

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/17	Plan- og miljøutvalet	PS	26.04.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/7786

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Hellesneset næringsområde, plan-id 1263-201410

Vedlegg :

16006_Hellesneset_Innleveringsbrev_mars_201716006_Hellesneset_Planskildring_07.02.1716006_Hellesneset_Føresegner_08.02.1716006_Hellesneset_plankart_07.02.2017_A216006_Hellesneset_2D illustrasjonsplan_07.02.2017_A3Merknad_Samla_Hellesneset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Hellesneset næringsområde, plan-ID 1263-201410, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. BUN2 vert teke ut av reguleringsplanen.
2. Tillegg til § 1.1.1: Der det ikkje er vist byggegrenser går byggegrensa i føremålsgrensa.
3. Endre § 2.3.5 til å skildre innhaldet i kommuneplanens føresegner knytt til naust.

.....

Plan- og miljøutvalet - 038/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Hellesneset næringsområde, plan-ID 1263-201410, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. BUN2 vert teke ut av reguleringsplanen.

2. Tillegg til § 1.1.1: Der det ikkje er vist byggegrenser går byggegrensa i føremålsgrensa.
3. Endre § 2.3.5 til å skildre innhaldet i kommuneplanens føresegner knytt til naust.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

Forslagsstillar for reguleringsplanen er Jon Fredrik Mostraum og plankonsulent har vore Ard arealplan.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å regulere og utvide og fornye eksisterande næringsverksemd og bygningar innanfor området. Ein ynskjer å etablere ny kai med djupne som er betre tilpassa dei farty som ein i dag får inn til verksemda. Vidare vert det regulert betre tilkomst og manøvreringsareal for varelevering til verksemda. Det er i tillegg regulert to nausteområde innanfor planområdet, derav eitt er eksisterande naust som er vist som næring i kommuneplanen, medan det andre vert regulert inn i område som er sett av til bustad.

Området som vert regulert er om lag 12,2 dekar og er i kommuneplanen i hovudsak sett av til næring og bustad og er soleis i hovudsak i samsvar med arealføremåla vist i kommuneplanen. Naustområdet i nord er i kommuneplanen vist som næring, men det står i dag eit naust på denne eigedommen. Naustområdet i sør er vist som bustad i kommuneplanen, og området ligg i tillegg utanfor byggegrense for funksjonell strandsone i kommuneplanen. Kaiområdet som er vist utanfor dagens næringsområde er i kommuneplanen vist som sjøareal.

Planframlegget legg opp til ei vidareutvikling og fornying av dagens verksemd som ligg i næringsområdet. Ein ynskjer å legge til rette for ei fornying av næringsbygningane i området, der ein i utgangspunktet ser for seg å rive verkstadbygget sør i planområdet og erstatte dette med eit meir moderne bygg som er tilpassa dei behova verksemda har. Bygget vil plasserast på eksisterande kai, der første etasje vil vere sett av til lager og verkstad, medan dei øvrige etasjane vert sett av til kontor med fellesrom og fasilitetar. Det er tenkt å etablere heis i det nye bygget slik at ein kan imøtekomme krav om universell utforming og trinnfri tilkomst til kaiområdet. Tilkomst inn i bygget vil vere frå parkeringsplass som kan tilrettelegga med trinnfri tilkomst inn i bygget sin 3.etasje.

Bygningane er planlagd på kote 2,0 på eksisterande kai og vil difor kome lågare enn tilrådd

høgda for framtidig høg vasstand. For å imøtekomme dette er det lagt inn dokumentasjonskrav for at bygninga skal tole høg vasstand i tillegg til at det ikkje vert tillate med anna enn lager og verkstad i nedste etasje. Vidare er det sett miljøkrav knytt til kva som vert tillate å oppbevare under kote 2,5 i nedste etasje. Verkstadbygninga nord i planområdet vil i utgangspunktet verte ståande. Nytt kaiområde skal etablerast på pælar utanfor dagens kai. Det er behov for ny kai då dagens farty som kjem inn til verksemda er større og har større djupne enn tidlegare.

Vidare er det lagt til rette for ein betre tilkomst ned til området for varelevering, avfallshandtering og parkering. Tilkomsten ned til sjølve verksemda er utfordrande og vil verte utbetra som følgje av planen. Det vil også verte etablert betre parkeringstilhøve og område for avfallshandtering for verksemda. Veg f_SKV1 inn til planområdet er privat frå krysset mot den kommunale vegen. Det vert lagt opp til å utbetre denne vegen i planframlegget. Den kommunale vegen Hellesneset har relativt lite trafikk og planframlegget legg ikkje opp til vesentleg trafikkauke på vegen inn til næringsverksemda. Det vert i staden lagt til rette for ferdsle og frakt med båt.

