

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
005/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017
007/17	Kommunestyret	PS	09.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	15/3531

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn

Vedlegg :

Utdyping anbefalinger Hosøy småbåthavn Notat - kommunens erstatningsansvar som plan- og bygningsmyndighet 15035_Hosøyvegen småbåthamn_plankart_09.05.2016_3 Lokalklimavurdering Hosøy Lindås kommune_datert 12.05.2016 Hosøyvegen småbåthamn_Illustrasjonsplan_23.06.2016 Hosøyvegen småbåthamn_Planskildring_14.06.2016_1 Hosøyvegen småbåthamn_Føresegner_14.06.2016 Notat til merknadar Hosøyvegen etter høyring Kommentar til planforslag - Hosøyvegen småbåthamn (L)(189300) Merknad til 1.gongs handsaming av planen_24.08.2016 (L)(189014) Merknader til plan (L)(188671) Merknader til planforslag for reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn (L)(188582) Uttale - Offentleg ettersyn - Hosøyvegen småbåthavn - plan ID 1263-201513 (L)(188131) Uttale til 1.gongs offentleg ettersyn - Hosøyvegen småbåthamn - gbnr 11135 Hølleland (L)(184209) Uttale til reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn (L)(184685)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr 11/135, med plan-ID: 1263-201513 på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 09.05.2016 og føresegner datert 14.06.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote + 1,8 m.» til «*BBS skal planerast på minimum kote + 1,8 m. Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum k +2,5. Trebygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst frå sjø.*»

.....

Plan- og miljøutvalet - 005/17

PM - behandling:

Utvalet var på synfaring - 21.02.2017.

Fellesframlegg, tillegg til rådmannen sitt framlegg v/A. Dyngen-Frp vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan og miljøutvalet - 22.02.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr11/135, med plan-ID: 1263-201513 på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 09.05.2016 og føresegner datert 14.06.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote +1,8 m.» til «BBS skal planerast på minimum kote + 1,5 m. Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum k +2,5.

Trebrygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst til sjø.

Endre 3.3.10 fra 1,8 til 1,5.

3.3.5 fjernes.

Kommunestyret - 007/17

KO - behandling:

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr11/135, med plan-ID: 1263-201513 på følgjande vilkår:

1. Plankart datert 09.05.2016 og føresegner datert 14.06.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Føresegn 2.1.9 får eit tillegg, og vert endra frå: «BBS skal planerast på minimum kote +1,8 m.» til «BBS skal planerast på minimum kote + 1,5 m. Bygg skal sikrast

mot stormflod opp til minimum k +2,5.
Trebygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst til sjø.
Endre 3.3.10 fra 1,8 til 1,5.
3.3.5 fjernes.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr 11/135, har vore ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 09.07.-27.08.2016. Det kom inn til saman 7 merknadar til planframlegget frå offentlege mynde, planfremjar og naboar. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen.

Alle merknadane og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv under.

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

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek planen til etterretning. Samrøystes vedteke.

RMNF - 024/16 VEDTAK/INNSTILLING/UTTALE:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek planen til etterretning.

30.08.2016 ELDRERÅDET

Eldrerådet går for rådmannen sitt framlegg til vedtak. Samrøystes vedteke.

ER - 018/16 VEDTAK/INNSTILLING/UTTALE:

Eldrerådet går for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

30.08.2016 LEVEKÅRSUTVALET

Ingen merknader. Samrøystes

LE - 051/16 UTTALE:

Uttale i Levekårsutvalet - 30.08.2016:

Ingen merknader.

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 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 dekker 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 himmelretningar. 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 skjer.

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, høgdeplassering 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 retningslinjer.

Høgdeplassering og avbøtande tiltak

Det er eit udiskutabelt faktum at havnivået vil stige, og administrasjonen har kravd at landarealet sin høgdeplassering må hevast til kote + 2,5, i tråd med minstekravet i kommunepleanen § 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 følger 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 høgdeplasseringa 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 byggjegrense 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 byggegrenser.»

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 leggest 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 vurderer 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 leggest 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 inntreer 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.

.....

GJENNOMGANG AV MERKNADER OG UTTALER TIL 2. GANGS HANDSAMING I PLAN- OG MILJØUTVALET 22.02.2017

Det kom inn 7 merknader frå offentlege instansar, planfremjar og naboar i høyringsperioden. I tillegg har Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet og Levekårsutvalet uttalt seg til planframlegget i møte 29. og 30.08.2016.

