



Adu As  
Postboks 75  
5952 FONNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7376 - 17/2344

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
27.01.2017

## Mottakskontroll - reguleringsplan for Hillesvågen

Vi viser til dykkar planforslag som vart sendt til oss 21.11.2016. Etter å ha gått gjennom alt materialet, må vi diverre melde tilbake at planen har enkelte større og mindre manglar som må rettast opp før den kan takast opp til 1. gangs handsaming og sendast på høyring.

I skjemaet nedanfor kjem manglane fram. Det de finn under «Tekniske feil og manglar» må rettast opp, og er i hovudsak ikkje noko ein kan diskutere. Det som kjem fram under «Våre tilrådingar» inneheld ikkje direkte feil, men er tema der vi meiner at noko er uklart og bør utgreiast/avklarast nærare. Dette er tema som vil bli problematisert i den seinare sakshandsaminga av planen, og kvar det vil kunne kome krav om eventuelle justeringar. I det opne feltet «Kommentar» kan planleggar svare på merknaden gjennom forklaring på kva som er retta og korleis dette er gjort.

Vi vil informere om at lista under ikkje er utfyllande. Det vil også kome ei tilbakemelding på ROS-analysen.

Vi stiller gjerne til eit møte om de ønskjer det, der vi kan gå gjennom materialet og sjå på moglege løysingar. Vi vil minne om at sakshandsamingsfristen hos Lindås kommune er stoppa som følgje av dei omtalte merknadene og manglane.

Vi ønskjer lukke til med det vidare arbeidet!

### TEKNISKE FEIL OG MANGLAR

GENERELT		KOMMENTAR
1	Bustadeigedomane som ligg i naboreguleringsframlegget «Hillesvågen bustadområde» må målast inn, samt at	



	<p>yttergrensene til planområdet må målast inn der dette ikkje allereie er gjort. Eigedomane gbnr.196/52, 29, 30, 21, 28, 31 og 56 går heilt ned til sjøen ifølgje Geodataavdelinga, men dette går ikkje fram av kartet. Grensane må difor målast opp før saka kan handsamast.</p> <p>Vegen ned til planområdet, o_V, må målast inn.</p> <p>Sjølina innanfor planområdet må generelt sett målast inn der dette ikkje er gjort.</p> <p>Landområdet som allereie er fylt ut i sjø, er ikkje målt inn. Dette skal vere innmålt før planframlegget kan handsamast.</p> <p>Det bør også avklarast kven som skal eige nytt, planlagt landområde på utfylling, for å unngå eventuell strid om dette i framtida.</p> <p>Geodataavdelinga har også opplyst om at det bør ryddast opp i eigedomstilhøva innanfor felt N1 i planframlegget, der det er fleire festetomt.</p> <p>Vi oppfordrar dykk til å ta kontakt med Tommy Veland på Geodataavdelinga for utfyllande informasjon og rettleiing knytt til grenser og eigedomsforhold.</p> <p>(Informasjon rundt dette vart også gitt til dykk i e-post frå Planavdelinga 08.05.2015.)</p>	
2	<p>Konsekvenser knytt til utfylling i sjø må utredast. T.d. naturverdier, landskap, VA etc.</p>	
4	<p>Småbåtanlegget må ha sløkkereiskap for brann og tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet. Det må gå fram av planskildringa kva løysing ein baserer seg på, og det må gå fram av føresegnene at det skal vere sløkkereiskap og –kapasitet, samt at dette må verte dokumentert seinast ved innsending av byggesøknad.</p>	
5	<p>Småbåtanlegget må ha rutiner/utstyr som sikrar at miljøfarleg avfall vert handtert på riktig måte. Metode må skildrast i planskildringa, og det må også gå fram av føresegnene at dette vert sikra.</p>	

