ynskjer å ta inn eit punkt som omtaler dette i føresegnene.

- Ny § 1.3.7: Det vert tillate å føre fram vatn til nausta. Avlaup frå nausta vert ikkje tillate.

I høve ROS-analysen er det ikkje alvorlege hendingar som kan oppstå som følgje av utbygginga, men det er trekt fram at ekstremnedbør kan føre til mykje overvatn, og at ein må sikre god avrenning frå grøfter til terreng og direkte til sjø. Administrasjonen meiner at handtering av overvatn må sikrast betre i føresegnene.

- Ny § 2.4(2.4.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass. Avrenning må førast forbi eller under naust i N1.

I høve naturmangfald er det vurdert at tiltak etter reguleringsplanen i liten grad vil påverke dyre- og plantelivet utover dei etableringsane som er gjort tidlegare. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle naturverdiar som vert påverka av planlagde tiltak. Vidare opnar planframlegget opp for at fleire kan ta i bruk sjøområdet og strandsona, og administrasjonen vurderer planframlegget til å ha ein positiv effekt for folkehelse i området.

-----

**Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 08.06.2016:**

Det kom inn totalt 4 merknader til planframlegget ved første gangs høyring, alle frå offentlege mynde. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka.

1. *Bergen og Omland Havnevesen* minner om søknadsplikta for tiltak i sjø, og har elles ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* viser til at dei er nøgd med dei utgreiingane som er gjort i høve mellom anna samordning av avkøyrslar og tilbod for mjuke trafikantar. Det vart peika på manglande frisiktsone for avkøyring V1 i kartet.

Administrasjonens vurdering: Frisiktsone for V1 er teke inn i kartet. Merknaden elles vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* er nøgd med at naust og fritidsbustader spelar på lag i planframlegget, men ynskjer at det vert sikra at det vert gode rom mellom nausta, samstundes som ein søker å unngå at alle nausta får same farge og utforming. Vidare er det ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i området.

Administrasjonens vurdering: Det er teikna inn byggegrenser mellom naustrekke for å sikre at det ikkje vert ein samanhengande struktur på nausta. Vidare er det lagt inn tekst om farge, materialbruk og form på nausta i føresegnene til planen. Det er også teke inn tekst knytt til kulturminne i føresegnene.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* peiker på at det bør brukast annan arealkode på sjøarealet i planen. Vidare er Fylkesmannen kritisk til at arealføremålet fritidsbebyggelse går heilt ned til sjøen, og tilrår at det vert lagt inn eit grønt område nedst mot sjøen av strandsoneomsyn. Vidare viser Fylkesmannen til at akseptkriteria for ROS-analysen er ikkje er definert på ein tilfredsstillande måte.

Administrasjonens vurdering: Arealkode på sjøareal er endra til arealkategori hamneområde i sjø. I høve Fylkesmannen sitt ynskje om å legge inn ein grønt sone nedst mot sjø mellom fritidsbustaden og sjø, meiner administrasjonen at ein i dette området har ei stor grad av inngrep i strandsona og at det ikkje vil sikre spesielle verdiar ved å legge inn ei grønt sone i det aktuelle området. Området strekk seg mellom den nye naustrekka og eit eksisterande naust og kai og



administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle interesser for ålmenta som skal takast i vare i dette området, då området allereie i dag er privatisert og terrenget innbyr ikkje til ferdsle i strandkanten. Når det gjeld ROS-analyse, er grunnlagsmaterialet for ROS-analyse og tilhøyrande akseptkriterier vist i eige vedlegg til saka. Administrasjonen meiner på bakgrunn av dette at tilstrekkeleg ROS-dokumentasjon er levert inn.

5. *Eldrerådet* har ingen merknader til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til planen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

7. *Råd for menneske med nedsett funksjonsevne* ynskjer at det skal jobbast med at rørslehemma skal kunne kome heilt ned til sjøen i området og at det må finnast ei løysing på universell utforming av området og løyse stigningsforholdet.

Administrasjonens vurdering: Universell utforming av tilkomst heilt til sjø vil vere utfordrande i dette området, og vil krevje meir omfattande inngrep enn det som er lagt opp til i planen. Terrenget stig med om lag 7-8 meter frå framtidig planeringshøgde for nausta opp til enden på parkeringsplassen. Dette er ei strekke på om lag 30 meter, og sjølv med ei tilpassing med sikk-sakk veg ned til nausta vil det verte vanskeleg å få etablert ein veg som tilfredsstillar krava til universell utforming. I så tilfelle må ein legge opp til over ei dobling av vegstrekka ned til nausta for å kome opp i akseptabel stigning i høve universell utforming. Dette vil føre til store inngrep, større etableringskostnad og ei lite føremålstenleg utforming av tilkomsten til nausta etter administrasjonen si oppfatning. Det føreset også at ein truleg må bruke naboeigedomane for å utarbeide tilkomsten. Området vil likevel verte gjort meir tilgjengeleg gjennom at ein no får på plass veg ned til nausta, så fleire vil kunne kome seg til sjø. Administrasjonen vil også peike på at det er mogleg å kome seg til sjø på kai like i nærleiken av naustområdet.

## Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute til offentleg ettersyn i 6 veker, og har vore til uttale i råd og utval i kommunen. Ingen av dei offentlege mynda eller råd og utval har hatt merknader til

hovudgrepa i planframlegget, men nokre har hatt mindre tekniske merknader som i stor grad er teke omsyn til. Det vert vist til vurderingane under kvar merknad.

Når det gjeld universell utforming, som spesielt Råd for menneske med nedsett funksjonsevne etterlyser, så meiner administrasjonen at det aktuelle naustområdet ligg i eit område der det vil vere utfordrande å få til universell utforming. Terrenget stig på over ei relativt kort strekke og det vil både vere lite funksjonelt og i tillegg kostnadsdrivande å få til universell utforming her. Det er i tillegg eit relativt avgrensa naustprosjekt det er snakk om og det er moglegheiter til å kome til sjø om lag 100 meter unna. På bakgrunn av dette vil ikkje administrasjonen tilrå at det vert gjort nokre endringar i tilkomsten til området.

Det er gjort nokre mindre tekniske endringar i planmateriellet for å kome merknader frå vegvesenet, fylkeskommunen og Fylkesmannen i møte. Administrasjonen vil ikkje tilrå å legge inn eit grønt belte nedst mot sjøen slik Fylkesmannen ber om, då området allereie er privatisert og ber preg av å vere lite tilgjengeleg for ålmenta. Elles er ROS-analyse utbetra, slik at denne viser kommunen sine akseptkriteria for risiko og tabell der det går fram kva vurderingar som er gjort i planprosessen.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre er godt gjennomarbeidd og kan takast opp til godkjenning.

.....