

Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen

FORSLAGSTILLER SI
PLANSKILDING

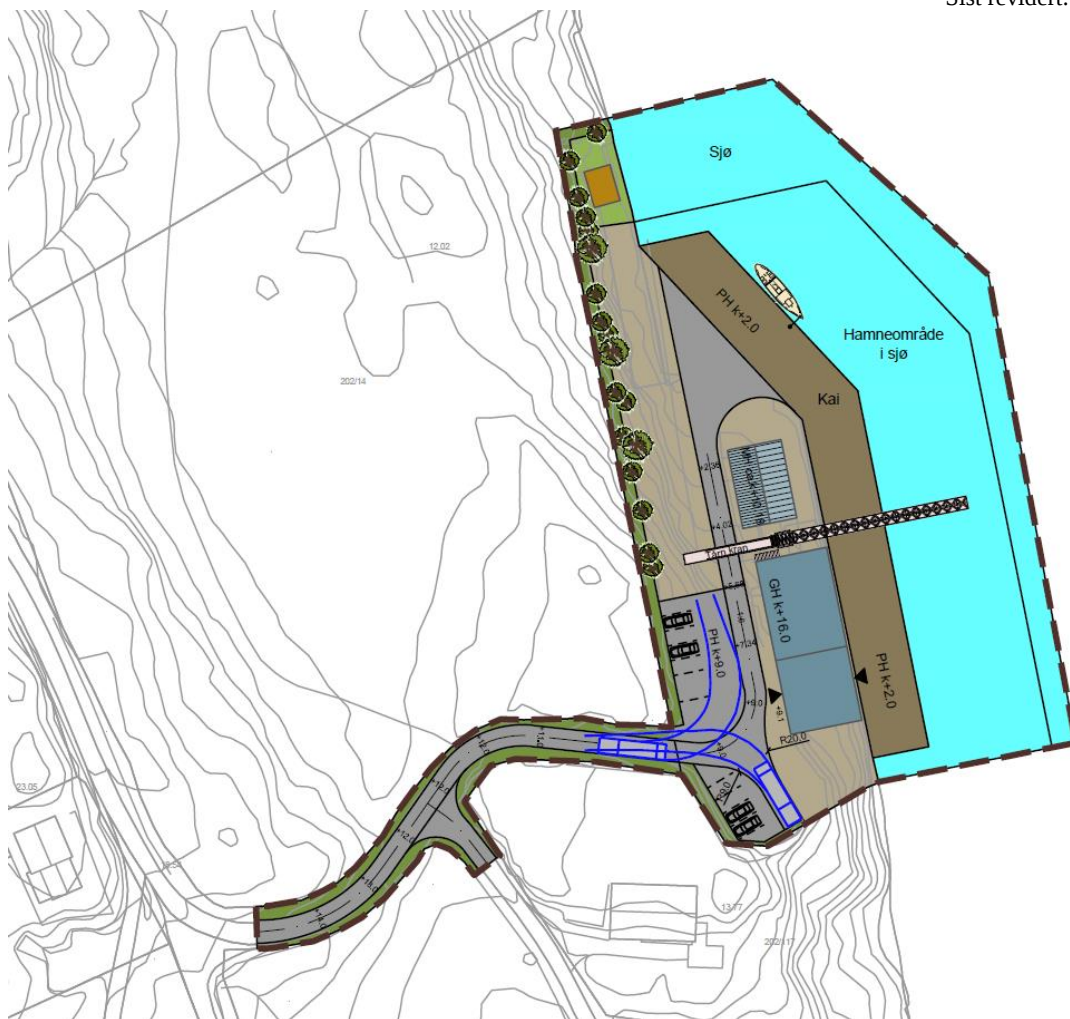
Hellesneset, Hjelmås

Gnr. 202, bnr.42, 44 og 75 m.fl.

LINDÅS KOMMUNE

Plannr.: 1263 - 201410
Saksnr.: 14/7786

Sist revidert: 13.08.07 2017





INNHALD

1	Samandrag	<u>65</u>
2	Nøkkelopplysninger	<u>65</u>
3	Bakgrunn for planarbeidet	<u>65</u>
3.1	Bakgrunn	<u>65</u>
3.2	Intensjonen med planforslaget	<u>76</u>
4	Planprosessen	<u>76</u>
4.1	Varsling	<u>76</u>
4.2	Merknader i samband med varsling	<u>76</u>
5	Gjeldande planstatus	<u>87</u>
5.1	Statlege planretningslinjer	<u>87</u>
5.2	Fylkes(del)plan	<u>98</u>

5.3	Kommuneplan/kommunedelplan	<u>109</u>
5.4	Reguleringsplanar	<u>1244</u>
5.5	Eventuelle temaplanar	<u>1413</u>
6	Skildring av planområdet	<u>1514</u>
6.1	Lokalisering	<u>1514</u>
6.2	Avgrensing	<u>1514</u>
6.3	Tilstøytande areal sitt bruk/status	<u>1615</u>
6.4	Eksisterande bygningar	<u>1615</u>
6.5	Topografi/landskapstrekk	<u>1746</u>
6.6	Soltilhøve	<u>1817</u>
6.7	Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve	<u>1817</u>
6.8	Grøne interesser	<u>2019</u>
6.9	Kulturminne	<u>2019</u>
6.10	Veg og trafikktilhøve	<u>2019</u>
6.11	Støy	<u>2221</u>
6.12	Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning	<u>2221</u>
6.13	Energi, vatn og avlaup	<u>2322</u>
6.14	Privat og offentleg servicetilbod	<u>2322</u>
6.15	Risiko	<u>2423</u>
6.16	Privatrettslege bindingar	<u>2423</u>
7	Utgreiing i hht. føreskrift om konsekvensutgreiingar	<u>2423</u>
8	Skildring av planforslaget	<u>2625</u>
8.1	Innleiing	<u>2625</u>
8.2	Reguleringsføre mål	<u>2625</u>
8.3	Byggeføre mål	<u>2625</u>
8.4	Busetnad og anlegg	<u>2826</u>
8.4.1	Bustader- frittliggjande-småhus	<u>2826</u>
8.4.2	Næringsbygningar	<u>2827</u>
8.4.3	Uthus/naust/badehus	<u>2927</u>
8.5	Universell utforming	<u>2927</u>
8.6	Leik/uteopphaldsareal	<u>2927</u>
8.7	Parkering/garasje(r)	<u>2927</u>
8.8	Trafikkareal	<u>2927</u>
8.8.1	Veg	<u>2927</u>

8.8.2	Anna veggrunn	<u>2928</u>
8.8.3	Kai	<u>2928</u>
8.8.4	Parkeringsplassar	<u>3028</u>
8.9	Støytiltak	<u>3028</u>
8.10	Avfallshandtering/miljøstasjon.....	<u>3028</u>
8.11	Risiko	<u>3028</u>
8.12	Anna.....	<u>3028</u>
9	Konsekvensar av planforslaget	<u>3129</u>
9.1	Overordna planar og vedtak	<u>3129</u>
9.1.1	RPR og andre overordna planar.....	<u>3129</u>
9.1.2	Kommuneplan	<u>3129</u>
9.1.3	Kommunedelplan	<u>3129</u>
9.2	Eksisterande reguleringsplanar.....	<u>3129</u>
9.3	Estetikk	<u>3230</u>
9.4	Universell utforming	<u>3230</u>
9.5	Konsekvensar for naboer	<u>3230</u>
9.6	Trafikk- og parkeringstilhøve	<u>3230</u>
9.7	Kulturminne.....	<u>3230</u>
9.8	Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet	<u>3230</u>
9.9	Privat og offentleg servicetilbod	<u>3331</u>
9.10	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen.....	<u>3331</u>
9.11	Infrastruktur	<u>3331</u>
9.12	VA og energi	<u>3331</u>
9.13	Naturmangfald	<u>3331</u>
9.14	ROS-analyse	<u>3836</u>
10	Merknadar	<u>4240</u>
10.1	Samla merknadar.....	<u>4240</u>
11	Forslagsstiller sin avsluttande kommentar	<u>4741</u>

FIGURLISTE

Figur 1: Annonse i avis (Kjelde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS).....	<u>76</u>
Figur 2: Utsnitt av kommuneplan for Lindås 2011-2023 (Kjelde: Lindås kommune).....	<u>1140</u>
Figur 3: Temakart mellom anna for landskapstypar og omsynssone naturmiljø (Kjelde: Lindås kommune).....	<u>1140</u>
Figur 4: Reguleringsplanar i området (Kjelde: Nordhordalandskart)	<u>1211</u>
Figur 5: Hellesneset (Kjelde: geoweb.no/braplan)	<u>1312</u>
Figur 6: Apalen sør plankart (Kjelde: geoweb.no/braplan)	<u>1312</u>
Figur 7: Helleåsen plankart (Kjelde: geoweb.no/braplan)	<u>1312</u>
Figur 8: Planområdet sin plassering i Lindås kommune (Kjelde: Statens vegvesen).	<u>1514</u>