1. Bergen og Omland havnevesen (BOH):

Presiserer at det er viktig å sette av tilstrekkeleg areal til alminnelig ferdsle i sjø. Kan ikkje sjå at planarbeidet på dette stadiet vil kome i konflikt med dei interessar BOH skal ivareta. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkjømd i sjø krev løyve frå BOH. Ei orientering om søknadsplikta bør takast inn i føresegnene.

Administrasjonen si vurdering:

Dette er allereie sikra i føresegnene.

2. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):**
Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

3. **Fylkesmannen i Hordaland:**
Fylkesmannen har ingen nye merknader til framlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

4. **Ard arealplan AS (planfremjar):**

Meiner at småbåthamna bør ligge på om lag same høgd som Hosøyvegen, som ligger på om lag kote + 1,26 m, fordi dette vil gi funksjonell tilkomst til planområdet, og ei best mogleg estetisk utforming av området. Meiner det er fleire negative konsekvensar enn føremoner ved å la området verte lagt på kote + 1,8 m. Meiner at småbåthamna vil ruve 0,54 meter over dagens veg og at småbåthamna 1,8 meter over dagens havnivå vil vere eit stort inngrep i landskapsbilete. Meiner dette vil gi store negative konsekvensar for hytteeigarar og andre med utsyn til småbåthamna, då tiltaket ikkje vil sjå harmonisk ut. Meiner det vil by på utfordringar med køyretilkomst frå Hosøyvegen til småbåthamna, og at ein høgdeforskjell på 0,5 meter vil krevje ei relativt lang rampe (minimum 5 meter). Meiner også at ein rampe vil krevje at meir areal vert utfyllt i sjø, og at dette går imot ønskje frå Fylkesmannen.

Skriv vidare at om havnivået stig til over kote + 1,26 m vil verken småbåthamna eller Hosøyyna ha tilkomst med veg, og at ingen er tjent med ein parkeringsplass som ligg ute i fjorden utan vegtilknytning.

Meiner at berekna havnivåstigning ved 100 års stormflod er avgrensa til enkelthendingar som kan inntreffe i framtida, med mellombels flaum på areala. Påpeikar vidare at sikring mot stormflod etc. er viktig når det kan råke bustadar eller faste installasjonar av verdi, og at bilar kan flyttast.

Administrasjonen si vurdering:

Meiner at dei negative konsekvensane av å senke hamneområdet 54 cm ned er langt større enn føremonene. Ved å gjennomføre ei senking, vil det kunne gi økonomiske tap gjennom skade på bilar og det nyoppbygde landområdet som er større enn tilrådeleg etter administrasjonen si vurdering, og å legge landområdet berre 126 cm over havnivå vil føre til at hamneområdet vil verte råka av bølger eller stormflod langt oftare enn det som er akseptabelt.

Administrasjonen er samd i at eit hamneanlegg som ligg 1,26 m over havet vil vere eit mindre visuelt inngrep i området enn om anlegget ligg 1,8 meter over havet, men meiner at dei 0,54 metrene over det som er ønska ikkje gir eit utilbørleg stort ekstrainngrep i området. Havnivåstigninga er pågåande. Havnivået i Lindås er berekna til å ligge 73 cm over dagens nivå i år 2100 (med usikkerheit: minimum 53 over, og maksimum 108 cm over dagens nivå), jf. dokumentet «Havnivåstigning - Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», utgjeven av Det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, revidert 2009. Dette betyr at

Hosøyvegen småbåthamn truleg vil ligge berre 1,03 meter over havnivået om 83 år (og ein plass mellom 0,72 m i verste fall, og 1,27 meter i bestefall, når ein tek med usikkerheita). Frå i dag og fram mot dette vil det visuelle inngrepet gradvis verte mindre.

Er ikkje samd i at ein høgdeforskjell på 54 cm vil gi ein rampe som er utilbørleg lang. Det er opplyst at rampen må vere om lag 5 meter, men hamneområdet er 39,5 meter breitt når ein måler breidda frå Hosøyvegen til sjøkanten på illustrasjonsplanen ved full utbygging. Ein står då igjen med om lag 7/8 av breidda av det nye landområdet, og er ikkje einig i at ein rampe som tek 1/8 av lengda verken er ei relativt lang eller utilbørleg lengde. Om ein vel å berre føre opp byggjetrinn 1, vil det likevel vere 22,5 meter frå vegen til sjøkanten, og 2/9-delar av lengda vil gå med til å ta opp nivåforskjellen. Dette er etter administrasjonen sitt syn heller ikkje ei relativt lang eller utilbørleg lengde.

