

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/16	Plan- og miljøutvalet	PS	08.06.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	15/3531

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn

Vedlegg:

15035_Føresegner_Hosøyvegen småbåthamn_09.05.201615035_Hosøyvegen
småbåthamn_Illustrasjonsplan_09.05.201615035_Hosøyvegen
småbåthamn_plankart_09.05.2016_315035_Hosøyvegen
småbåthamn_Planskildring_09.05.2016_2Lokalklimavurdering Hosøy Lindås kommune_datert
12.05.2016Alle merknadar ved varsling_Hosøyvegen småbåthamnFøresegner revidert av
administrasjonen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr. 11/135 ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

- Høgdeplassering av område SPP og BBS vert auka til minimum kote + 1,8.
- Funna frå vindanalysen/lokalklimavurderinga må verte innarbeidd i illustrasjonsplanen.
- Føresegn § 3.3.4 vert endra frå:

«Det skal vere ein eller fleire trinnfrie tilkomstlar frå SPP til BBS.»

til: «Rørslehemma skal kunne bevege seg trinnfritt på og mellom SPP, BBS og flytebrygga.»

.....

Plan- og miljøutvalet - 070/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr. 11/135 ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra av planfremjar:

- Høgdeplassering av område SPP og BBS vert auka til minimum kote + 1,8.
- Funna frå vindanalysen/lokalklimavurderinga må verte innarbeidd i illustrasjonsplanen.
- Føresegn § 3.3.4 vert endra frå:
«Det skal vere ein eller fleire trinnfrie tilkomstlar frå SPP til BBS.» til: «*Rørslehemma skal kunne bevege seg trinnfritt på og mellom SPP, BBS og flytebrygga.*»

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentlig ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Stranda Båtforening.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Hosøyvegen på gbnr. 11/135, mellom Hosøy og Storholmen. Hamna - inkludert opparbeiding av nytt landområde for parkering, slipp, bodar, gjestekai o.l. - kan byggjast ut i inntil to trinn, med plass til opp til 45 båtar i første trinn og totalt 75 båtar.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn og omsynssone friluftsliv. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. Området dekkjer om lag 27 dekar, der 2 dekar er landareal og resten ligg i sjø. Planområdet inkluderer delar av Hosøyvegen lengst vest, som her er kunstig bygd opp mellom Hosøy, holmar og fastlandet. Planområdet grensar mot sjø i alle retningar. Vegtilkomst til området er frå fylkesveg 394 og vidare på den kommunale Hosøyvegen.

Innanfor planområdet ligg i dag delar av Hosøyvegen, inkludert ein møteplass for bilar, samt to mindre flytebrygger. Elles ligg området i sjø, inkludert delvis synlege skjær.

Parkering og renovasjon skal løysast på det nye området ein fyller ut i sjø. Det er lagt opp til totalt 24 parkeringsplassar innanfor planområdet.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for tiltaket.

Under planprosessen er det utarbeidd ein vindanalyse «*Lokalklimavurdering Hosøy, Lindås kommune*», utarbeidd av Asplan Viak, datert 12.05.2016, som grunnlag for utforming av småbåthamna.

Det har kome inn til saman 5 merknadar frå regionale mynde til oppstart. Merknadane er kommentert av planfremjar i planskildringa (sjå vedlegg).

Planprosess

Administrasjonen har hatt to mottakskontrollar på planen. Tema som vart spesielt utfordra var manglande vurdering av vindtilhøva jf. krav i kommuneplanen sin arealdel, høgdeplassing av landarealet – knytt til havnivåstigning og stormflo, tilgang til ferskvatn eller ikkje innanfor planområdet, snuplass for større køyrety inne på hamneområdet, at hamna må vere utforma for rørslehemma og elles mindre justeringar og presiseringar.

Administrasjonen sin vurdering er at planframlegget burde ha vore meir bearbeidd før det vart sendt til politisk handsaming. Administrasjonen har ikkje kome til semje med plankonsulenten på punkta som er retta opp av administrasjonen i føresegnene. Dei punkta som ligg i rådmannen sitt framlegg til vedtak, ønskjer administrasjonen ei politisk vurdering av.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet er sett av til småbåthamn og omsynssone friluftsliv i overordna plan. Eit mindre areal sett av til friluftsliv vert planlagt brukt til småbåthamn, og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Administrasjonen vurderer dette som uproblematisk då utvidinga er liten, ligg mellom område som er avsett til småbåthamn og eksisterande veg, og ikkje ser at utvidinga vil få vesentleg påverknad på verken miljø eller samfunn. Totalt sett meiner administrasjonen at planframlegget er i tråd med overordna planar og retningsliner.

Høgdeplassing og avbøtande tiltak

Det er eit udiskutabelt faktum at havnivået vil stige, og administrasjonen har kravd at landarealet sin høgdeplassing må hevast til kote + 2,5, i tråd med minstekravet i kommuneplanen § 1.30:

«Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

Administrasjonen er einig i planfremjar sin vurdering av at høgdeendring av det nye, utfylte landarealet vil gi eit stort inngrep i landskapsbiletet, men administrasjonen vil understreke at landskapsbiletet vil endre seg i takt med havnivåstigninga som pågår. Planfremjar opplyser om at berekna havnivåstigning er inntil 0,73 m i år 2100, noko som betyr at om 84 år vil småbåthamna liggje berre 0,53 m over havnivået. Sjølv låge bølger vil fram mot dette kunne føre til at hamna er oversvømt og gjerne ubrukeleg delar av tida, året gjennom.

Når det gjeld stormflo, vert det opplyst om at makshøgde for dette vil vere 2,76 m over dagens havnivå i år 2100. I høve stormflo vil heile det nye landområdet og store delar av bygga her verte dekt av vatn som går 1,5 meter over landkote. Dette vil dekkje heilt dei aller fleste bilar som eventuelt står parkert her. Planfremjar opplyser at ein kan informere om risiko for stormflo ved langtidsparkering og at dette er bileigar sitt ansvar, og at det ikkje er fare for stormflo i båtsesongen/sumarhalvåret, og at ein uansett ikkje vil kunne heve båthamna opp til over høgdeprognosa for maksimal stormflo. Administrasjonen meiner at det er viktig at landarealet hevast over det føreslåtte nivået på kote + 1,26 m, og at all heving vil vere eit udiskutabelt gode som fører til sjeldnare og mindre negative effektar enn planforslaget legg opp til.

Planfremjar har lagt inn føresegn om at ein skal vurdere avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Administrasjonen meiner at dette ikkje er tilstrekkeleg, då ein ved ei slik vurdering kan velje å la være å inkludere avbøtande tiltak. Formuleringa er endra av administrasjonen til at avbøtande tiltak skal vere innarbeidd i alle bygg og anlegg, og at den avbøtande effekten skal dokumenterast ved innsending av byggjesøknad.

Administrasjonen stiller også spørsmål ved om planfremjar har vurdert kva følgjer kombinasjonen elektrisk straum, som det av planframlegget er planlagt for, og stormflo i verste fall kan føre til, og meiner at dette også er eit aspekt ein må ta stilling til når det gjeld høgdeplassinga av hamneområdet.

Administrasjonen sin totale vurdering er at høgdenivået på det landfaste hamneområdet må hevast minimum 0,5 meter. Med kunnskap om havnivåstigning og stormflo innanfor småbåthamna sin levetid, meiner administrasjonen at landområdet bør hevast meir enn dette.

Vindanalyse/lokalklimavurdering

Det er utarbeidd ein vindanalyse/lokalklimavurdering i samband med planarbeidet. Administrasjonen meiner at funna og framlegg til avbøtande tiltak frå lokalklimavurderinga ikkje er teke omsyn til under utarbeiding av illustrasjonsplanen, og ber difor om at dette vert gjort. Administrasjonen har også tydeleggjort direkte i føresegnene at lokalklimavurderinga er eit viktig dokument også etter at planen er ferdig utarbeidd og ein kjem til detaljprosjektering av småbåthamna.

Rørslehemma

I føresegene ligg det krav om etablering av parkeringsplassar for rørslehemma, og det er lagt inn at det skal vere trinnfri tilkomst mellom område SPP og BBS. Administrasjonen meiner at det er avgjerande at alle menneske skal kunne bruke hamneområdet, og må kunne forflytte seg på ein enkel måte frå bil til båt. Dette er planlagt som ei stor hamn, med mange båtplassar, og dette gjer kravet om at rørslehemma må kunne bruke området enno sterkare. Administrasjonen har lagt inn i føresegnene at rørslehemma skal kunne bevege seg trinnfritt mellom SPP og flytebrygga.

Hamneområdet sin storleik

Fylkesmannen ønskjer ei mindre utbygging enn landarealet som er vist. Planfremjar har svart på dette ved å leggje inn to byggjetrinn. Om det endar med berre eit byggjetrinn er Fylkesmannen sin merknad tatt til følgje, men om begge trinn vert bygd ut, vert merknaden ikkje tatt til følgje. Administrasjonen sin vurdering er at ein ikkje har tatt tilstrekkeleg omsyn til Fylkesmannen sin merknad, og meiner at fordelinga av parkeringsplassar, jf. illustrasjonsplanen, kunne ha vore optimalisert og at ein slik kunne ha spart landareal.

Ei heving av landarealet vil likevel kunne krevje eit større landareal for å få til akseptable

stigningsnivå. Administrasjonen ser på det som viktig at landarealet blir heva, og at føremonene er større enn ulempene ved eventuelt å byggje ut over eit større sjøareal.

Snuplass lastebil

I planforslaget er det lagt opp til at lastebil/renovasjonsbil/brannbil/bil med båthengar og liknande skal nytte Hosøyvegen som snuplass. Dette betyr at køyrety over ein viss storleik enten må rygge frå den kommunale vegen inn hamneområdet, eller ut i den kommunale vegen for å kunne snu. Denne løysinga er ikkje tilrådd av Vegavdelinga, og det generelle prinsippet i heile kommunen er at køyrety skal kunne snu på eigen grunn, for å hindre at det oppstår trafikkfarlege situasjonar. Administrasjonen har lagt inn i føresegnene at alle køyrety skal kunne snu på eigen grunn.

Ferskvatn

Administrasjonen har stilt spørsmål om det ikkje skal vere tilgang på ferskvatn innanfor planområdet, særleg då det gjennom planen er lagt opp til at vedlikehald av båtar skal foregå her. Generelt sett er det tilrådd å nytte ferskvatn framfor saltvatn til reinhald og vedlikehald. Det er også stilt spørsmål ved om ikkje gjestar også skal kunne ha tilgang på ferskvatn, då det er lagt opp til gjestekai her. Planfremjar har opplyst at ein pr. i dag ikkje ønskjer å planlegge at ein skal ha tilgang på ferskvatn innanfor planområdet.

Vidare har planfremjar opplyst at vedlikehaldsarbeid på båtar, etc., som krev fasilitetar utover det som finnast i småbåthamna, ser ein for seg at båteigarar må nytte seg av tilbod i andre hamner. Administrasjonen stiller spørsmål ved denne vurderinga, då det går fram av planmaterialet at nedsetting og opptaking av båtar skal foregå her, og at det er lagt opp til at vask og vedlikehald kan utførast innanfor planområdet.

Administrasjonen har også informert planfremjar om at etablering av eventuell vassleidning kan medføre krav om dispensasjon for utlegging av leidning i strandsona. Planfremjar har lagt inn i føresegnene at dette skal vere tillate innanfor område VS og VNV.

Administrasjonen vil gjere merksam på at om framføring av eventuell vassleidning krev dispensasjon, gjeld dette utanfor planområdet, og at føresegna ikkje er tilstrekkeleg for å unngå søknad om dispensasjon. Planfremjar har til orientering lagt inn føresegn om at ein eventuell VA-rammeplan skal vere godkjent før innsending av byggjesøknad. Formuleringa i denne føresegna er presisert av administrasjonen.

Mindre endringar og presiseringar

Administrasjonen har utført fleire mindre endringar og justeringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint, samt å prøve å unngå moglege problemstillingar som kan dukke opp i byggjesakshandsaminga.

