



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Christian Johan alstad, 5557 2112
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato
11.01.2017
Dykkar dato
26.09.2016

Vår referanse
2015/1749 421.4
Dykkar referanse
14/7484

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Samordna uttale med møtereferat - offentlig ettersyn - Lindås – gnr. 22 bnr. 6 16 17 mfl. - Åsgard småbåthamn - detaljregulering

Vi viser til brev av 26.9.2016 med varsel om at detaljreguleringsplan for Åsgård småbåthamn er lagt ut til offentlig ettersyn. Vi viser òg til forsøk med samordning av statlege motsegner i arealplansaker, jf. brev av 22.8.2013 til kommunane i Hordaland og til avtale om utsett svarfrist.

Bakgrunn

Planområdet er på 44,8 dekar. Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av småbåthamn med plass til om lag 30 båtar, lagring av båtar, etablering av slippar, naust, bustader, fritidsbustad, badeplass, parkeringsplassar og oppgradering av to eksisterande lagerbygg.

Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen sett av til bustadføremål innanfor byggegrensa mot sjø, småbåthamn og bruk og vern av sjø og vassdrag med omsynssone for friluftsliv. Planlagde bustader, fritidsbustad, naust og det eine småbåtanlegget er i strid med føresetnadene i kommuneplanen.

Om samordna uttale

Fylkesmannen deltek som kjent i pågåande *Forsøk med samordning av statlege motsegner til kommunale arealplanar*. Føremålet med forsøket går fram av brev av 3.9.2013 frå Miljøverndepartementet. Målet er å få til ei meir effektiv og målretta handsaming av plansaker og eit betre samarbeid mellom kommunane og statlege styresmakter. Det er også eit mål at forsøket vil medverke til å styrke kvaliteten på dei kommunale arealplanane og gjere dei lettare å gjennomføre.

Statlege fagorgan sender i forsøksperioden uttalanene, med motsegn, til Fylkesmannen. Fylkesmannen samordnar høyringsuttalanene i samråd med dei andre høyringsinstansane og skal vidare vurdere motsegner og merknader som er komne inn og gje ein samla uttale til kommunen. Fylkesmannen kan her avskjere ei motsegn, slik at ho ikkje blir fremja for kommunen, då etter nærare dialog med vedkomande styresmakt. Fylkesmannen skal elles i vurderinga si alltid ha merksemd på motsegna sitt juridiske grunnlag (forankring, tidsfrist), samt på kva for viktige nasjonale / regionale omsyn som vert råka av planforslaget. I denne vurderinga må det òg leggast vekt på det kommunale sjølvstyret.

Fylkesmennene kan i prosjektperioden sjølv finne praktiske løysingar for samordna uttale. I Hordaland har det blitt løyst ved at det, innan høyringsfristen er gått ut, om naudsynt vert halde eit samordningsmøte mellom aktuelle statlege styresmakter og Fylkesmannen, der innhald i motsegnspunkta og forankringa av desse vert diskutert. Deretter vert kommunen invitert til et dialogmøte. Dialogmøtet er valfritt. Dersom kommunen ønskjer denne utvida dialogen, vert det sendt ut ein samordna uttale i etterkant. Av denne uttalen vil det gå fram kva for motsegner som faktisk blir fremja, eventuelt er avskorne eller vert rekna som uaktuelle etter at ein utvida dialog med kommunen som planstyresmakt er gjennomført.

Mottekne statlege motsegner - dialogpunkt

I denne saka ligg det ikkje føre uttaler frå andre statetar, der det er fremja motsegn. Fylkesmannen har derimot, ut frå eige medverknadsansvar i planlegginga, funne at planen kan stride mot statlege omsyn på miljøområdet på ein slik måte at det kan vurderast om motsegn må fremjast.

Fylkesmannen si vurdering

Generelle merknader

Fylkesmannen har som generelt utgangspunkt at kommuneplanen skal gje hovudtrekka i arealdisponeringa og setje rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk, samt kva for viktige omsyn som må takast vare på ved disponering av areala, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5 andre ledd. Private planforslag skal følgje opp hovudtrekka og føresetnadene i overordna planar, jf. pbl. § 12-3.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser. Kommuneplanen for Lindås fastset byggegrense i bustadområdet. Ho erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter. Planen si løysing er såleis delvis i strid med kommuneplanen på dette punktet. I tillegg er oppføring av fritidsbustad, naust og småbåtanlegg BSB, i strid med arealføremål.

Planskildringa kap. 7 omhandlar utgreiing etter Forskrift om konsekvensutgreiing for planar etter plan- og bygningslova. Ein konkluderer med at tiltaka i strid med plan er av mindre vesentleg karakter, utan at det ligg føre ei eksplisitt vurdering av vurderingskriteria i forskrifta. Fylkesmannen har ikkje særlege merknader til det, men meiner likevel at planframlegget har ei lite konkret vurdering av endra arealbruk og byggegrense mot sjø.

Fylkesmannen meiner ei meir omfattande utbygging enn det kommuneplanen legg opp til alltid bør forankrast i ei grundig vurdering av funksjonell strandsone. Interesseavveginga må òg ta utgangspunkt i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (forskrift T-1497).