Innanfor område for bustad vert eksisterande bustad vidareført. Det er sett utnyttingsgrad på 15 % BYA og mønehøgda på 9 meter. Eigedommen er totalt 2229 m².

Naustområde BUN1 i nord vert endra frå føremål næring til naustføremål. Det står per i dag eit naust på eigedomen og det er ynskje om å vidareføre dette føremålet. Naustområdet BUN2 er i kommuneplanen avsett til bustad og ligg innanfor område avsett til funksjonell strandsone. Planfremjar peiker på at *«omdisponeringa frå bustad til naustføremål vil ikkje føre til vesentlege verknader for miljø då det ikkje finns grøne interesser innanfor området. Ein kan ikkje sjå at omdisponeringa vil påverke allmenn ferdsle nemneverdig da næringsverksemda nyttar store fartøy som avgrensar bruken av nærområda. Området er heller ikkje gjort tilgjengeleg eller nytta som aktivitets- eller rekreasjonsområde i dag. Naustføremålet ligg også nær ei næringsverksemd, og vil ikkje ha ei fjernverknad for området då det overskyggast av denne. Frå næringsområdet og nordover i Hjelmåsvågen ligg det fleire naust, medan det sørover hovudsakleg er uberørt strandsone.»* Naustområda er elles i samsvar med krav som vert sett i kommuneplanen for etablering av naust.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald for planområdet som følgje av tiltak etter reguleringsplanen, og det er ikkje avdekka spesielle verdiar som kjem i fare som følgje av tiltaka i reguleringsplanen. Ei mogleg utviding av drifta ved verksemda kan føre til meir aktivitet og støy, men då det allereie i dag er aktivitet og båttrafikk i området vert ikkje dette vurdert som ein fare for naturmangfaldet på tilliggande holmar.

ROS-analyse er gjennomført for reguleringsplanen, der ein har avdekka nokre tilhøve som treng ekstra aktsemd. Det kan førekome vind med styrke som gjer at ein må tilpasse løysingar og materiale til moglege hendingar knytt til vind i planområdet. Vidare kan springflo førekome, og det er lagt inn tiltak for å tilpasse seg mogleg høg vasstand i området. Vidare er det teke inn føresegnar for å sikre at naudsynte tiltak for å avgrense brann- og eksplosjonsfare og utslepp av oljer og kjemikalier skal førekome.

Merknadar til planframlegget er i stor grad teke til følgje i planframlegget. Når det gjeld merknad frå Statens vegvesen om å inkludere den kommunale vegen frå planområdet og ut til fylkesvegen, så er dette ikkje teke til følgje. Det vert peika på at vegen allereie er regulert i plan frå 2009 og vart utbetra i samband med denne.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Hellesneset næringsområde og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Hovuddelen av planframlegget følgjer arealføremåla som er sett av i kommuneplanen. Området er i hovudsak sett av til næringsføremål, som er ei vidareføring av eksisterande verksemd innanfor planområdet. Vidare er det regulert ein bustad tett på området som også vidarefører dagens bruk. Når det gjeld ny kai, så er denne ikkje regulert i kommuneplanen, men administrasjonen meiner at dette er ei mindre utviding ut i sjø av dagens bruk av området og kan ikkje sjå at utvidinga vil ha noko nemneverdig verknad for omgjevnadane då dette er bruken allereie i dag. Båtar ved kai vil truleg verte noko meir eksponert og synlege enn i dag, men då dagens verksemd allereie har båtar ved kai kan ikkje administrasjonen sjå at dette er særskild i strid med intensjonen i kommuneplanen. Når det gjeld naustområde BUN1 nord i planområdet, er dette området sett av til næring i kommuneplanen, men det ligg allereie eit naust innanfor området i dag. Administrasjonen kan ikkje sjå at ei omdisponering av føremålet her er problematisk om ein ikkje ynskjer å innlemme nausteigedomen i næringsarealet.

