



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Kristin Nielsen
	Arkivnr.: 15/3531	Klassering:

Klage på godkjenning av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, planID 1263-201513

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Plan- og miljøutvalet klagen frå Heidi Urdal Vedå delvis til følgje. Reguleringsplanen for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr. 11/135, planID 1263-201513, får følgjande nye tilleggsføresegn:

- «Ved søknad om byggeløyve for BBS og SPP, skal det ha vore gjennomført og ligge ved resultat frå bæreevne måling for Hosøyvegen mellom gbnr. 11/2 og 11/7.»
- «Ved søknad om byggeløyve for BBS og SPP, skal det ligge ved geoteknisk rapport som tek for seg undersøkingar av havbotnen der det er opna for utfylling i sjø.»

Vedtaket er å rekne som eit enkeltvedtak og kan påklagast.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet er vedtaksmynde for klagar på godkjente reguleringsplanar. Dersom utvalet vel å endre på kommunestyret sitt vedtak, er dette eit nytt enkeltvedtak som kan påklagast på ny av dei involverte partane. Om klagen vert avvist, vert klagen sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Kommunestyret vedtok 09.03.2017, sak 007/017, å godkjenne framlegg til reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn, gbnr. 11/135, planID 1263-201513. Det har kome inn 1 klage på vedtaket. Klagen vert gått igjennom og oppsummert, og kommentert under av administrasjonen.

Klage frå Heidi Urdal Vedå, datert 03.05.2017. Eigar av gbnr. 11/103.

Klagar viser til at planframlegget har auka i omfang frå den opphavlege planen, der det var flytebrygge til 30-40 båtar. Meiner at anlegget vil vere til sjenanse for dei som bur i strandsona og spør om kvifor det ikkje er teke omsyn til fastbuande når det er teke omsyn til næraste hyttenabo. Meiner anlegget vil ta heile utsikta og spør om kva kompensasjon dei får for dette. Ser ikkje at det er naudsynt med skur/bodar til oppbevaring. Meiner at avfallscontainer vert skjemma i strandsona.

Peiker på at ein brann eller eksplosjon i hamna vil vere farleg for bebuarane og at deira eigedom er særleg utsett.

Meiner at det er feil å berre ta med estimert trafikk pr. i dag, fordi hytteeigarar ofte er på tur til hyttene sine. Peiker også på at trafikken vil auke mykje om hamna vert bygd. Born sykklar ofte på vegen, og folk går tur her. Skriv at ein ikkje kan rekne med at vegfyllinga er oversiktleg, då resten av vegen ikkje er det, og at dagens fartsgrense blir for høg.

Peiker på at luktføreining er lite omtalt. Det vil vere ureining frå båtar, bilar og eventuelle toalettfasilitetar, samt utslepp av kjemikaliar i sjø, og at badeplassar vil verte berørt av utslepp. Skriv og at støvforureininga vil verte høgare av bilar og båtar, og at dette også vil gjelde ved bygging av hamna. Båtvask og –stell vil også ureine, og klagar meiner at dei ikkje kan vere ute pga. dette.

Peiker på at det er skrive lite om bodar, og at storleik og utforming burde ha vore med i planane, samt innteikna.

Spør om dyreliv er nok utreda. Skriv at makrellterner, tjeld, hegre, and, gjess, havørn, fiskeørn, røy og oter er/er observert i området, og at oter ikkje er nemnt i planen. Meiner at påverknaden på dyre- og fugleliv vil verte større enn skildra.

Spør om veg og grunn er undersøkt nok til å forsikre at vegen vil tole belastninga den vil verte utsett for.

Vurdering

Når det gjeld storleiken på småbåtanlegget, har kommunen vorte presentert for ei moglegheit for rundt 75 båtplassar frå starten av. Dette er det rom for innanfor arealet SH og S5 som er sett av til småbåtanlegg i kommuneplanen. Det går også fram av referatet frå oppstartsmøtet, som vart gjennomført 11.11.2015, og av oppstartsvarelet datert 30.11.2015. Her heiter det m.a.: *«Ein ser i fyrste omgang for seg å etablera 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.»* Administrasjonen meiner det er uheldig om det ikkje er samsvar mellom det naboar har fått presentert av tiltakshavar, og det som kommunen har vorte presentert for, men vil peike på at auken i talet på båtar har gått fram av oppstartsvarelet som alle naboar skal ha fått tilsendt.. Administrasjonen har ikkje kjennskap til kva som har vore formidla direkte frå tiltakshavar til naboane, og tiltakshavar må svare på dette.