Administrasjonen oppmoda ved 1. gangs handsaming planfremjar om å redusere det nye landarealet som skal fyllast ut i sjø, m.a. med bakgrunn i Fylkesmannen sin uttale ved oppstartsvarslinga. Administrasjonen meinte at det ville vere mogleg å redusere landområdet gjennom å optimalisere parkeringsarealet, då det er sett av mykje tomt vegareal vist i illustrasjonsplanen for å gi plass for til saman 24 parkeringsplassar. Dette vart ikkje imøtekome av planfremjar. Det er ikkje skråninga som må til for å kome 0,54 m opp som gjer at det nye landområdet må vere av den viste storleiken, landområdet kunne framleis ha vore mindre om parkeringsarealet hadde vore redusert. Fylkesmannen har ikkje kome med ytterlegare merknad til storleiken etter at dei har sett det konkrete planframlegget.

Administrasjonen vil understreke at småbåthamna vil få problem om den vert senka til kote + 1,26 m lenge før havnivået stig til over kote + 1,26, på grunn av hendingar som springflod, stormflod og generelle bølger. Prognosane går heller ikkje så langt fram at dei viser at havnivået vil verte liggande over kote + 1,26 m. Administrasjonen understreker at vegen er kommunal og at ansvaret for denne ligg hos kommunen, og at småbåthamna vil ikkje verte liggande som ein parkeringsplass ute i fjorden utan vegtilknytning.

I januar i år vart det meldt vasstands nivå der småbåthamna ville ha blitt liggande under vatn om den hadde vore bygd med ei planert høgde på kote + 1,26 m. Sjå tidevannstabell under, henta frå www.kartverket.no 11.01.2017:

Høg vasstand eller stormflod vil inntreffe hyppigare og kraftigare ifølgje klimaprognosar. Dette er ikkje lenger noko ein lenger kan forvente ein sjeldan gong i framtida. Ekstremvêrhendingar som tidlegare vart rekna å inntreffe med særst lange mellomrom, viser seg allereie å inntreffe hyppigare.

Totalvurderinga er at ulempene ved plassering av kaiområdet lågare enn kote + 1,8 m er større enn føremonene ved dette. Sjå også kommuneadvokaten sitt vedlagte notat.

5. **Kari Britt Sæverås:**

Er næraste nabo og vert mest visuelt berørt. Ca. 30 bustad- og hytteeigarar har interesse av å anlegge flytebrygge. Det vart presentert at det skulle leggjast til rette for 30-40 båtar ved flytebrygge. Dette har vokalst til ein småbåthamn med

kaianlegg, slipp, reiskapshus, tilknytning til vatn- og avløp, containeroppstilling, parkeringsplassar mm for inntil 75 båtar. Peiker på at endringane fråviker frå intensjonen, som var eit enkelt småbåtanlegg for lokalbefolkninga. Meiner at storleiken og omfanget har gått frå å vere ein tilrettelegging for rekreasjon og tilgjenge, til å verte ein skjemmaende og unødvendig nedbygging av strandsonen. Meiner at forslagsstillar må avgrense og redusere tiltaket til opphavleg omfang og storleik.

Er sterkt kritisk og negativ til skur, og ser ikkje behovet for dette. Har forståing for fellesbod, men ikkje at ein skal kunne oppbevare garn, fiskereiskapar, kjemikaliar osv. Reinhold, vedlikehald og reglar for bruken og aktiviteten på området er heller ikkje omtalt eller regulert. Frykter at det kan verte stor aktivitet og forsøpling i form av forureining og støy.

Meiner plassering av bod er for dårleg presisert i føresegnene, og at bod og skur vil vere skjemmaende og fråta utsikt frå naboegedomen mot nordvest. Foreslår at det ikkje skal vere mogleg å etablere skur, men at det skal vere mogleg å etablere ei reidskapsbod med avgrensa høgde og fotavtrykk, og spesifisert plassering.

Er uforståande til at det er krav til to avfallscontainere, ein for restavfall og ein for farleg avfall. Ser ikkje behovet for omfanget av avfallshandtering om tiltaket vert redusert til det dei oppfattar som storleiken på småbåthamna som bygda ønskjer.