Figur 9: Avgrensning av planområdet. (Kjelde: Lindås kommune)	<u>16</u> 15
Figur 10: Oversikt over området (Kjelde: gardskart.skogoglandskap.no)	<u>16</u> 15
Figur 11: Eksisterende bygningar i planområdet (Kjelde: seeiendom.no)	<u>17</u> 16
Figur 12: Landskapstrekk i planområdet. (Kjelde: norgei3d.no).....	<u>17</u> 16
Figur 13: Berggrunn (Kjelde: geo.ngu.no/kart/berggrunn).....	<u>18</u> 17
Figur 14: Artsdatakart frå område (Kjelde: miljøstatus.no).....	<u>19</u> 18
Figur 15: Gyteplass for torsk (Kjelde: kart.fiskeridir.no).....	<u>19</u> 18
Figur 16: Langholmen (Kjelde: Kartlegging og verdsetting av naturtyper i Lindås).....	<u>20</u> 19
Figur 17: Trafikkulykker i nærleiken av planområdet (Kjelde: vegvesen.no/vegkart)	<u>21</u> 20
Figur 18: Sjøtrafikk ved planområdet (Kjelde: kart.kystverket.no)	<u>21</u> 20
Figur 19: Støysonekart (Kjelde: vegvesen.no)	<u>22</u> 21
Figur 20: Kollektivdekning (Kjelde: kart.finn.no).....	<u>22</u> 21
Figur 21: Planområdet (Kjelde: Lindås kommune)	<u>23</u> 22
Figur 22: Skule og barnehage i nærleiken av planområdet (Kjelde: kart.finn.no)	<u>23</u> 22
Figur 23: Aktsemdskart flaum (Kjelde: nve.no).....	<u>24</u> 23
Figur 24: Plankart.....	<u>28</u> 26
Figur 25: Kommuneplan (Kjelde: Lindås kommune).....	<u>31</u> 29

Der anna ikkje er nemnt, er illustrasjonar og foto frå Ard arealplan as.

VEDLEGG

- Planføresegner
- Plankart
- Illustrasjonsplan

1 SAMANDRAG

Føremålet med reguleringsplanen er å regulere næringsområdet på gbnr. 202/42, 44 og 75, slik at ein kan utvide drifta. I kommunedelplanen er ein nausteigedom like ved næringsverksemda regulert som næring, gjennom planen vil ein regulere gbnr. 202/43 i samsvar med dagens bruk. ~~Ein har også valt å ta med naboeigedomen gbnr. 202/117.~~

Side | 6

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Område	Hellesneset
Gardsnr./bruksnr.	202/42, 44 og 75 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA: Næringsverksemd, bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
Forslagstillar	Hjelmås Mekaniske Verkstad AS
Grunneigar (sentrale)	
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Utvida kaiområde, fornying av bustadmasse og betre tilkomst på gbnr. 202/42, 44 og 75, og å regulere til naustføremål på gbnr. 202/43.
Planområdets størrelse i daa	7,912,5 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Stormflo
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	19.11.2014
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Hjelmås Mekaniske Verkstad As ynskjer å utvide eksisterande kaiområde, fornye bustadmasse og gje område som ligg på Hellesneset i Lindås kommune ei betre tilkomst. Tiltakshavar ser eit behov for opprusting og forbetring av forholda i –og omkring kaiområdet, som vil vere avgjerande for driftsgrunnlaget til verksemda. Bedrifta har inntekter frå utleige av slipp og vedlikehald/reperasjon av båtar. Dei båtane som nyttar kaiområdet er større enn før og har dermed også ei større djupgang. Ein ser at ei utvida drift må skje i samband med utbygging av kaien. Ein vil også ha ei opprusting av området, med ein trinnvis utskifting av bygningsmassen. Den nye bygningsmassen vil vere betre egna for drift av verkstaden.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Intensjonen med planforslaget er å lage ein detaljreguleringsplan som gjer det mogleg å utvida noverande kaiområde, fornye bustadmassen og leggje til rette for betre tilkomst til planområdet. Ein ynskjer også gjennom planarbeidet å regulere eit område på nabotomta gbnr. 202/43 til naustføremål.

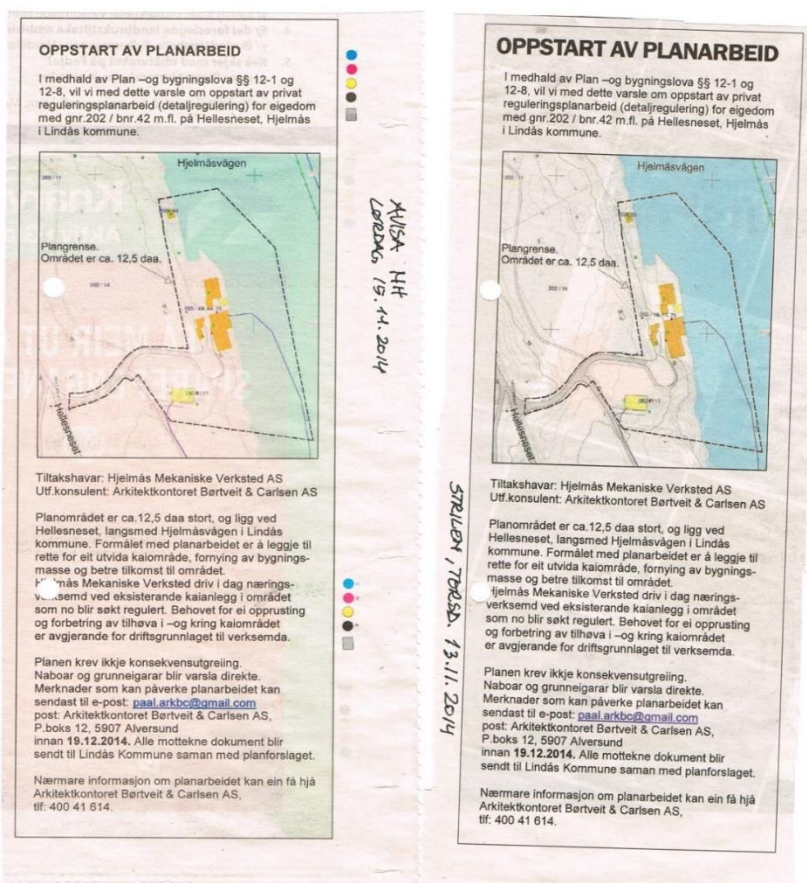
4 PLANPROSESSEN

Reguleringsplanen vart lagt ut til høyring og offentleg ettersyn 05.05.17 med fr. I samband med dette kom det inn sju merknader, seks frå offentlege instansar og éin privat.

I samband med mottatte merknader vert blant anna planavgrensinga trekt tilbake frå eigedom 202/117.

3.34.1 VARSLING

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev datert 11.11.2014, i avisa Strilen 13.11.2014 og Nordhordland 19.11.2014. Frist for å kome med merknadar var satt til 19.12.2014.



Figur 1: Annonse i avis (Kjelde: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

3.44.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varslinga kom det inn tre merknader, alle frå offentlege instansar. Desse er attgjeve og kommentert av planleggjar i kapittel 10.

4.15.1 STATLEGE PLANRETNINGSLINER

- Statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging
- Arealplanlegging og utbygging i faresoner

Statleg planretningsline for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Målet for planretningslina er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettstader, leggja til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremma helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremma utvikling av kompakte byar og tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima- og miljøvennlege transportformar. I høve til klimaforliket er det eit mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal takast med kollektivtransport, sykkel og gange. Planlegginga skal leggja til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i områder med press på bustadmarknaden, med vekt på gode regionale løysingar på tvers av kommunegrensene.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknytning til eksisterande vegsystem, med nærleik til busshaldeplass og handels- og servicetilbod.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Føremålet med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er å tydeliggjera nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomførast ein sterkare geografisk differensiering, der vernet vert gjort strengast i sentrale områder der presset på areala er stort.

Næringsområdet ligg ikkje i den funksjonelle strandsona i kommuneplanens arealdel. Tilrettelegging for ei fortsatt god tilkomst og ferdsel i sjøområda for allmenta vil vere sentralt for det vidare planarbeidet.

Retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging

Retningslina har som mål å førebygge støyplagar og ta i vare natur- og friluftsområder som er stille og lite påverka av støy gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. I tillegg skal retningslinjene gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksføremål ikkje bør etablerast, og kor etablering bare kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinjene gje anbefalingar for støygrensar ved etablering av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma med tanke på å hindre nye støyplagar.

Næringsverksemda i planområdet genererer noko støy, men i og med at området ligg lågt i terrenget i forhold til nærliggande hus, ser ein ikkje behov for støytiltak. Den nye kaifronten vil også vere med på å redusere forflyttinga innanfor området, i dag er det forflytting av båtar som genererer mest støy.