Klagar skriv at det er teke omsyn til næraste hyttenabo, men ikkje til dei som fastbuande. Administrasjonen går ut ifrå at klagar siktar til at planfremjar har omtalt at det er teke omsyn til hyttenaboar, og då t.d. på gbnr. 11/111. Denne ligg mellom klagar sin eigedom og småbåtanlegget. Administrasjonen si vurdering er at ved å ta omsyn til eigedomen som ligg nærast, vil dei som ligg lenger bak også verte ivareteke gjennom den same argumentasjonen. Når det gjeld spørsmålet om kva kompensasjon klagar får for at utsikta frå eigedomen forsvinn, er spørsmålet om småbåthamn avklart i overordna plan, og utløyser ikkje kompensasjonsrett. Eventuell kompensasjon utover dette vil vere privatrettsleg.

Klagar sin eigedom vil ligge minimum 160 meter unna det som vil kunne verte næraste punkt på flytebrygga/hamneanlegget, og breidda på anlegget vil maksimalt kunne vere 75 meter, også sett frå klagar. Lågaste punkt på klagar sin eigedom ligg 6 moh., og høgaste punkt på den nye landdelen av hamneanlegget vil ligge 1,5 moh. Skura på hamna kan ikkje vere høgare enn ein etasje, jf. § 2.1.2 i føresegnene, og då skura har krav til saltak og takvinkel mellom 35 og 45°, vil administrasjonen anslå at toppen av skura kan verte liggande 4,5 moh. Administrasjonen er difor ikkje samd i at klagar vil miste heile utsikta, sidan klagar sin eigedom ligg høgare enn heile hamneanlegget og vil sjå over dette, men klagar vil få ei anna utsikt. Klagar har også eit utsyn frå minimum 160 meter unna som strekk seg godt utover hamneanlegget si maksimale bredde på 75 meter.

Administrasjonen meiner det er naudsynt med skur/bodar til oppbevaring i hamneområdet, då det er lagt opp til fleire båtplassar i hamna enn det er fastbuande og fritidseigedomar i nærområdet. Administrasjonen er samd i at avfallscontainer vert skjemma i strandsona, men meiner at det er heilt naudsynt, då det er lagt opp til ei hamn av ei slik storleik med gjestehamn og plass for vedlikehald av båtar, og at området vil verte forsøpla utan avfallshandtering på hamneområdet. Forsøpling er vurdert å vere ein større ulempe enn den visuelle ulempa.

I uttale frå Lindås og Meland Brann og Redning, datert 19.06.2017, står det:

«I en småbåthavn der det er plassert båter ment til fritidsbruk er det ikke spesiell eksplosjonsfare som medfører fare innenfor den avstanden som er beskrevet her.

Det er midlertid ein brannfare som medfører stor brannbelastning pga båtene er som oftest i dag laga av plast. Det er og mengder av bensin, diesel og gass til koking av mat eller oppvarming. Dette må eigar av småbåthavnen ta med i sin risikovurdering ta med når det gjelder hvor tett båtene skal ligge og tilgjengelighet for slukking.

Det som naboar kan verta belasta med er eventuelt røyk frå ein brann.»

Det er såleis ikkje eksplosjonsfare knytt til klagar sin eigedom, som ligg minimum 160 meter unna der dei næraste båtane kan ligge fortøyd. Eventuell røyk frå ein brann kan vere farleg for naboar i denne avstanden, som ved alle brannar. Det er opna for eit hamneanlegg her gjennom kommuneplanen, og i den samanheng har det vore gjennomført ein ROS-analyse der dette har vore vurdert.

Administrasjonen er samd i at trafikken langs Hosøyvegen vil verte større når hamneområdet vert etablert. Meiner likevel at trafikkauken vil kome frå sør fram til hamneområdet, og at vegen er oversiktleg på dette strekket. Noterer at klagar meiner at dagens fartsgrense er for høg. Ein har ikkje høve til å regulere fartsgrense i ein plan, men Hosøyvegen er kommunal, og kommunen har høve til å vurdere endring av fartsgrensa ved etablering av hamna. Administrasjonen er samd i at denne bør verte senka.

Når det gjeld luftforureining, vil det ikkje verte tillate med forureinande utslepp frå toalett til sjø, og det er generelt sett heller ikkje tillate med kjemikaliar til sjø. Det er i tillegg sett krav i planen til handtering av kjemikaliar. Er samd i at badeplassar vil kunne verte berørt av utslepp, og dette går fram av 2. gangs handsaming av saka. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at naboeigedom som ligg minimum 160 meter unna hamneanlegget vil verte plaga så sterkt av luftforureining at dei ikkje kan vere utandørs. Det er likevel sannsynleg at ein vil kunne kjenne diesellukt frå båtar.