<p><b>6</b></p>	<p>Føresegn § 2.1.6 og 2.3.3: Planert høgd på nytt landområde er i desse føresegnene sett til min 2,2 moh. Dette må verte endra til min 2,5 moh, i tråd med minimumskravet i kommuneplanen § 1.30. Alternativt må det gå fram av føresegnene at alle bygg og anlegg skal kunne tåle spring- og stormflo over 2,5 meter. Ved høgddeplassing under kote +2,5 meter, skal det ved byggjesøknad leggast ved dokumentasjon på at alle bygg og anlegg vil verte utført slik at dei toler både spring- og stormflod.</p> <p>Bakgrunnsinfo: Stormflodprognose for Lindås år 2100 relativt år 2000 er på 241 cm (221-276) (Kilde: rapporten «Havnivåstigning, estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). Dette og meir informasjon rundt havnivåstigning kan de med fordel omtale i planskildringa.</p>	
<p><b>7</b></p>	<p>Det må utarbeidast ein vindanalyse for småbåthamna, jf. kommuneplanen § 1.27.</p> <p>Det må verte sikra gjennom føresegnene at funna frå denne vert fulgt opp.</p>	
<p><b>8</b></p>	<p>Vi ber om at det vert sendt inn illustrasjonsplan.</p>	
<p><b>9</b></p>	<p>Det må utarbeidast forslag til VA-rammeplan før planen kan verte handsama første gang. Vatn og avløp må skildrast fylldigare i planskildringa. Både dagens og framtidig situasjon må skildrast.</p>	
<p><b>10</b></p>	<p>Energiforsyning må skildrast fylldigare i planskildringa. Vil dagens situasjon vere tilstrekkeleg når ein utvidar, eller kva endringar må ein eventuelt gjere?</p>	
<p><b>11</b></p>	<p>Det er oppgitt i ROS-analysen at del av vidare utbygging skjer på utfylte massar i vågen, og at det ved utfylling er forutsett at ein kontrollerer terskel ytterst i vågen, og om naudsynt sikrar denne. Dette må skildrast i planskildringa (i tillegg til det som er skildra i ROS-analysen), og vi tilrår at tilhøva vert undersøkt i planprosessen,</p>	

	då det også må knytast føresegner til dette.	
--	--	--

## VÅRE TILRÅDINGAR

FØRESEGNER		KOMMENTAR
12	Det må leggest inn at avkøyrse til den kommunale vegen o_V skal godkjennast av vegmynde i kommunen før opparbeiding.	
13	<p>§ 4.1: Vi tilrår at det vert skildra meir presist kvar det kan vere tillate med skjelsand/kva utstrekning som maksimalt er tillate, og kven som skal godkjenne utplassering av skjelsand før det eventuelt kan gjennomførast.</p> <p>Vi tilrår også at det vert skildra at det berre er tillate med ein tursti med eventuelle avstikkarar ned til sjø, og at det vert skildra kva type dekke den kan ha, kva høgde det maksimalt kan vere på mur som fundament for sti, at muren skal utførtast i naturstein, samt kva som er maksimal tillate høgde på skjeringar. Terrengingrepa må vere skånsame.</p>	
14	<p>§ 5.3: Vi tilrår at de legg inn kva som kan vere maksimal utstrekning på badebryggen og maksimal storleik på badeplattform. For skjelsand i dette punktet: sjå vår kommentar til § 4.1.</p>	
15	<p>Vi ber dykk legg inn tekst i føresegnene om at landområdet, inkludert kai og slipp, skal vere ope og tilgjengeleg for ålmenta, og at det ikkje er tillate å gjerde inn området. (Inngjerding/avstenging av sjølve flytebrygga er mogleg om ønskjeleg.)</p>	
16	Kva kvalitetar/materialar er det tenkt på bakken innanfor N1, N2 og N? Dette bør gå fram av både planskildring og føresegner.	
17	Rekkefølgekrav: naudsynt tal på	