4.25.2 FYLKES(DEL)PLAN

Regional kulturplan: Premiss – kultur, 2015-2025

Planen omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstattar fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og har legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og ytringsfridom. Visjonen for Regional kulturplan er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturregion og føremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar.

Side | 9

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområde; 1) Endring i busetnad og infrastruktur, 2) Formidling og deltaking, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansamanheng er det punkt 1, Endring i busetnad og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

Endring i busetnad og infrastruktur handlar blant anna om urbanisering, stadutvikling, bygningar og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø, sikre ei berekraftig forvaltning av landskap og omgjevnadar, løyse framtida sine behov med nyskapande arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typar ansvar innanfor dette feltet. 1) Planleggaransvaret ligg i ein tydeleg deltaking og ansvar for den fysiske forminga av omgjevnadene for å vere med på å sikre heilskapleg planlegging og drøfting av dei ulike interessene som finns. 2) Forvaltaransvaret ligg i ei forvaltning av landskapet der utvikling, bruk og vern finn god balanse. 3) Som byggherre ligg ansvaret å skape attraktive, funksjonelle og stimulerande fysiske omgjevnader, der ulike omsyn vert balansert til beste for innbyggjarane. Stat, fylkeskommunar og kommunar vert trekt frem og har ei særleg oppgåve som førebilete. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over eigne plangrenser og går på leit etter løysingar som kan vere med på å betre lokalsamfunnet som heile.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsloft, kulturminne som ressurs, utvalde kulturminnekategoriar, verdsarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statleg politikk er vern av kulturminne grunngeve i to forhold: Ein skal sikre dei ikkje-fornybare ressursane frå øydelegging, samstundes som ein skal leggja dei til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at omsynet til kulturminne skal sikrast i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltingsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommunar og kommunar. Kommunane har særleg ansvar gjennom rolla si som lokal styresmakt med heimel i plan- og bygningslova mens fylkeskommunen og staten forvaltar kulturminne etter kulturminnelova. Dei aller fleste kulturminne er eigd av private som dermed tek stort ansvar på vegne av samfunnet og samspelet mellom dei privat og dei offentlege partane er viktig. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivareteke.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har ei visjon om å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere «Aktiv Kvar Dag». Målet er at alle skal kunne vere aktive etter eigne ønske og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er såleis viktig at det i planforslaget vert sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld moglegheita til å drive med fysisk aktivitet og leik.

Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004

Planen er ikkje lenger oppdatert og arbeid med ny regional plan vert satt i gong når regional plan for Sunnhordaland er ferdigstilt. Det overordna målet i planen er at kystsona i Hordaland skal nyttast i balanse mellom bruk og vern av areal- og naturressursar og medverke til ei berekraftig samfunns- og næringsutvikling. Utviklinga skal skje ved langsiktig planlegging, basert på kunnskap og samarbeid. Retningslinene seier mellom anna at areal- og ressursforvaltninga skal vere differensiert og ta omsyn til at situasjonen er ulik for område med arealpress og område med store areal og lite press.

Planområdet ligg i eit område med ferdsle og bruk av sjøareal. Det er viktig at tilhøva knytt til dette vert gjort greie for i planen. Det er viktig å minimere/unngå konflikt med omsynssoona for naturmiljø aust for planområdet.

Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - Fleire gode leveår for alle

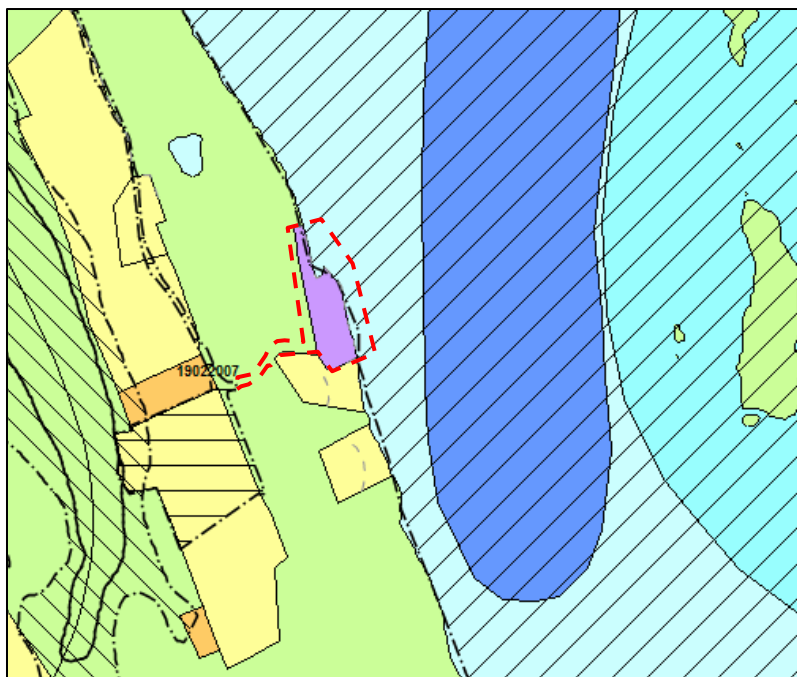
Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde; Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev blant anna at all planlegging skal fremme befolkninga si helse, utjamne sosiale helseskilnader og førebygge kriminalitet. Det er soleis viktig at det i planframlegget vert lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteopphaldsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsførebyggjande tiltak.

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Klimaplanen for Hordaland er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og bygningslova. Den tek opp tre utfordringer – korleis vi kan redusere utslepp av klimagassar, korleis energibruken kan bli meir effektiv og med meir fornybar energi, og korleis me kan tilpasse oss til klimaendringane. Planen tek opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er derfor viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlege løysningar.

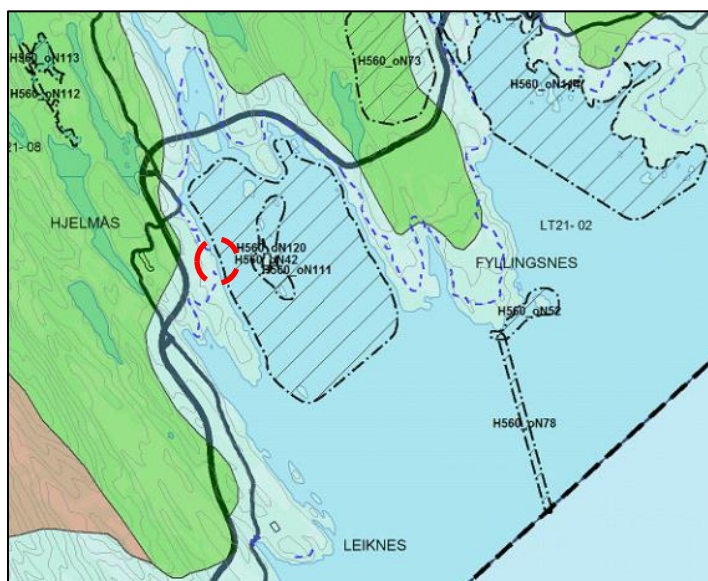
4.35.3 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

Kommuneplan for Lindås 2011-2023 vart vedteken 22.09.2011. Planområdet er i kommuneplanen avsett til eksisterande næringsverksemd ~~og bustad~~. Området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø- og vassdrag, med tilhøyrande strandsone. Medan eit område aust for planområdet har føremål gyteplass i kommuneplanen. Føresegna i kommuneplanen, seier at tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske ikkje er tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett jf. pbl § 11-11 nr. 3.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan for Lindås 2011-2023 (Kjelde: Lindås kommune).

I temakart for landskapstypar og omsynssone naturmiljø, er Osterfjorden avmerkt som LT21-02, område for "middels brede fjordløp". Holmane aust for planområdet er avmerkt som omsynssone naturmiljø H560; H560-oN42 (kalkrike strandberg), H560-oN111 (vinterområde andefugler) og H560_oN120 (yngleområde måsefugler).