Når det gjeld naustområde BUN2, så vert dette arealet endra frå bustad til naustområde. Det er også vist byggegrense for funksjonell strandsona for den aktuelle eigedommen, slik at området naustet er tenkt fell innanfor den funksjonelle strandsona. Vidare er området der naustet er tenkt skogkledd i dag og framstår som relativt urørt. Strandsona i området er stort sett urørt mot sør, medan ein frå næringsområdet og nordover har meir inngrep som næringsområde, naust og småbåthamn innover mot Hjelmåsvågen. Den aktuelle naustetomta vil ligge relativt tett på næringsområdet og vil slik sett ikkje utgjere eit stort visuelt inngrep i det aktuelle området, då området allereie i dag er sterkt påverka av næringsverksemda. Det er heller ingen spesielle friluftsverdiar på den aktuelle eigedommen då denne i dag er bratt og lite framkommeleg. For friluftslivet er det først og fremst visuelle inngrep i strandsona som er ulempa. Administrasjonen meiner at ein bør ha ei restriktiv haldning til nedbygging av strandsona der ein har vist funksjonell strandsona og at sjølv om naustet ligg tett på næringsområdet så er det heller ingen anna utbygging av naust vidare sørover frå næringsområdet. Å tillate bygging av naust her vil også kunne opne opp for at andre i området vil ynskje det same og at ein vil kunne få ein uheldig presedensverknad som følgje av dette. På bakgrunn av dette vil administrasjonen føreslå at naustområde BUN2 vert teke ut av planen.

1. *BUN2 vert teke ut av reguleringsplanen.*

Bygningar og anlegg:

Næringsområdet er i stor grad ei vidareføring av dagens verksemd innanfor næringsområdet, der ein legg opp til at ein kan fornye dagens bygningsmasse og utvide kaiområdet. Verkstadbygget i sør er tenkt rive og erstatta med nytt bygg som vil gje universell tilkomst til kaiområdet via heis. Vidare er det teke inn krav om dokumentasjon for at bygget skal kunne

tole påkjenningar ved mogleg høg vasstand i framtida. Det er i tillegg lagt restriksjonar på kva type aktivitet som kan gå føre seg i nedste etasje på bygget som ligg på kote 2. Administrasjonen meiner at dei skisserte tiltaka sikrar at ein tek høgde for framtidig havnivåstigning for nye bygg på ein tilfredsstillande måte. Når det gjeld bygningsvolum er det lagt opp til ei relativt låg auke i utnyttinga i høve dagens situasjon. Administrasjonen meiner at den føreslåtte utnyttinga ikkje vil vere ei utfordring for området og er nøgd med at det vert lagt til rette for at bygningar og kaiområde vert universelt tilgjengeleg. Når det gjeld utvidinga av kaien, meiner administrasjonen at dette er ei naturleg utvikling av dagens kaifront for å få eit meir funksjonelt område. Farty som ligg ved kai får betre tilhøve, men området vil verte noko meir eksponert som følgje av utvidinga. Totalt sett meiner administrasjonen at utvidinga er tilrådeleg.

Når det gjeld naust er det lagt opp til at ein følgjer føringane som er sett i kommuneplanen. Administrasjonen er einig i denne vurderinga, men meiner at føresegna må endrast slik at ein ikkje har referanse til kommuneplanen, men at dei faktiske krava som står i planen vert teke inn i reguleringsplanen. Dette grunna at dei aktuelle paragrafane vil verte endra i framtidige versjonar av kommuneplanen og at reguleringsplanen skal vere sjølvforklarande i høve kva krav som vert stilt.

2. Endre § 2.3.5 til å skildre innhaldet i kommuneplanens føresegner knytt til naust.

For bustaden som ligg innanfor planområdet er det sett utnyttingsgrad på 15 % BYA, noko som tillet opp til om lag 330 m² grunnflate for bygg på eigedomen. I tillegg er maks mønehøgde sett til 9 meter. Administrasjonen meiner dette er ei tilrådeleg utnytting av eigedomen.

Elles er det ikkje sagt noko om byggegrenser mot sjø innanfor planområdet og det går ikkje fram av plankartet om det er vist byggegrense mot sjø innanfor føremålsgrensene i kartet. Administrasjonen tilrår difor at det vert lagt til tekst i føresegna om at der det ikkje er vist byggegrense går byggegrensa i føremålsgrensa.

3. Tillegg til § 1.1.1: Der det ikkje er vist byggegrenser går byggegrensa i føremålsgrensa.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til planområdet vil vere frå fylkesveg 391 Leknesvegen via den kommunale vegen Hellesvegen og privat veg inn til næringsområdet. Trafikken på det aktuelle strekket består av trafikk til private bustader og trafikk med tilsette og vareleveransar i samband med næringsverksemda. Den kommunale vegen vart utbetra i samband med reguleringsplan for Hellesneset gnr 202 bnr 26 m-fl., som vart vedteken i 2009. Vegvesenet har bedt om at ein tek med seg den kommunale vegen heilt fram til krysset og utarbeider krysset etter handbok N100. Administrasjonen meiner på bakgrunn av at vegen og krysset nyleg er regulert og vegstandard utbetra, at det ikkje ligg føre behov for ytterlegare utbetringar som følgje av reguleringsplanen. Sjølv om ein legg til rette for noko meir aktivitet innanfor næringsområdet, meiner administrasjonen at trafikkmengda dette vil generere ikkje er nok til å krevje heile vegen og kryssområdet regulert på ny.