Ser heller ikkje behovet for toalettfasilitetar med reinseanlegg, då det kan gi luktplager og føre til tilgrising. Peiker på at småbåtanlegget er tiltenkt og ønska for lokalbefolkninga som har desse fasilitetane innan akseptabel avstand.

Nabo meiner at kaiområdet på kote + 1,8 er basert på feil tolking av retningsliner for handtering av framtidig havnivåauke. Meiner framtidig havnivåauke vil vere kontrollerbart og ikkje fører med seg framtidige kostnader for kommunen. Ber om at hamneområdet vert senka til same høgde som Hosøyvegen.

Etterspør støyvurdering i samband med auka trafikk.

Peiker på at dokumentasjon av botn/grunntilhøve er svak og at illustrasjonen av utfyllinga er mangelfull. Frykter at utfyllingane vil hindre framkomst og redusere tryggleiken i området. Ber om at det vert utarbeidd ein betre illustrasjon av tiltakets omfang under vatn, og at kommunen legg dette til argumentlista mot storleiken på tiltaket.

Spør om fuglelivet er godt nok utreda. Meiner at påverknaden av tiltaket kan vere større på dyre- og fiskeliv enn det som er skildra i planomtalen.

Administrasjonen si vurdering:

Av referatet frå oppstartsmøtet heldt 11.11.2015 og av oppstartsvarselet datert 30.11.2015 går det m.a. fram «*Ein ser i fyrste omgang for seg å etablere omtrent 40-50 båtplassar, med ein moglegheit for utviding på eit seinare tidspunkt. Totalt antal båtplassar ser ein for seg kan bli rundt 75 stk. Ein har tenkt å fylla ut i sjø for å kunne etablere parkering i tilknytning til hamna (...). I småbåthamna tenker ein å tilretteleggje med sitteplassar, trebrygge, ein bod kor ein har moglegheit for å kopla til vatn og straum til hamna, samt skur som kan nyttast til lagring av utstyr til fiske og båt.*» Dette er det administrasjonen har blitt presentert for og teke stilling til frå starten. Meiner det er uheldig om det ikkje er samsvar mellom det tiltakshavar har presentert for naboar og det som går fram av planframlegget, men vil også peike på at desse tala har gått fram av oppstartsvarselet.

Planfremjar har ikkje svart på Kari Britt Sæverås si påpeiking av endra storleik og omfang. Administrasjonen har ikkje kjennskap til kva som har vore formidla direkte til naboane frå tiltakshavar. Dei må svare på dette.

Kommunen har kravd at det skal vere system for avfallshandtering innanfor planområdet og meiner at utan dette vil det vere stor fare for forsøpling når det er lagt opp til inntil 75 båtplassar og gjestekai. Det er sett krav om handtering av miljøfarleg avfall fordi slikt avfall vil oppstå når ein driv med vedlikehald av båtar.

Administrasjonen meiner at skur på inntil totalt 70 m² i ei høgd også vil føre til mindre forsøpling og hensetting av gjenstandar på uønskete plassar innanfor planområdet. Storleiken på skura er beskjedne, og med inntil 75 båtplassar er det truleg at andre enn bustad- og hytteeigarar vil kunne ha båtplass her og trong for oppbevaring. Når det gjeld reglar for reinhald, vedlikehald og bruken av hamneområdet, er ikkje dette noko ein kan lage føresegner om i ein reguleringsplan. Båtlaget kan lage eigne vedtekter og retningslinjer for dette.

Når det gjeld påpeiking om at plassering av bod er for dårleg presisert i føresegnene, vert det vist til plankartet der dette går fram. Det vil berre vere tillate å plassere bod og skur innanfor byggegrensa i føremålet BBS. Det er sett ei avgrensing i fotavtrykk på totalt 70 m² for bod og skur til saman. Det er også lagt inn kvalitetskrav, krav til takvinkel, og at maksimal byggehøgd er ein etasje. Administrasjonen meiner dette gir ei moderat og avgrensa moglegheit for oppføring av bygningar innanfor planområdet.