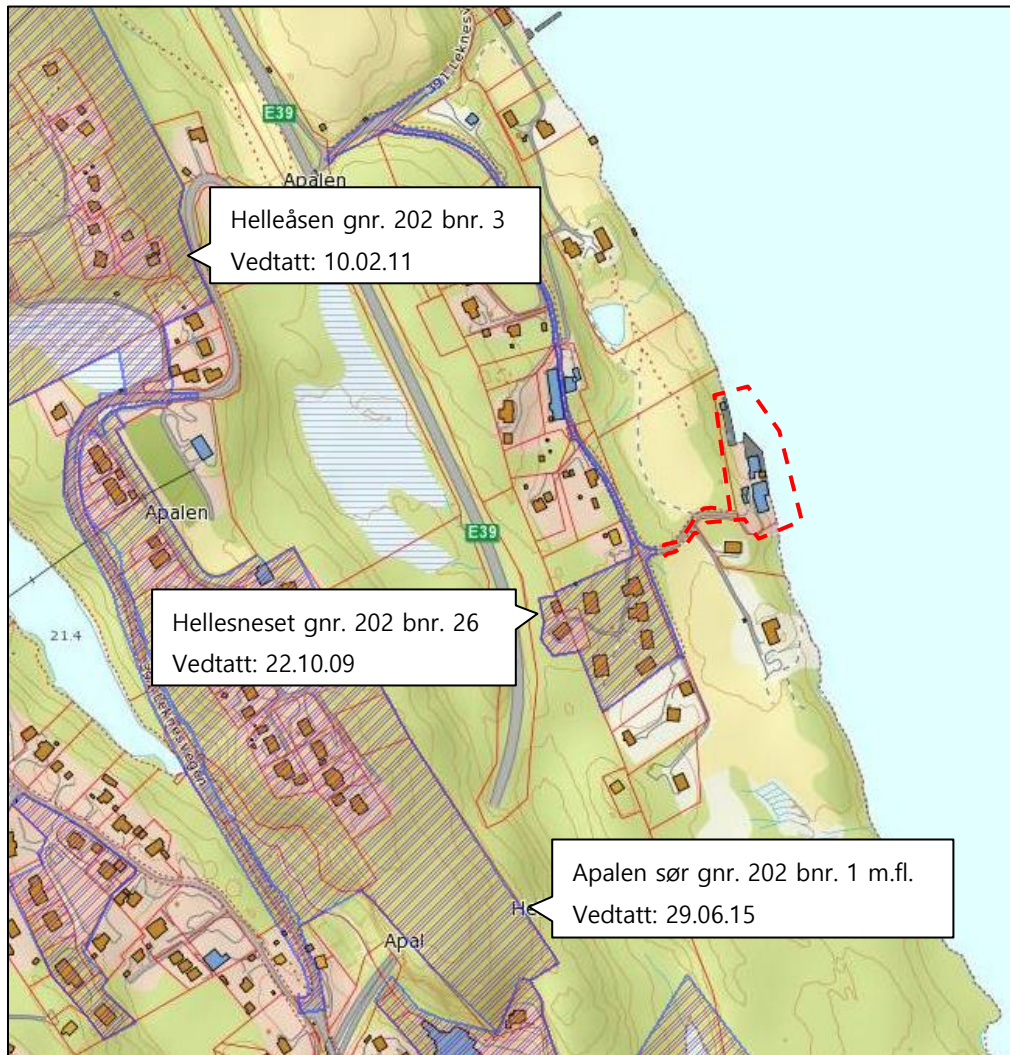


Figur 3: Temakart mellom anna for landskapstypar og omsynssone naturmiljø (Kjelde: Lindås kommune).

Næringsområdet har ifølgje «Kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggegrenser mot sjø» fått byggegrense i sjøkant, medan bustadene har fått byggegrense langs vegglivet. Området ligg ikkje innan funksjonell strandsone.

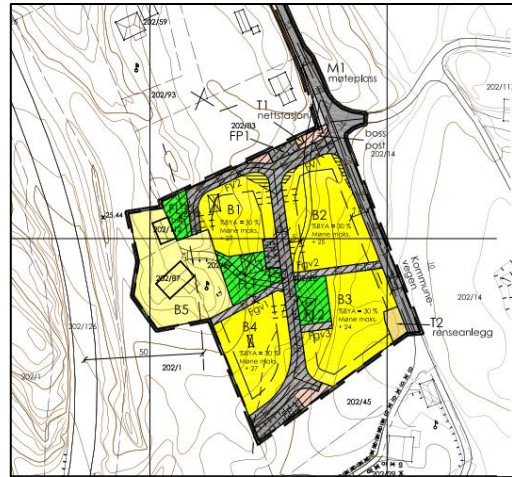
4.45.4 REGULERINGSPLANAR

Vest for planområdet ligg tre vedtekne planer: Apalen sør, Hellesneset og Helleåsen. Helleåsen og Apalen sør ligg ikkje i direkte kontakt med planområdet. Hellesneset gnr. 202 bnr. 26 grenser til planområdet ved krysset til den kommunale vegen Hellesneset.



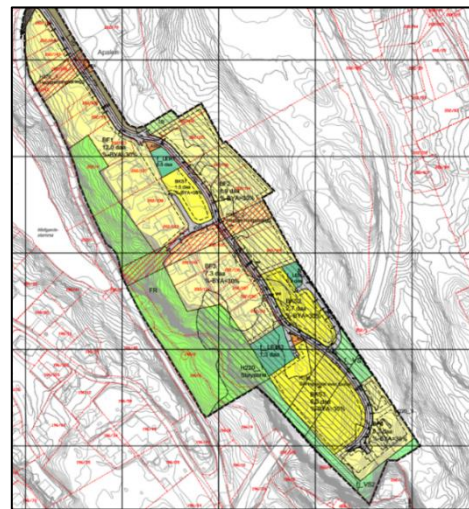
Figur 4: Reguleringsplanar i området (Kjelde: Nordhordalandskart)

Hellesneset gnr. 202 bnr. 26:
Arealplanid: 1263-19022007
Reguleringsplanen vart vedteken i 2009.
Planen som nå vert utarbeida for næringsverksemda på Hellesneset og planid: 1263-19022007 grensar til kvarandre. Planen frå 2009 legg opp til to firemannsbustader og to tomannsbustader.



Figur 5: Hellesneset (Kjelde: geoweb.no/braplan)

Apalen sør gnr. 202 bnr. 1 m.fl.:
Arealplanid: 1263-200809
Reguleringsplanen bevarer eksisterande bustader i området, og legg til rette for utbygging av 27 nye bueiningar, med forholdsvis sju frittliggande einbustader og 20 konsentrerte småhus.



Figur 6: Apalen sør plankart (Kjelde: geoweb.no/braplan)

Helleåsen gnr. 202 bnr. 3:
Arealplanid: 1263-19032007
Den originale reguleringsplanen låg opp til maksimalt 32 nye bueiningar i tillegg til dei seks eksisterande innanfor planområdet. Plane vart vedteken i 2011. I 2013 vart ei mindre endring av reguleringsplanen vedteken. Endringa førte til at utbyggjar kan velja kvar i feltet han vil starta utbygginga. I 2015 vart ei mindre vesentleg endring godkjent. Endringa endra paragrafer i føresegna slik at det vart samsvar i bruk av BYA og BRA i føresegn og plankart.



Figur 7: Helleåsen plankart (Kjelde: geoweb.no/braplan)

4.55.5 EVENTUELLE TEMAPLANAR

Kommunedelplan for Klima og energi 2010-2020

Klima- og energiplan for Lindås gjev status for klimagassutslepp og energibruk i kommunen. Det vert gitt mål, strategiar og tiltak for reduksjon i klimagassutslepp og energibruk. Planen nemnar utsikter for klimaendringar lokalt, med strategiar for å møte desse endringane.

Kommunedelplan Trafikksikring 2010-2022

Eit trafikksikkert vegnett er eit av fleire behov som må vera tilfredsstilt for at innbyggjarane i ein kommune skal trivast. ”Kommunedelplan - trafikksikring” for Lindås kommune tek sikte på å gje ein status over trafikksikringsproblema på vegnettet i kommunen. Dette gjeld både faktisk og følt risiko. Målsetjinga med planen er i første rekke å auke fokuset på og innsatsen i trafikksikringsarbeidet. Vidare skal rapporten skapa eit grunnlag som kan letta prioriteringa mellom dei ulike tiltaka.

Naturtypar i Lindås, rapport 2004

I Stortingsmelding 58 (1996-97) ”Miljøpolitikk for en bærekraftig utvikling” vart det sett som mål at alle kommunane i Noreg skulle ha gjennomført ei kartlegging og verdisetting av det biologiske mangfaldet på sitt areal innan 2003. Sidan ein stor del av arealplanlegginga skjer på kommunalt nivå er det naturleg at også ei kartlegging av arealbruken skjer på dette nivået. Ei utval av naturtypar i Lindås kommune er kartlagt og verdisett.

Bygnings- og utemiljø i Lindås, rapport, 2009

Prosjektet har hatt som mål å implementera gode prinsipp for estetikk i bygnings- og utemiljø hjå utbyggjarar, private planleggarar, i skule, offentleg forvaltning, og folkevalde. Hovudmålet med prosjektet har vore å: ”Bidra til gode bumiljø og trivsel, skapa vakre kulturlandskap med gode bygnings- og utemiljø, invitera til løpande debatt om kvalitet, lokal identitet og nyskaping, og minna og hjelpa folk i idé-, plan-, anleggs-, og driftsfasane til ferdig resultat.”

Utbygging i fareområder, temarettleiar, Direktoratet for byggkvalitet, oppdatert 2016

Rettleiaren er ei revidert utgåve av temarettleiar H0-1/2008 Utbygging i fareområder frå 2008, og må sjåast som eit supplement til rundskrivet T-5/97 «Arealplanlegging og utbygging i fareområder». Rettleiaren omhandlar krav til sikkerheit mot naturpåkjenningar ved plassering og utbygging i fareområder. Krav til sikkerheit mot fare som følge av naturforhold skal først og fremst ivareta i arealplanlegginga. Arealplanlegging som tek omsyn til flaum- og skredfare er viktig for å førebygge tap og skader frå naturfarer.