Reguleringsplanen legg vidare opp til at den private tilkomstvegen inn til området kan utbetrast og legg vidare opp til at parkering og veg inne på sjølv næringsområdet vert utbetra slik at snumoglegheit for større køyrety vert sikra. Det vert også lagt opp til betre

parkeringsmoglegheiter og at ein har areal til avfallshandtering i tilknyting til parkeringsarealet. Det aktuelle arealet er lite føremålstenleg utforma i dag og administrasjonen meiner dette er eit godt tiltak for å få eit meir funksjonelt næringsområde. Parkeringskrava følgjer elles det som er sett i kommuneplanen.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er tenkt etablert område for renovasjon og avfall i tilknyting til snuplass som vist i illustrasjonsplanen for planområdet. Når det gjeld kommunaltekniske anlegg så er ein tilkopla kommunalt vatn i dag, medan avlaup er via eigen slamutskillar som går rett i fjorden. Det er ikkje vurdert kapasitet på slokkevatn, men mogleg løysing for dette må skildrast i VA-rammeplan og kan truleg løysast med sjøvatn.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Analysa knytt til naturmangfald viser at det er registrert naturverdiar i tilknyting til holmane i nærområdet til næringsområdet, men det er lite truleg at ei mindre utviding av verksemda vil ha spesielle verknader på fugleliv på holmane då aktiviteten vil vere tilnærma lik dagens aktivitet om enn med noko meir sjøtransport. Når det gjeld ROS-analyse tek denne etter administrasjonens vurdering opp i seg dei mest sentrale problemstillingane og har føreslått tiltak for å redusere risiko i høve sterk vind, stormflo, brann og eksplosjon på kaiområdet og ureining som følgje av aktiviteten på området. Administrasjonen meiner at dei viktigaste problemstillingane i høve ROS knytt til tiltaka i reguleringsplanen er vurdert. Det er ikkje avdekkja spesielle utfordringar knytt til støy, men det er likevel teke inn føresegn knytt til at ein skal følgje T-1442 i drift og bygge- og anleggsperioden. I høve folkehelse vil ikkje tiltaket medføre spesielle negative eller positive verknader utover at ein får eit meir tilgjengeleg næringsområde som kan nyttast av fleire brukarar. Ei oppgradering av området med ny bygningssmasse vil truleg føre til betre arbeidstilhøve på området.

Terrenghandsaming:

Mykje av området er allereie opparbeidd og endringar er i stor grad knytt til utbetring av parkerings- og trafikkarealet og utviding av kai. Administrasjonen kan ikkje sjå at nokre av desse terrenginngrepa er problematiske. Ny kai skal gå ut i sjø og er planlagt på pælar. Evt nytt naust i BUN2 vil føre til terrenginngrep i strandsona som elles ikkje vil vere berørt, men tiltaket er plassert på eit område som etter tilhøva vil føre til minst mogleg terrenginngrep.

Merknader til oppstart:

Fylkesmannen, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen hadde merknader til oppstart. Merknaden til vegvesenet knytt til inkludering av den kommunale vegen og oppfordring om å ta med krysset ut mot fylkesvegen og få dette regulert etter handbok N100 er ikkje teke til følgje, elles er merknadane til fylkeskommunen og Fylkesmannen i stor grad

følgd opp.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er knytt til naustarealet som er sett av innanfor den funksjonelle strandsona. Sjølv om tiltaket isolert sett etter administrasjonen si vurdering vil ha relativt liten negativ verknad på omgjevnadane og omsynet til strandsona, meiner administrasjonen likevel at ein med tanke på presedensverknad og omsynet til føringane i kommuneplanen må avvise naustutbygging på denne eigedommen. Vidare er det føreslått nokre mindre presiseringar i føresegnene for å tilpasse seg krav knytt til byggegrenser og at ein har tydelege føresegner i planmaterialet. Når det gjeld tilhøvet til fylkesvegen har administrasjonen vurdert at det ikkje er naudsynt å inkludere krysset og den kommunale vegen i reguleringsplanen. Alt i alt meiner administrasjonen at planen med dei føreslåtte endringane er klar til å sendast på høyring og offentleg ettersyn.

.....