Når det gjeld støyforureining, vil auken i bilar kome frå sør, og bilane vil køyre til og parkere minimum 230 meter unna klagar sin eigedom på det nye kaiområdet. Administrasjonen kan såleis ikkje sjå at støyforureininga frå auka biltrafikk vil verte uforholdsmessig stor. Er samd i at fleire småbåtar i området vil gje auke i støybiletet, men kan heller ikkje sjå at dette vil gje uforholdsmessig store negative konsekvensar grunna avstanden. Ved sjølve bygginga av hamna, vil det heilt riktig vere støy, som ved all bygging. Dette vil vere i eit avgrensa tidsrom.

Storleik og utforming av bodar er avgrensa i planen. I plankartet og føresegn § 2.1.1 er det vist at bodene totalt og maksimalt kan ha BYA på 70 m², og i føresegn § 2.1.1 er det i tillegg lagt inn at maksimal byggehøgde er ein etasje. § 2.1.2 lyder: «*Det kan etablerast ein bod og maksimalt ti mindre skur innanfor byggegrensa. Boden skal vere enkeltståande og kan nyttast til blant anna vatn- og straumtilkopling for småbåthamna. Skura kan etablerast enkeltståande eller i rekke/-r. Bygga skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Bygga skal oppførast i tre og/eller anna egna materiale for å unngå skade ved høg vasstand. Plassering av bygningane skal ikkje hindra fri ferdsel i hamneområdet.*» Administrasjonen er samd i at bodar kunne ha vore illustrert i planomtalen, men meiner at det er stilt tydelege og fylldige krav til både storleik og utforming i planen.

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. Det er også gjennomført ei konsekvensutgreiing i samband med arbeidet med kommuneplanen, der dette har vore tema.

Veggrunn for Hosøyvegen er ikkje undersøkt i samanheng med planarbeidet. Ifølgje Vegavdelinga i kommunen, veit ein difor ikkje om det kan vere fare for utgliding av vegen. Vegavdelinga tilrår at det vert gjennomført bæreevne målingar for å sjekke at vegen kan tole auka tonnasje. Dette vil i hovudsak vere aktuelt ved bygginga av hamneanlegget. I rådmannen sitt framlegg til vedtak, er det lagt inn krav om at det skal ligge ved bæreevne målingar av vegen ved søknad om byggeløyve. Vegavdelinga ber også om at det vert gjennomført ei geoteknisk undersøking av havbotnen, for å sikre seg mot fare for undersjøisk utgliding av vegen ved utfylling av det nye kaiområdet. Det er også lagt inn krav i føresegnene om at geoteknisk rapport skal ligge føre ved søknad om byggeløyve for hamneanlegget. Administrasjonen tek klagen til følge på punktet som gjeld veggrunn.

Oppsummering klagevurdering

Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn føresegnar knytt til undersøking av Hosøyvegen og havbotnen, for å hindre eventuell utgliding av Hosøyvegen under bygginga av hamneområdet, og tilrår at kommunestyret sitt vedtak datert 09.03.2017, sak 007/17, vert endra gjennom at det vert lagt inn to nye føresegnar, jf. rådmannen sitt framlegg til vedta. Utover dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome inn nye opplysningar av ein slik art at det er grunnlag for å tilrå at kommunestyret sitt vedtak vert endra.

Vedlagte saksdokument:

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Hosøyvegen småbåthamn	140891	16.06.2017
Hosøyvegen_Vedtatte føresegner_17.03.2017 (249854)	161667	16.06.2017
15035_Hosøyvegen småbåthamn_vedtatt plan_17.03.2017-A2-L	161631	16.06.2017
Uttale til reguleringsplanen	165130	16.06.2017
Hosøyvegen småbåthamn_Illustrasjonsplan_23.06.2016	120542	16.06.2017
Utdyping anbefalinger Hosøy småbåthavn	139187	16.06.2017
Notat - kommunens erstatningsansvar som plan- og byggningsmyndighet	152391	16.06.2017
Lokalklimavurdering Hosøy Lindås kommune_datert 12.05.2016	111358	16.06.2017
Hosøyvegen småbåthamn_Planskildring_14.06.2016_1	120543	16.06.2017

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost