

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7484

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn

Vedlegg:

Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.201614044_Åsgard kai_2D
illustrasjonsplan_20.06.2016_A3SAMLA_merknader ved varslings_Åsgard
småbåthamn14044_planskildring_Åsgard småbåthamn_16.08.201614044_Føresegner_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Åsgard småbåthamn_plankart_16.08.2016

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentlig ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 101/16

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 Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentlig ettersyn.

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 offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Aasgard sameige.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Åsgard på gbnr. 22/6, 16, 17 m.fl. Her vil det verte opna for flytebrygger med plass til opp til 30 båtar, oppgradering av to eksisterande lagerbygg, etablering av slippar, lagring av båtar, etablering av parkeringsplassar, opp til 3 nye naust, ein ny eine- eller tomannsbustad og ein badeplass med tilhøyrande friområde.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn, bustadområde og omsynssone friluftsliv/gyteplass. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. Området omfattar om lag 45 dekar, der litt over 7 dekar er landareal og resten ligg i sjø. Planområdet grenser til sjøareal i vest, og til ein kombinasjon av eksisterande bustad- og fritidshus i nord, aust og sør, konsentrert rundt Åsgard. Vegtilkomst til planområdet er via kommunal veg frå fylkesveg 395.

Innanfor planområdet ligg det i dag to lagerbygg, ein kai, eit bustadhus, ein fritidsbustad med naust og brygge, eit naust, ein garasje og ein slipp.

Det er sett ulik utnyttingsgrad på tomter som allereie er bygd ut, og 35 %BYA på den nye bustadeigedomen.

Parkering og renovasjon skal løysast innanfor planområdet. Det er lagt opp til 16 parkeringsplassar på SPP, 2-3 parkeringsplassar for kvar av dei to moglege nye bueiningane innanfor BFS3, og spreidd parkering for kvart av nausta innanfor planområdet. Renovasjon for småbåthamna er sikra opparbeidd innanfor område BBS.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for tiltaket.

Under planprosessen er det utarbeidd ein vindanalyse «*Lokalklimavurdering Åsgard, Lindås kommune*», utarbeidd av Asplan Viak, som grunnlag for utforming/plassering av flytebryggene.

Det kom inn til saman 7 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskilddinga.

Planframlegget som først vart sendt inn, vart etter mottakskontroll og bearbeiding til sist avvist. Planframlegget som vart innlevert etter dette, vert her handsama.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Åsgard 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, omsynssone friluftsliv/gyteplass og bustadområde i kommuneplanen.

Planforslaget er delvis i strid med den overordna planen. Eit mindre område sett av til småbåthamn strekk seg i reguleringsframlegget delvis inn i omsynssone friluftsliv/gyteplass, og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Mindre delar av området som i kommuneplanen er sett av til bustadforemål, er endra til område for fritidsbustad, for naust, parkeringsplass og til friområde. Området for fritidsbustad dekker i dag ei tomt med ein eksisterande fritidsbustad og eit naust. På det eine området sett av til naust, ligg det allereie eit naust i dag. Området som er sett av til parkeringsplass for småbåthamna, fungerer også i dag som parkeringsplass for kaiområdet.

Det framtidige bustadhuset som er lagt inn i reguleringsplanen i felt BFS3, er delvis i strid med byggegrensa mot sjø. Administrasjonen meiner at dette er ei mindre endring, og den er søkt tilpassa terrengformasjonen på plassen slik at flyttinga av byggegrensa skal føre til eit minst mogleg inngrep i strandsona. Justeringa av byggegrensa fører ikkje til at ålmenta si nytteverdi av området vert hindra eller i vesentleg grad endra. For arealet som vert sett av til friområde, ser administrasjonen på dette som eit positivt bidrag som er med på å auke nytteverdien av området for ålmenta.

Administrasjonen sin vurdering er at dette er mindre endringar og at planframlegget totalt sett er i tråd med overordna planar og retningslinjer.

Høgdeplassering kai og lagerbygg

I planmaterialet er det opplyst at den eksisterande kaien ligg på kote + 1,05 m. Overkant golv i begge dei eksisterande lagerbygga på kaien ligg på kote +1,34 m.

Av planmaterialet går det fram at havnivået i år 2100 truleg vil liggje 0,73 meter over dagens nivå. Dette betyr at kaien vil kunne liggje berre 32 cm over havnivået om 84 år, slik bygga ligg høgdeplassert i dag. Når det gjeld stormflo, vert det opplyst at den maksimale høgda ein vil kunne forvente i år 2100, vil liggje 2,76 meter over dagens havnivå. Dette betyr at vatnet vil kunne stå 142 cm opp inne i lagerbygga ved ein stormflo.

I arealdelen til kommuneplanen § 1.30 står det:

«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.»

I planframlegget er det opplyst at eksisterande lagerbygg skal verte rehabilitert. Desse bygga ligg lågare enn minstekravet til høgdeplassering i kommuneplanen. Ved gjennomføring av ei rehabilitering som ikkje er byggjesøknadspiktig, er administrasjonen sin vurdering at kommunen ikkje kan krevje at desse bygningane skal hevast frå kote +1,34 til minimum kote + 2,5. Ved ei søknadspiktig endring av bygget, alternativt eit nybygg, må kommunen forholde seg til § 1.30 i kommuneplanen, og krav til ny minimumshøgde for kai og overkant golv i lagerbygga på kote +2,5 er lagt inn i føresegnene. Planfremjar og administrasjonen har kome til semje om eit sett med mindre oppgraderingar som kan verte gjennomført utan at det vert stilt krav om å heve dei eksisterande lagerbygga. Dette er endringar som m.a. ikkje endrar konstruksjon, form eller mønehøgde, men t.d. mindre endringar på fasade med innsetting av dørar/portar for å kunne få båtar enklare inn og ut av lagerbygga. Desse unntaka er lagt inn i føresegnene.

Eit siste alternativ, som går fram av planframlegget, er at om ein vel å i praksis byggje nytt og ikkje hever kaia eller lagerbygga, skal bygningane verte sikra konstruksjonsmessig og materialmessig, slik at dei toler den moglege, ekstreme verpåkjenninga som ein stormflod er, samt generell havnivåauke. Effekten av desse tiltaka skal verte dokumentert og skildra ved innsending av byggjesøknad.

Administrasjonen sin vurdering er at så lenge ein ikkje endrar dei to eksisterande lagerbygga på kaien konstruksjonsmessig, eller i vesentleg grad eksteriørmessig, kan lagerbygga verte nytta på den høgdekoten dei ligg utan at ein kan krevje stormflodsikring. Straks ein går utover dette, slår kravet om endring i høgdeplassering eller stormflodsikring inn.

Vatn og avløp

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Det er vassleidning i området som kjem frå borehol, og dette forsyner bustadene på Åsgard. Av planmaterialet går det fram at det nye bustadbygget og småbåthamna skal kunne knyte seg til den eksisterande private vassleidninga for området.

Det er ikkje lagt opp til avløp for småbåthamna. For det nye bustadhuset innanfor område BFS3, er det beskrive septiktank med utslepp til sjø eller minirensanlegg.

Det ligg ikkje informasjon i planmaterialet som seier om det er tilstrekkeleg vatn frå dette boreholet til å dekkje nye bustadeiningar og småbåthamna sitt framtidige behov for ferskvatn. Det er heller ikkje opplyst om det er tilstrekkeleg brannslukkevatn for planområdet, og om trykket vil vere høgt nok til å kunne nyttast til slokking. Det går heller ikkje fram om det er eit alternativ å nytte sjøvatn til brannslkking, og kva løysing ein eventuelt tenkjer å nytte for å trykksette dette. Dette er spørsmål som må verte avklart gjennom ein VA-rammeplan. Det er lagt inn i føresegnene at VA-rammeplan skal vere utarbeidd og godkjent av kommunen før det kan verte søkt om byggjeløyve innanfor BFS3, BBS og VS.

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar til å verte lagt ut til offentleg ettersyn.

.....