Det er opna opp for at det kan etablerast toalettfasilitetar ut frå at den storleiken på hamneområdet som ligg i planframlegget opnar for at folk som ikkje bur i området også vil kome til å bruke hamna. I tillegg er det lagt opp til gjestekai, og då bør ein også kunne tilby toalettfasilitetar. Reinseanlegg er ein naudsynt følge av eit eventuelt toalettanlegg, fordi det ikkje er kommunalt avløp i området, og ein ikkje kan sleppe ut toalettavfall utan reinsing. Om planområdet vert bygd ut med både byggetrinn 1 og 2, vil det truleg verte gjennomført tilfeldige toalettbesøk rundt på området, og dette er frarådd av helsemessige årsakar.

Administrasjonen viser til at kaiområdet på kote + 1,8 m ikkje er basert på feiltolking, men på prognosar som inneheld stormflodprognosar i tillegg til generell havnivåauke, og begge delar inneheld konkrete høgdetal. Stormflod er ikkje eit aspekt kommunen har høve til å kontrollere.

Det er ikkje krav til støyvurdering i samband med biltrafikken til dette hamneområdet.

Administrasjonen er samd i at dokumentasjonen av botn og grunntilhøva ikkje er godt dokumentert. Planfremjar opplyser om at botn er kartlagt av dykkar, og at grunntilhøva er gode. I føresegnene står det at fyllingsfot for BBS og SPP kan etablerast i VS (sjå plankart). Dette avgrensar kva utstrekning fyllingsfoten kan ha. Det er også sett krav om at tiltaket er avhengig av løyve frå Bergen og Omland havnevesen, som vurderer tiltak som kan påverke tryggleik eller framkjømd i sjøområde. Administrasjonen vurderer då tryggleik og framkomst som sikra ivareteke.

Når det gjeld spørsmålet om fulgelivet er godt nok utreda, tar administrasjonen utgangspunkt i planfremjar sine vurderingar ut frå observasjonar og Artsdatabanken. Planfremjar skriv at tiltaket vil ha innverknad på habitatet, men ikkje av vesentleg karakter.

6. **Anders T. Veland:**

Peiker på at reguleringsgrensa ligg tett inntil Langholmen, og at sjøfartsmynde må kome med sitt syn på saka. Gjer merksam på at «den indre farleia» mellom Hindenesfjorden og Rødlandsosen-Austfjorden går gjennom sundet og til tider er mykje trafikkert. Meiner at farten gjennom sundet må skiltast med påbod om sakte fart.

Meiner det er feil å understreke at det er lite trafikk på Hosøyvegen i dag. Skildrar trafikken i detalj og kvifor framstillinga ikkje er riktig. Peiker også på at det er det framtidige trafikkbiletet ein må sjå på.

Meiner også at det ikkje kan stå i planskildringa: «Holmane i området kan framleis nyttast til rekreasjon og bading.» når det vert lagt opp til 75 nye båtar i området, i tillegg til dei 20-30 som høyrer til i området frå før, og at ein helst sterkt bør fråråde bading i sjøen her.

Administrasjonen si vurdering:

Planframlegget har vore til uttale hos Bergen og Omland havnevesen (BOH), som er sjøfartsmynde. Dei har ikkje kommentert avstand mellom Langholmen og plangrensa. Administrasjonen vil gjere merksam på at tiltak i sjø krev løyve frå BOH før oppføring, og at BOH har høve til å setje eventuelle, naudsynte avgrensingar i denne samanheng. Når det gjeld skilting med påbod om sakte fart, er ikkje dette noko som kan krevjast gjennom reguleringsplanen, men må verte vurdert i ettertid.

Administrasjonen forstår at trafikken langs Hosøyvegen er større i dag enn det som kjem fram av planomtalen. Planfremjar meiner at nyansane ikkje er viktige og at dei føreslåtte plangrepa er akseptable. Veggen er oversiktleg på dette strekket.

Om bading bør verte forbode, kan eventuell skilting av dette verte vurdert når området er opparbeidd. Dette er ikkje ein del av eit reguleringsarbeid.

7. **Turid og Asle Henriksbø:**

Informerer om at planframlegget har auka mykje i omfang frå opphavleg intensjon, som var flytebrygger med 30-40 båtplassar. Meiner at tiltaket har blitt for stort og omfattande og fryktar at mange som ønska tiltaket vil trekke seg og at prosjektet står i fare for å ikkje verte realisert. Håper det vert mogleg å redusere omfanget og kanskje splitte prosjektet opp i 3 byggetrinn. Peiker på at det er stort behov for å få realisert småbåthamna, då mange fastbuande og fritidseigedomar har svært vindutsette båtplassar.

Meiner at tal på parkeringsplassar må kunne verte redusert, og at det kan etablerast ein del parkeringsplassar på begge sider av veggen ved Hosøybroen. Ser ikkje behovet for skur og bodar, meiner ein kan oppbevare dette privat. Ser ikkje behov for avfallscontainere, og meiner at om dette må etablerast, må ein kunne lage plass til desse ved Hosøybroen saman med parkeringsplassane. Peiker vidare på at det er viktig at kaiområdet vert etablert i høgde med Hosøyvegen, og at om kaiområdet vert plassert på kote + 1,8 m vert det skjemma og uakseptabelt. Meiner at dette også vil føre til ein stor auke i kostnadene, og at veggen og kaianlegget kan verte heva ved framtidig auke i havnivået.

Administrasjonen si vurdering:

Talet på parkeringsplassar er i tråd med kravet i kommuneplanen, og er knytt til talet på båtplassar. Sjå vurdering under punkt 5 for auke i omfang frå det som var presentert for naboane.

8. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne:

Tek planen til etterretning.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

9. Eldrerådet:

Går for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

10. Levekårsutvalet:

Ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

NOTAT FRÅ KOMMUNEADVOKATEN OM MOGLEG ERSTATNINGSANSVAR FOR KOMMUNEN

Det er lagt ved eit notat frå kommuneadvokaten som omtalar «*Kommunens mulige erstatningsansvar som plan- og bygningsmyndighet ved godkjenning av privat reguleringsplan som er i strid med føresegn i arealdelen av kommuneplanen.*» Av dette notatet går det fram at kommunen kan verte erstatningsansvarleg ved godkjenning av tiltak som er plassert under kote + 2,5 m.

FRAMLEGG FRÅ PLANFREMJAR TIL NYTT REKKEFØLGEKRAV OG FORSLAG TIL ENDRINGAR I FØRESEGNER

Etter at saka har vore til høyring og offentleg ettersyn, har planfremjar kome med framlegg til eit nytt rekkefølgekrav, og framlegg til endringar i to av føresegnene.

Framlegg til nytt rekkefølgekrav:

1.3.2 «*SPP skal vere sikra opparbeidd på minimum k+1,8 før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltak i planen. Opparbeidinga skal skje samtidig som Hosøyvegen vert heva til tilsvarande kote.*»

Framlegg til endringar i føresegnene:

2.1.9 «*BBS skal planerast på minimum k+1,3. Bygg skal sikrast mot stormflaum og havstigning opp til minimum k+1,8. Trebygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst frå sjø.*»

Administrasjonen si hovudvurdering av framlegget til nytt rekkefølgekrav og endringar i føresegnene å finne under kapittelet «Vurdering» og «Oppsummering og tilråding».

Administrasjonen si vurdering av framlegget til rekkefølgekrav som eit prinsipp i seg sjølv: Administrasjonen har ikkje fått lagt fram for seg ei skisse til løysing som vil vere tilstrekkeleg for å sikre at det vert sett av pengar til, eller sikra kven som skal betale for ei eventuell framtidig heving av hamneområdet frå kote + 1,3 m til kote + 1,8 m. Administrasjonen har diskutert dette med planfremjar og båtforeininga, og det har ikkje kome fram informasjon som tydar på at båtforeininga har intensjon om å setje av pengar til dette. Administrasjonen vil difor frårå at dette rekkefølgekravet vert teke inn i føresegnene, då det ikkje er sannsynleggjort at ei eventuell heving vil kunne verte gjennomført økonomisk og/eller sikra gjennomført. Sidan reguleringsplanen er under utarbeiding, og ein difor må kunne rekne det som sannsynleg at tiltakshavar har intensjon om å bygge ut etter planen i nær framtid, vil administrasjonen understreke at om det vert knytt rekkefølgekrav til småbåthamna som ikkje viser seg å kunne verte stetta, vil ikkje nokon del av hamneområdet eller flytebyggene kunne få igangsettingsløyve, og planen vil i praksis vere utan verdi.