Arealføremål for bustad og fritidsbustad

Bygeområda for bustad og fritidsbustad ligg utanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Fylkesmannen er likevel samd i at regulering av bustadområde BFS2 og fritidsbustadområde BFF kan forsvarast, då desse eigedomane er bygde ut frå før, og dei reelle, attverande strandsoneverdiene er små. Vi har heller ikkje innvendingar mot bustadområde BFS3, då tomte er bygd ut, og det i tillegg er etablert bygningar nærare sjøen.

Bustadområde BFS1 er ikkje utbygd frå før. Denne eigedomen har kupert terreng mot sjø. Det er ikkje regulert inn byggegrense mot sjø her, men plankartet syner ein beskjeden utnyttingsgrad på 10 % for ein bustadeigedom på 0,66 dekar. I følgje føresegnene opnar føremålet for garasje og gangveg bort til naustet. Fylkesmannen meiner difor at frittliggjande bustad er feil arealkategori. Vi har ikkje innvendingar mot at det vert etablerast ein garasje nordaust på eigedomen, trekt bort frå sjøen. Vi rår difor til at bratthenget vert regulert til grøntføremål og eit mindre område langs o_SV1 til garasjeføremål. Etablering av ein eventuell frittliggjande bustad vil vere uheldig for strandsoneverdiane i området.

Arealføremål for naust og småbåthamn

Kommuneplanen er tydeleg på kor og kva som kan byggjast ut i strandsona i planområdet. Det vert opna for tilrettelegging av småbåthamn, ikkje naust. Utvidinga av føremålet for småbåthamn, VS, kan kallast ei justering, og vil etter vårt syn ikkje medføre andre negative verknader enn det som er akseptert i kommuneplanen. Vi ser det også som tenleg at eksisterande lagerbygg vert regulert som småbåtanlegg, men er kritiske til at føresegn § 3.6.2 opnar for arker på tak. Arker er ikkje ein del av det originale inntrykket, og kan verte eit framandelement på eit bygg som skal nyttast til lager. Vi minner om at kulturmiljø er ein strandsoneverdi som skal leggjast vekt på ved planlegging i 100-metersbeltet langs sjø. Utforming av lagerbygningane bør vurderast ut i frå bygget sin funksjon og omgjevnader.

Naustføremåla og småbåtanlegget, BSB, strir mot avsett arealbruk og byggegrense i kommuneplanen. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast, når ikkje området er godkjent for utbygging i overordna plan. Flytebrygger og kai-anlegg er spesifikt skildra til å vere i konflikt med føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. KPA § 6.2. Denne delen av strandsona kan få auka verdi for ålmenta når det vert etablert eit større småbåtanlegg i området. Skal det byggjast i strid med overordna plan, bør det som nemnt ta utgangspunkt i ei konkret strandsonevurdering etter forskrift T-1497. Det er ikkje gjort og vi rår til at planskilddinga vert utfylt på dette punktet, før kommunen gjer si endelege vurdering.

Utvida dialog med kommunen

På bakgrunn av vurderinga ovanfor og i tråd med desse rutineane har Lindås kommune blitt invitert til og har takka ja til eit dialogmøte om aktuelle motsegnspunkt frå statsetatane. Møtet vart halde den 12.12.2016 i Statens hus.

Frammøtte frå Lindås kommune

- Ståle Hauge, leiar i plan- og miljøutvalet.
- Frøydis Ones, kst. avdelingsleiar planavdelinga.
- Christian Hagerup Reinshol, planleggar.
- Kristin Schübeler Nielsen, planleggar.
- Trude Langedal, planleggar.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Egil Hauge, fagdirektør.
- Christian Johan Alstad, seniorrådgjevar.

Tema som vart drøfta / referat

Lindås kommune orienterte om planen og planarbeidet. Dei aktuelle dialogpunkta som var sendt kommunen på førehand, vart gjennomgått og drøfta. Nedanfor gjev vi att konklusjonane frå drøftingane.

Kommunen la vekt på at det er trong for ei opprusting av området og meiner at sjølv om planen på nokre punkt er i strid med overordna plan, har det ikkje vesentlege, negative verknader for ålmenne verdiar i strandsona på staden.

Fylkesmannen fann etter drøftinga å kunne akseptere kommunen si vurdering og hovudgrepa i planen, men meinte likevel at då det ikkje er samsvar mellom planføre mål og planføre segner for område BFS1, må det rettast opp, jf. uttalen ovanfor. Kommunen tok dette til etterretning og signaliserte at ein vil rette opp planen på dette punktet, slik at det berre vert opna opp for og sett av areal til ein garasje, slik føresegna heimlar. Denne skal trekkjast vekk frå strandsona, som elles vert regulert til eit eigna grønt føremål.

Konklusjon

Fylkesmannen konkluderte med at dialogen hadde ført fram og at dersom vilkåret ovanfor vart oppfylt, ser ein det ikkje som naudsynt å fremje motsegn til planen no. Vi ser i staden i møte eit endra planframlegg, der dette er vurdert og teke omsyn til. Dersom kommunen likevel skulle kome til at ein likevel vil akseptere og sluttbehandle planen slik han låg føre ved ettersyn, ber vi om å få høve til å vurdere motsegnsspørsmålet på nytt.

Vi ønskjer lukke til med det vidare arbeidet med planen og står til rådvelde for vidare drøftingar dersom det er ønska.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Hordaland fylkeskommune Postboks 7900 5020 Bergen