Endringane gjeld:

- Føresegn § 1.1.1: Det er ikkje aktuelt med frittliggjande uthus innanfor dette planområdet, og om tillate, hadde det ikkje vore trong for byggjegrensing i akkurat denne planen. Difor er «Frittliggjande uthus og liknande mindre tiltak, samt» tatt ut slik at føresegna blir:
«Parkeringsplassar, trapper, støttemurar og liknande kan verte plassert utanfor regulerte byggegrensar.»
- I føresegn § 1.2.1 er ordet «rammesøknad» endra til «byggjesøknad». Det er også tatt ut ting som kan skildrast skriftleg, men som ikkje er mogleg eller naturleg å vise i denne utomhusplanen:

«eksisterande og framtidig terreng» (...) «fargebruk, utforming, estetikk» (...) «og landskapstilpassing og omsyn til vind.»

Den same føresegne har fått tillegg av element som skal gå fram av utomhusplanen:

«eventuell bølgebrytar», «plass sett av til vask og vedlikehald av båtar», «beplantning».

Og tillegg om skriftleg utgreiing, for å flette inn informasjonen som ikkje let seg vise på ein god nok måte gjennom ein utomhusplan:

«Saman med utomhusplanen skal det leggst ved ein skriftleg skildring der det går fram kva materialar, fargar og plantar ein vil nytte, og korleis området vil verte utarbeidd med omsyn til vind, jf. analysen «Lokalklimavurdering Hosøy, Lindås kommune», datert 12.05.2016.»

- Føresegn § 1.2.2 vert presisert:
«Behov for ein eventuell VA-rammeplan skal vere avklart før innsending av byggjesøknad. Ved behov, skal VA-rammeplanen vere godkjent av kommunen før byggjesøknad vert sendt inn.»
- Føresegn § 1.2.3 endrast frå:
«Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurdere avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.» til
«I alle tiltak innanfor planområdet skal avbøtande tiltak verte planlagt og innarbeidd slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Den avbøtande effekten, inkludert materialval, skal dokumenterast og skildrast ved innsending av byggjesøknad.»
- I føresegn § 1.2.4 er ordet «rammesøknad» endra til «byggjesøknad».
- Del av føresegn § 1.3.1 endrast frå:
«Snuplass for lastebil. Hosøyvegen kan vere del av snuplassen.» til:

«Lastebil skal kunne snu inne på hamneområdet.»

- Føresegn § 3.3.1 får eit tillegg:
«Det skal leggst til rette for snuplass for personbil og lastebil.»
- Føresegn § 3.3.8 får ei endring og eit tillegg frå:
«SPP skal asfalterast.» til «Køyre- og parkeringsareal innanfor SPP skal asfalterast. Det kan også verte opparbeidd grøntareal innanfor SPP.»

Oppsummering

Administrasjonen meiner at planframlegget burde ha vore meir bearbeidd av planfremjar, men administrasjonen og plankonsulent har ikkje kome til tilstrekkeleg semje og administrasjonen ønskjer difor ei politisk vurdering av sentrale moment i saka. (Sjå meir om dette under avsnittet «Planprosess».)

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at det er heilt vesentleg at høgdenivået hamneområdet er lagt på vert heva, og meiner at ulempene ved å ikkje heve raskt kan føre til naturskader som inntre oftare og er langt utanfor eit akseptabelt nivå. Administrasjonen vil sterkt rå ifrå at koteplassinga som er føreslått av planfremjar vert akseptert, og meiner også at den føreslåtte minimumshevinga ikkje er tilstrekkeleg. Ei heving av landarealet vil kunne krevje større landareal for å få til akseptable stigningsnivå. Administrasjonen ser på det som viktigare at landarealet blir heva, enn ulempene det fører med seg at ein byggjer ut over eit større sjøareal. Ei slik heving vil truleg auke trongen for landareal, og planframlegget kan måtte omarbeidast i vesentleg grad.

Vidare meiner administrasjonen at det er viktig at funna i vindanalysen/lokalklimavurderinga

vert innarbeidd i illustrasjonsplanen. Slik den no ligg føre er det ikkje tatt omsyn til desse funna.

Om landnivået vert heva til kote + 2,5, vil området få ein langt betre og akseptabel buffer mot naturskade, og administrasjonen vil stille seg positiv til planforslaget då det har i seg fleire gode kvalitetar.

.....