Administrasjonen vil likevel tilrå at det vert tatt inn delar av tillegget planfremjar har lagt fram som ei endring i føresegn 2.1.9, med ei justering: «Bygg skal sikrast mot stormflod opp til minimum $k + 2,5$. Trebygger kan etablerast lågare for å sikre enkel tilkomst frå sjø.» Bakgrunnen for å gå opp frå at bygg skal sikrast over kote + 1,8, er å finne i kommuneadvokaten sitt notat. Framlegget til endring er lagt inn i rådmannen sitt framlegg til vedtak, punkt 3.

VURDERING

Når det gjeld administrasjonen si vurdering av at høgdeplassering av kaiområdet på kote + 1,8 m er tilstrekkeleg i dette tilfellet, kan dette oppsummerast i tre punkt:

- Administrasjonen skal tilrå at hamneområdet vert lagt på minimum kote +2,5 meter, jf. kommuneplanens arealdel § 1.30.
- Administrasjonen har i dette konkrete tilfellet likevel vurdert det til at konsekvensane vert låge nok til at ein kan tilrå å gå ned 0,7 meter i høgdeplassering, fordi det her er snakk om potensiell skade på bilar som er flyttbare og skur av avgrensa verdi. Vurderinga er likevel i strid med kommuneplanen, og kommunen kan verte stilt til økonomisk ansvar også om ein vel å oppretthalde arealet på kote + 1,8 m.
- Administrasjonen vil frårå å gå endå lengre ned i høgdeplassering, fordi ein då vurderer det til at springflod og stormflod vil inntre langt oftare, og at den generelle havnivåauken med bølger som naturleg nok kjem over dette, vil gi konsekvensar som inntreir langt oftare og som vil gi større økonomiske og materielle tap oftare og enn det som er forsvarleg. Bakgrunnen for denne vurderinga er m.a. å finne i dokumenta «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, revidert september 2016, samt i dokumentet «Havnivåstigning - Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», utgjeven av Det nasjonale

klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, revidert september 2009.

OPPSUMMERING OG TILRÅDING

Administrasjonen vil frårå å senke hamneområdet frå kote + 1,8 meter til kote + 1,3 meter. I kommuneplanens arealdel § 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.*» Administrasjonen har vurdert det til at ein i akkurat dette spesifikke tilfellet kan tilrå å gå ned maksimalt 0,7 meter under dette kravet om høgdeplassering på minimum kote + 2,5 meter, og vil frårå å gå endra lengre ned i høgdeplassering, fordi dei negative konsekvensane då vil verte større enn tilrådeleg etter administrasjonen si vurdering. Administrasjonen vil gjere særskild merksam på notatet frå kommuneadvokaten, der det går fram at kommunen kan verte erstatningsansvarleg om kommunen gir løyve til oppføring av tiltak under kote + 2,5 m.

Det er vidare ikkje sannsynleggjort at ein vil kunne sikre ei eventuell heving av planområdet i framtida, om politikarane gir løyve til at tiltaket kan plasserast 0,5 meter under det administrasjonen tilrår som eit minimumskrav. Om det ikkje vert funne ei løysing som sikrar at planområdet vil kunne verte heva, vil ein ikkje få igangsettingsløyve til å føre opp nokon del av småbåthamna, då det er eit rekkjefølgjekrav som seier at heving skal vere sikra. Administrasjonen vil frårå at ein plan som det ikkje er sannsynleggjort at vil kunne verte gjennomført, vert vedteke.

Administrasjonen lesar ut av 2 av merknadane som er kome inn frå naboar, at tiltaket som har vore presentert for naboane var mindre enn det tiltaket som er vist i planframlegget. Administrasjonen har ved oppstartsmøte, oppstartsvarsel og innsendt planframlegg fått skildra eit tiltak med inntil 75 båtar. Administrasjonen noterer seg at naboane meiner at tiltaket er for stort, uavhengig av kva som har vore kommunisert frå tiltakshavar til naboar. Arealet som er avsett til småbåtanlegg i reguleringsplanen ligg innanfor arealet som er avsett i kommuneplanen, og er såleis i tråd med kommuneplanen. Administrasjonen meiner i utgangspunktet at planframlegget som er lagt fram er av ein storleik som kan akseptrast og ei eventuell avgrensing vil verte ei politisk vurdering. Det er vidare behovsprøvd kor stor utbygginga vert til slutt og ein ser for seg ei utbygging i etappar.

Under føresetnad av at rådmannen sitt framlegg vert oppretthalde, vil administrasjonen tilrå at reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr 11/135 vert lagt fram for godkjenning i kommunestyret.

.....