	parkeringsplassar skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til småbåthamn og næringsområde.	
<b>18</b>	Er det lagt inn tilstrekkeleg tal på parkeringsplassar? Føresegnene må også skildre kva som er maksimalt tal. Informasjon om bakgrunn for tala ein har kome fram til, bør gå fram av planskildringa. Det må settast av plassar både til områda N1, N2, N og S, og tal på plassar må vere i tråd med kommuneplanen.	
<b>19</b>	Eit avgrensa område skal vere avsett til vedlikehald og vask av båt, med lukka vass-system/fast dekke (asfalt/betong) og oppsamlingskummar slik at miljøfarlege stoff ikkje kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet. Dette må gå fram av føresegnene og området bør setjast av i plankartet.	
<b>20</b>	Det må gå fram av føresegnene at funna i geologirapporten skal verte følgt for tiltak innanfor området som denne rapporten tek for seg.	
<b>21</b>	Av § 2.2 må det gå fram tal på kor mange båtplassar det maksimalt kan vere innanfor område S.	
<b>22</b>	Det må leggest inn ei føresegn om at det er tillate med etablering av bølgebrytar innanfor område S.	
<b>23</b>	§ 2.3: Vi tilrår at naust skal byggast i grupper, og at alle tak innanfor ein gruppe skal ha lik vinkel, samt at alle naust innanfor same gruppe har lik bredde og lengde.  Vi ber også om at det skal etablerast båtopptrekk innanfor planområdet. (Dette er politikerne generelt sett særst opptekne av i reguleringsplanar med småbåthamn.) Båtopptrekk må gjennom føresegnene vere sikra tilgjengeleg for ålmenta.	
<b>24</b>	Vi tilrår at det vert lagt inn at rørslehemma skal	

	kunne bevege seg trinnfritt på og mellom kaiområdet og flytebrygga.	
<b>25</b>	§5.1: Det må vere ei avgrensing på storleiken på brygge gjennom både lengde og bredde ut mot sjø.	
<b>26</b>	Vi ber om at det vert lagt inn krav om at det skal utarbeidast utomhusplan ved innsending av byggjesøknad.	
<b>PLANKART</b>		<b>KOMMENTAR</b>
<b>27</b>	Vi tilrår at område FR2 vert endra til G for grøntområde, i tråd med føremålet i naboreguleringsplanen «Hillesvågen bustadområde». (Dette vil også gjelde for føresegnene.)  I så tilfelle vert område FR3 endra til område FR2.	
<b>28</b>	Vi tilrår at de legg inn gbnr. på eigedomane som ligg innanfor planområdet.	
<b>29</b>	På det ikkje omsøkte landområdet ligg det i dag eit ulovleg bygg (nærast sjø). Er dette planlagt bevart? I plankartet er det markert avkøyrsløp i veg o_V i svingen over dette bygget, og ut frå teiknforklaringa til plankartet les det som at ein planlegger eit nytt bygg her. I så tilfelle ber vi dykk setje eit kryss over det ulovlege bygget, og «skal rivast».	
<b>30</b>	Vi ber om at behovet for den viste utstrekninga av den planlagte utfyllinga vert vurdert og eventuelt redusert ved å trekkje sjølina lenger nord. Vurderinga bør også vere ein del av planskildringa.	
<b>31</b>	Vi tilrår at det vert sett av eit område til renovasjon i plankartet. Dette for å sikre at det vil vere nok snuplass til renovasjonsbil, då talet på parkeringsplassar truleg vil kunne bli langt høgare enn 30, og ein må sikre at alle funksjonar	

	får tilstrekkeleg plass ved maksimal utbygging innanfor planområdet.	
<b>32</b>	Det må sikrast at brannbil, bil med båthengar og liknande kan snu på føremålstenleg plass i planområdet.	
<b>33</b>	Vi ber om at det vert lagt inn fortau langs o_V. Det er truleg at bebuarar innan gangavstand vil nytte småbåthamna og friområdet, og med dei funksjonane og storleiken ein allereie har og at ein legg opp til utvida utnytting av området, vil trafikktryggleik verte vektlagt langs den offentlege vegen.	
<b>34</b>	Vi ber om at den sør-austlege delen av N2, som ligg ute på neset, vert endrå frå næringsområde til friområde.	

Med helsing

Kristin Nielsen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

ADU Ingeniør Atle D Utkilen  
ADU Ingeniør Atle D Utkilen

**Mottakarar:**

Adu As

Postboks 75

5952

FONNES