Planområdet ligg ikkje i eit område med terreng som tilseier at det er fare for skred, men det ligg slik til at det er fare for stormflod. Rapporten «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» vil nyttast i planarbeidet.

56 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

5.16.1 LOKALISERING

Planområdet ligg mellom Knarvik og Ostereidet, i Lindås kommune. Sør for planområde ligg Osterfjorden. For å nå området følgjer ein E39 Osterfjordvegen frå Knarvik og køyrer om lag 7,8 kilometer austover, her tek ein inn på fylkesveg 391 Leknesvegen. Ein følgjer Leknesvegen om lag 1,2 kilometer og tek deretter av til høgre på den kommunale vegen Hellesneset og følgjer denne om lag 600 meter. Planområdet ligg på austsiden av vegen mot Hjelmåsvågen.

Side | 15

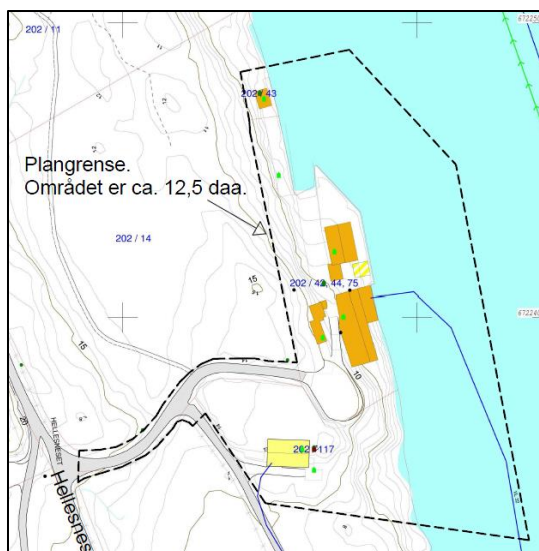


Figur 8: Planområdet sin plassering i Lindås kommune (Kjelde: Statens vegvesen).

5.26.2 AVGRENSING

Planen gjeld hovudsakleg for gnr. 202 bnr. 42, 44 og 75, men inkluderer også naboeigedomen bnr. 43, samt bnr. 152 som er vegen Hellesneset. Avgrensinga er hovudsakleg gjort på grunnlag av tomtegrensene. Ein har valt å inkludere eit større område i sjø, i ei utstrekning på om lag 35 meter. Dette har ein gjort for å få med vassleidning som går ut i sjø. Ein har også valt å inkludere ~~naboeigedomen i sør og~~ naustetomten i nord. Føremålet med dette er å sikra interessene i éin samlande plan for området. Planområdet er på om lag 12,5 daa.

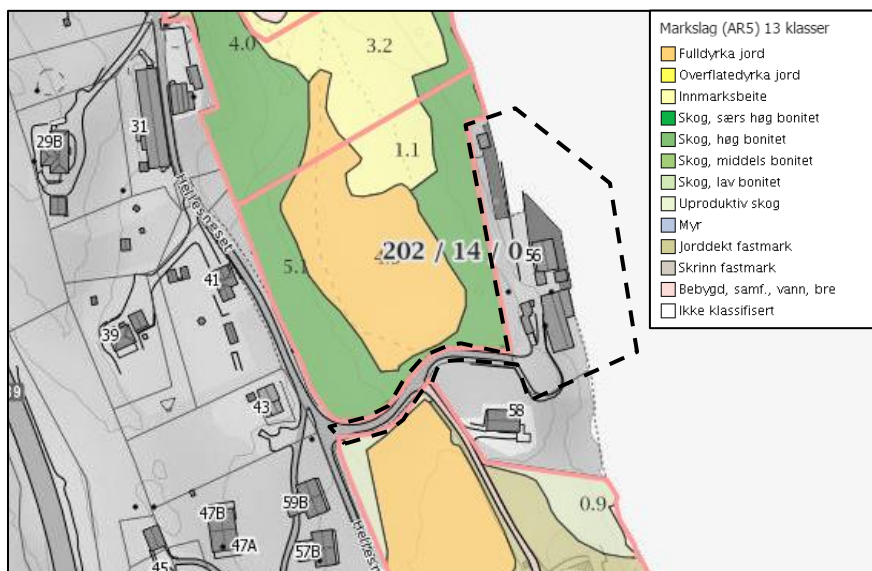
Etter reguleringsplanen var på høyring vert planavgrensinga trekt tilbake frå gbnr. 202/117. Planområdet er såleis redusert til 7,9 daa.



Figur 9: Avgrensing av planområdet. (Kjelde: Lindås kommune)

5.36.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Planområdet grensar til sjø, vegareal og LNFR-område. Eigendomen 202/14 grensar til store deler av planområdet, og ligg både sør og nord for vegen som går ned til planområdet. Teigen som ligg nord for vegen består av ein del skog med høg bonitet, noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Medan teigen i sør består av fulldyrka jord, jorddekt fastmark og noko uproduktiv skog. På vestsida av vegen Hellesneset ligg eit bustadfelt. Mot aust grensar området mot sjø som er sett av til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». **Den sørlege delen av planområdet består av ein bustad, i kommuneplanen er eigendomen sett av til noverande bustadformål.**



Figur 10: Oversikt over området (Kjelde: gardskart.skogoglandskap.no)

5.46.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR

Planområdet består av eit naust heilt nord i planområdet, ein verkstadbygning, verkstad-/lagerbygning, kontor, og garasje og ein bustad. Verksemda innanfor planområdet vart starta kring 1943, og den eine verkstadbygninga er frå denne tida. Den andre verkstadbygninga vart bygd på 60-talet. Planområdet fekk vegtilkomst i slutten av 70-talet/tidleg 80-talet. Ei arbeidsbrakke vest i planområdet blir brukt til kontor. Betongkaien i planområdet er frå

slutten av 90-talet. I dag har ein midlertidig løyve til etablering av konstruksjon (lekter) utanfor kai.



Figur 11: Eksisterande bygningar i planområdet (Kjelde: seeiendom.no)

5.56.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet ligg i ein austvendt skråning ned mot sjøen. Frå Hellesvegen ned til planområdet fell terrenget gradvis. Frå avkøyrsla til nabotomta fell terrenget meir og siste del av vegtilkomsten er relativt bratt.



Figur 12: Landskapstrekk i planområdet. (Kjelde: norgei3d.no)

Planområdet ligg på Lindåshalvøya. Lindåshalvøya er ein del av den store Bergensbogen som er eit stort flak av hovudsakleg omdanna djupbergartar og gneisar. Bergartene er ein blanding

av sure og basiske men ein finn også kalkrike soner og kleberstein.¹



Figur 13: Berggrunn (Kjelde: geo.ngu.no/kart/berggrunn)

Ifølgje berggrunnskart frå NGU består planområdet av vesentleg amfibolrik gneis til amfibolitt (mangerittisk til amfibolittisk), ueinsarta, stadvis bevart charnockitt, stadvis båndar, stadvis migmatittisk.²

5.66.6 SOLTILHØVE

Planområdet ligg i ein austvendt skråning, og vil dermed ha sol om morgonen. Soltilhøva om ettermiddagen og kvelden vil ikkje vere like gode, dette gjeld spesielt i vinterhalvåret.

5.76.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Nord aust for planområdet, på Larsholmen finn ein artar som er registrert i artsdatabanken. Artsdatabanken er ein nasjonal kunnskapsbank for naturmangfald. På holmen er det i norsk raudliste registrert bergand, som er sårbar (VU), sjørørre i kategori sårbar (VU), vipe i kategori sterkt trua (EN), hettemåke i kategori sårbar (VU) og makrellterne i kategori sterkt trua (EN). Norsk Raudliste for artar er ein oversikt over artar som kan ha ein risiko for å døy ut frå Noreg. Det er også registrert kanadagås som er i kategori svært høg risiko (SE), i Fremmande artar i Noreg – norsk svarteliste 2012. Framande artar er artar som er spreidd ved hjelp av menneskeleg aktivitet til områder der dei ikkje høyrer naturleg heime. Nokre av dei er ein trussel mot naturmangfaldet i Noreg.

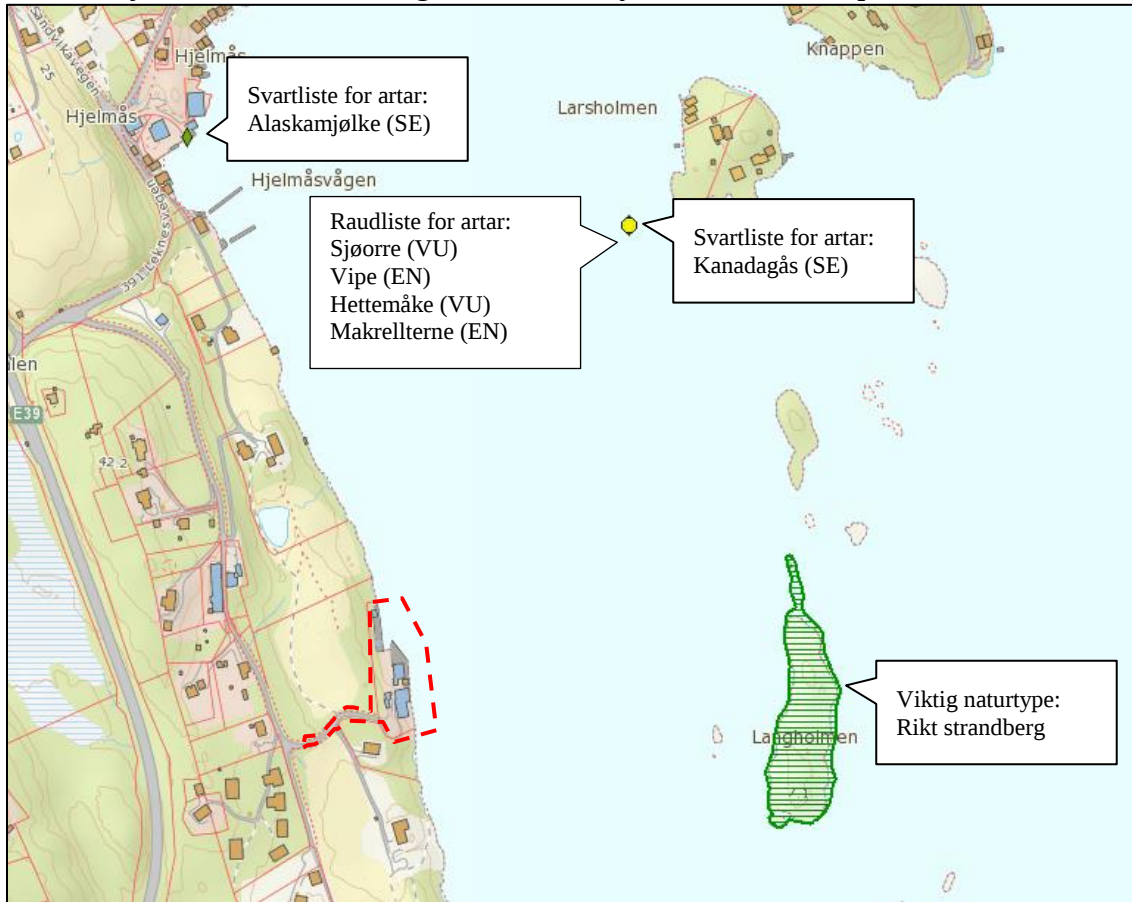
Lengre nord i Hjelmåsvågen finn ein Alaskamjølke, ein karplante i kategori svært høg risiko (SE), i Fremmande artar i Noreg- norsk svarteliste 2012.

Sjøområde og holmane sør for Larsholmen er definert i temakart til kommuneplanen som omsynssone naturmiljø H560; H560-oN42 (kalkrike strandberg), H560-oN111 (vinterområde andefugler) og H560_oN120 (yngleområde måsefugler).

¹ Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås, MVA rapport 2004, s. 13

² Geo.ngu berggrunnskart

Det er ikkje avdekkja andre viktige natur- eller dyreliv i nærleik til planområdet.



Figur 14: Artsdatakart frå område (Kjelde: miljøstatus.no).

I sjøområdet mellom Langholmen og planområdet er det registrert gyteplass for torsk, sjå figur 15.



Figur 15: Gyteplass for torsk (Kjelde: kart.fiskeridir.no)

5.96.8 GRØNE INTERESSER

Område i sjø har i kommuneplanen omsynssone for friluftsliv 530. Dette er ein sone kor friluftsliv skal ha særskilt vern, og kor friluftsliv skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak. Planområdet ligg i sone 530_oF6 Hjelmåsvågen- Eikanger-Eknes.

Side | 20

Langholmen ligg omtrent 300 meter aust for planområdet. I «Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås» er Langholmen (lokalitet 69) registrert som viktig. Holmen er registrert som kalkrike strandberg (G09) og består av lettforvitrande, baserike bergarter. Dette gir til vanleg dårlege forhold for ein rik strandvegetasjon, men Langholmen er eit unntak. Holmen har frodig vegetasjon og fleire litt krevjande arter.³



Figur 16: Bilete til venstre syner vegetasjon på Langholmen, medan bilete til høgre syner Langholmens lokasjon i kommunen (Kjelde: Kartlegging og verdsetting av naturtyper i Lindås)

5.96.9 KULTURMINNE

Det er ingen kjente kulturminner i området.

5.106.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Hellesvegen er ein kommunal veg med fartsgrense 30 km/t. Trafikken på Hellesneset består av køyring til og frå private eigedomar og noko trafikk med tilsette og vareleveransar i samband med næringsverksemda. Mykje av varetransporten føregår med båt. Ved større landbaserte leveransar nyttar ein alternativ hamn for lasting/lossing, då området ikkje er egna til å handtere dette.

Den kommunale tilkomstvegen Hellesneset vart ved reguleringsplan for «Hellesneset gnr.202 / bnr.26 m.fl.» utbetra. Utbetringa omfatta mellom anna asfaltering, omsyn til trafikktryggleik og betre framkomst langs vegen.

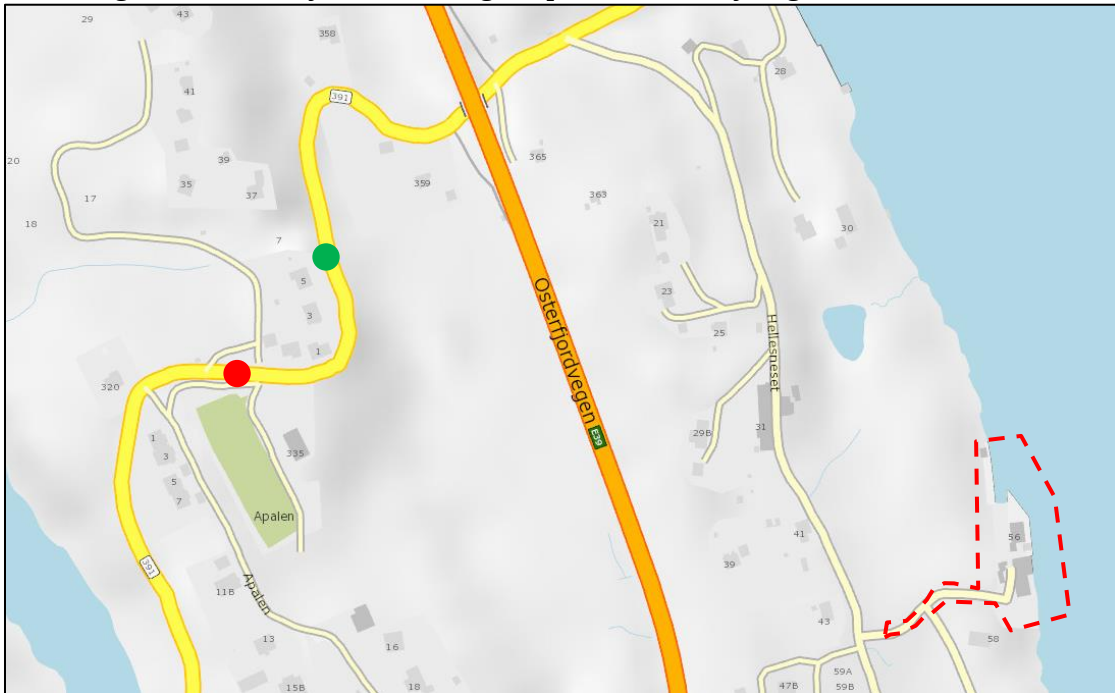
Fylkesveg 391 Leknesvegen er registrert med ÅDT 300 ved krysset til Hellesvegen. ÅDT er forkorting for årsgjennomsnittstrafikk og er eit gjennomsnittstall for dagleg trafikkmengde. Fylkesvegen går frå E39 Osterfjordvegen, ved Munnal i sørvest til krysset med E39

³ Kartlegging og verdisetting av naturtyper i Lindås, MVA-rapport 2004, s. 23

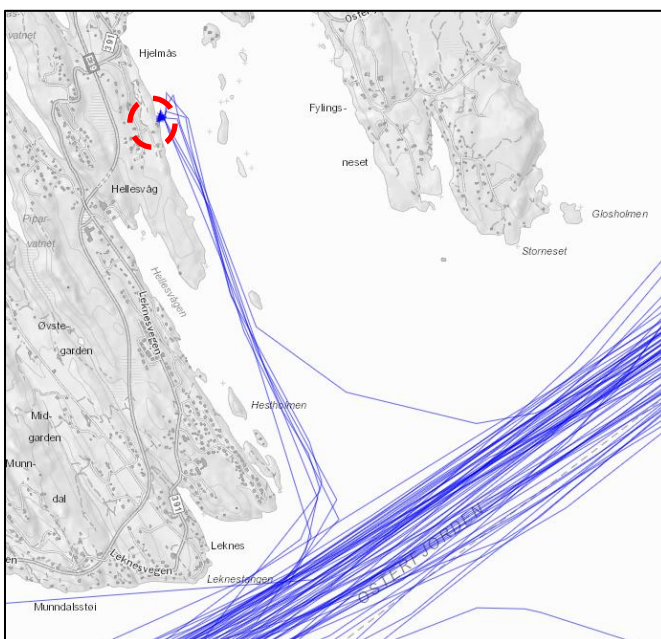
Osterfjordvegen ved Hjelmås i nordaust. Her går vegen vidare nordover med namnet fylkesveg 391 Sandviksvegen.

Det er to registrerte ulykker på fylkesveg 391 Leknesvegen, i nærleiken av planområdet. Den eine ulykka hende i 2014, om lag 300 meter vest for krysset til Hellesvegen, og var ein møteulykke med to personbilar. Den alvorligaste skadegraden i ulykka var lettare skada. Den andre ulykka hendte i 1985 om lag 500 meter sørvest for krysset til Hellesvegen, og var ein utforkjøring med personbil. Dette var ei dødsulykke. Det er ingen registrerte ulykker på Hellesneset.

Det er registrert en del sjøtrafikk til og frå planområdet, sjå figur 18.



Figur 17: Trafikkulykker i nærleiken av planområdet (Kjelde: vegvesen.no/vegkart)



Figur 18: Sjøtrafikk ved planområdet (Kjelde: kart.kystverket.no)

5.116.11 STØY

Vegtrafikkstøy er ikkje eit problem i planområdet, då det er lite biltrafikk.



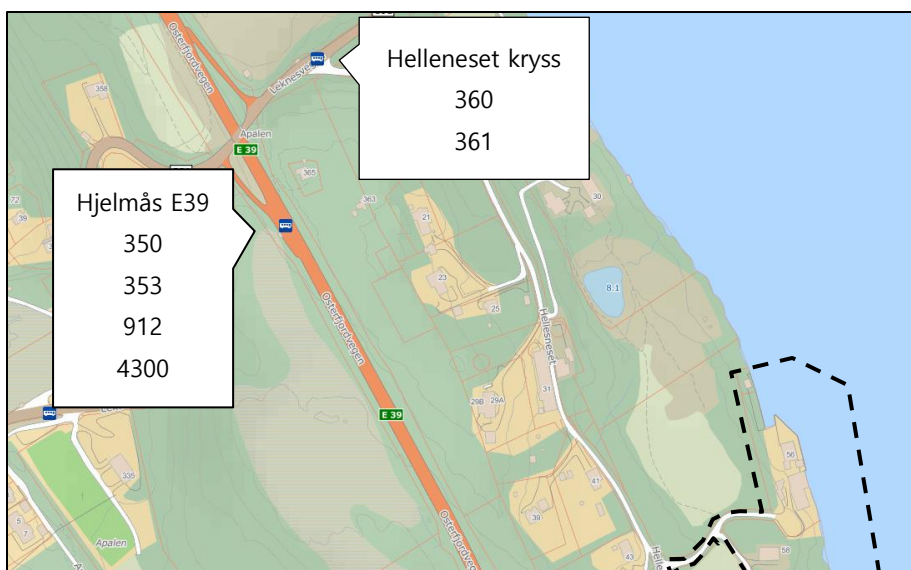
Figur 19: Støysonekart (Kjelde: vegvesen.no)

5.126.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Næraste busshaldeplass er ved krysset til Hellesneset ca. 600 meter frå planområdet. Her går linje 360 Vågseidet- Skauge- Myking –Eikanger og linje 361 Tveitegrend- Vaet – Fammestad- Hillesvåg – Knarvik.

Rundt 750 meter frå planområdet ved E39 Osterfjordvegen ligg busshaldeplassen Hjelmås. Her går linje 350 Ostereidet –Eidsnes – Leknes – Knarvik (Bergen), linje 353 Ådnekvam – Andvik – Masfjordnes – Andås (-Knarvik – Bergen), linje 912 Mo- Romarheim- E39 – Andås- Ostereide og linje 4300 Bergen- Ålesund som køyres av NOR-WAY bussekspress.

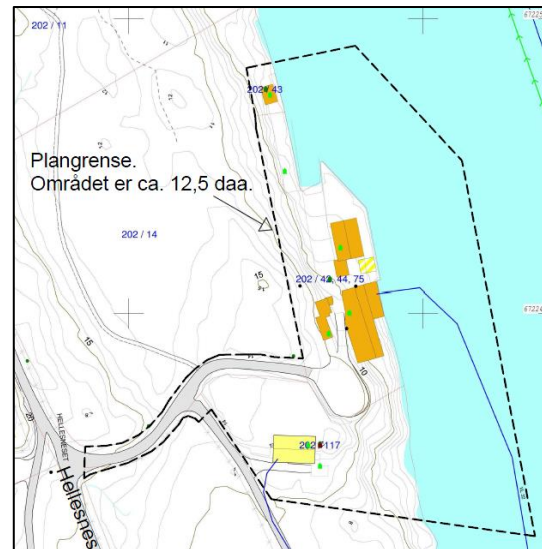
Bussruta 350 har 12 avgangar kvar veg mellom Ostereidet senter og Hillesvåg busshaldeplass. Ruta tek omtrent 22 minutt. I motsett retning, frå Hillesvåg til Knarvik, tek ruta omtrent 18 minutt.



Figur 20: Kollektivdeknning (Kjelde: kart.finn.no)

5.136.13 ENERGI, VATN OG AVLAUP

Planområdet er tilknytt kommunalt vatn, medan avlaup er eigen slamutskillar som går rett i fjorden.

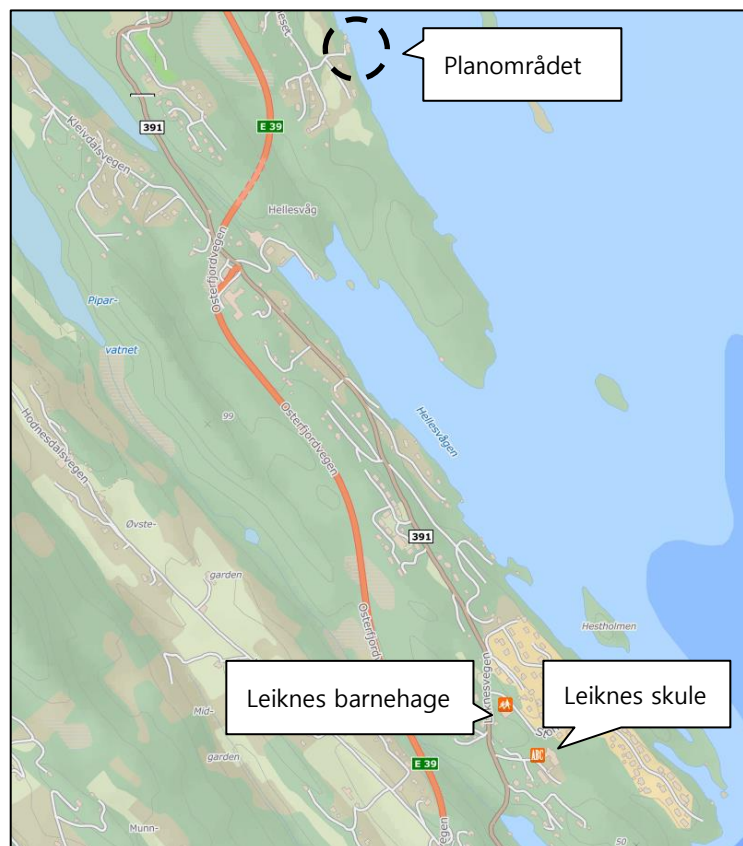


Figur 21: Planområdet (Kjelde: Lindås kommune)

5.146.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Knarvik senter er regionsenter for Nordhordland, her finn ein politi, legevakt, alle offentlege funksjonar ein treng innan handel og service. Knarvik senter er omtrent 9,5 km og 9 minutters køyretur unna. Ostereidet ligg også nær planområdet, her finn ein daglegvare, bensinstasjon og posteneste. Ostereidet ligg omtrent 11,8 km og ein 10 minutters køyretur unna. Elles finn ein daglegvarehandel i Hjelmås om lag 1 km frå planområdet.

Om lag 3 km frå planområdet ligg Leiknes skule og Leiknes barnehage. Planområdet ligg i skulekrinsen til Leiknes skule, som er ein barneskule med klassetrinna 1-7. I 2015 hadde skulen 165 elevar og 25 tilsette og ein kapasitet på 190 elevar. Planområdet inngår i Knarvik ungdomsskule sitt opptaksområde. Skulen har omtrent 330 elevar. Leiknes barnehage er privat. Dei næraste kommunale barnehagane ligg i Knarvik, barnehagane Haugen og Juvikstølen har høvesvis 41 og 123 born i barnehagane.



Figur 22: Skule og barnehage i nærleiken av planområdet (Kjelde: kart.finn.no)

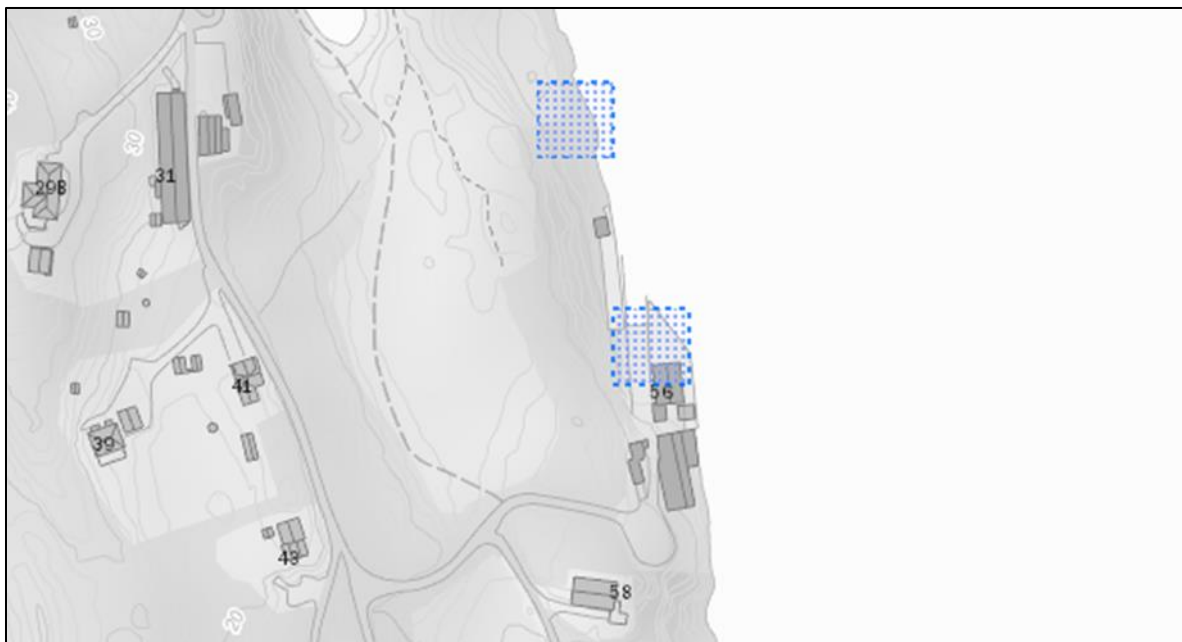
5.156.15 RISIKO

Det er ein generell risiko i samband med havnivåstigning og springflo i kystsonar. I år 2050 relativt år 2000, har Lindås en berekna havstigning (usikkerhet -8 til +14 cm) på 23 cm (15-37 cm), og 100 års stormflo (usikkerhet -8 til +14 cm) på 186 cm (178-200 cm). I år 2100 relativt år 2000, har Lindås en beregnet havstigning (usikkerhet -20 til +35 cm) på 73 cm (53-108 cm), og 100 års stormflo (usikkerhet -20 til +35 cm) på 241 cm (221-276 cm).⁴

Side | 24

I følgje NVE sitt aktsemdskart for flaum ligg kaiområdet utsett for flaum, sjå figur 23. Vind er ein generell risiko i kyststrøk. Planområdet ligg i Hjelmåsvågen som skjermar området noko. Det ligg også eit par holmar utanfor planområdet som vil vere med på å stogge bølger ved sterk vind.

Det er usikkert kva radon-førekomst det er innanfor planområdet.



Figur 23: Aktsemdskart flaum (Kjelde: nve.no)

5.166.16 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

67 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR

Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at det vert lagt vekt på omsynet til miljø og samfunn i planarbeidet. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjerast om, og etter kva slags krav, planar eller handlingar denne skal gjennomførast. Det er opp til forslagstiller sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under føreskrifta sitt verkeområde.

For detaljregulering som ikkje følgjer hovudtrekka og rammene i kommuneplanen sin arealdel, skal ein gjennomføra konsekvensutgreiing (Pbl. §12-3, tredje ledd). Ein meiner at dette planarbeidet i hovudsak er i tråd med hovudtrekka og rammene i kommuneplanen sin

⁴ Rapporten «Havnivåstigning, estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» (utgitt av Det nasjonale klimatilpassningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, september 2009).

arealdel. Planen er vurdert etter føreskrift om konsekvensutgreiing. Planarbeidet kjem ikkje inn under § 2 Planer som alltid skal handsamast etter føreskrifta.

78 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

7.18.1 INNLEIING

Planforslaget legg opp til ny kaifront med betre tilkomst for lastebåtar, fornying av bygningsmasser innanfor planområdet og ei utbetring av tilkomstveg og parkeringsplass/manøvreringsareal for verksemda sine køyretøy og varelevering. Eigedomen gbnr. 202/43 vert regulert til nausteføremål, og vil dermed verte regulert til det føremålet det i dag brukast til.

Side | 26

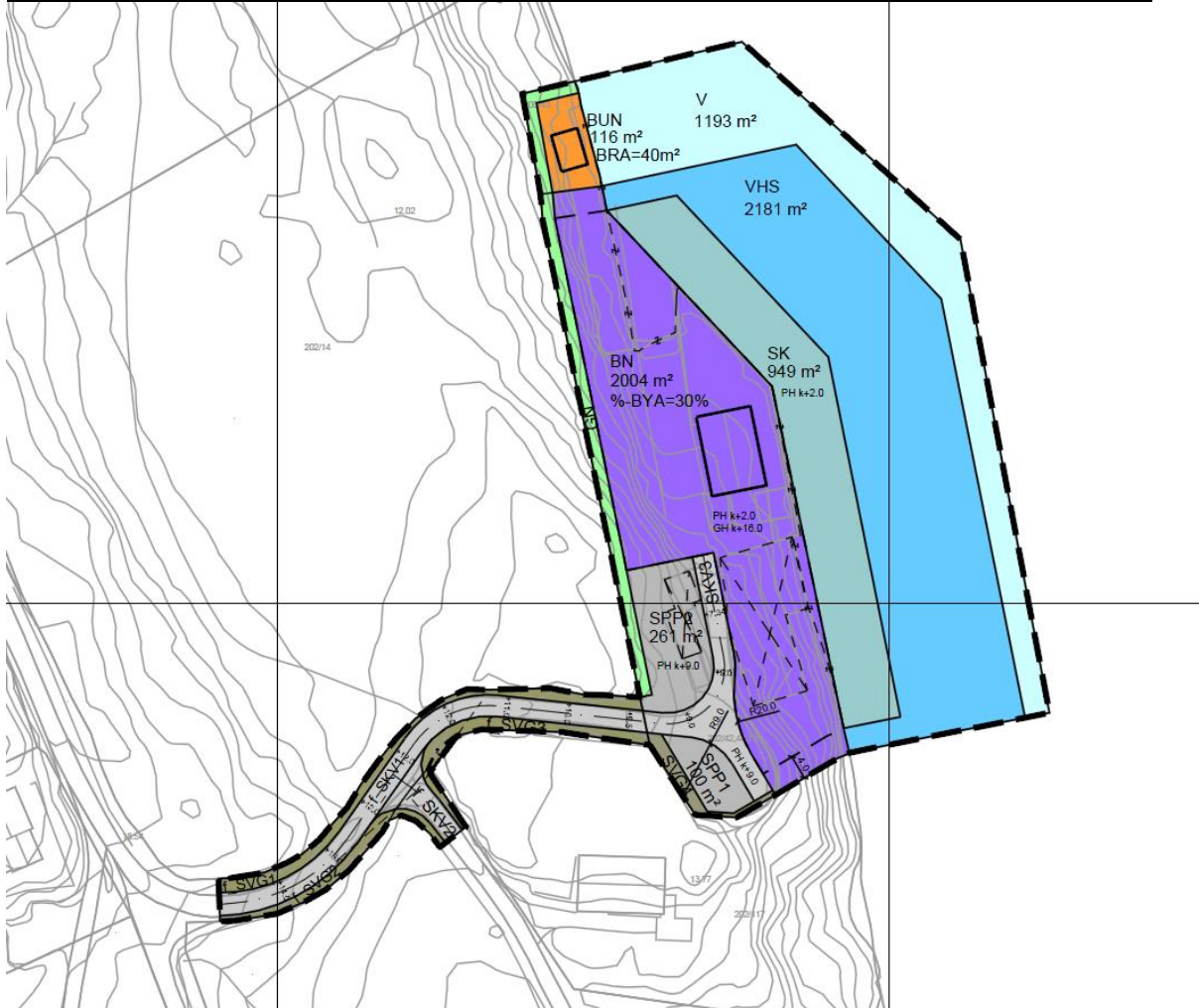
7.28.2 REGULERINGSFØREMÅL

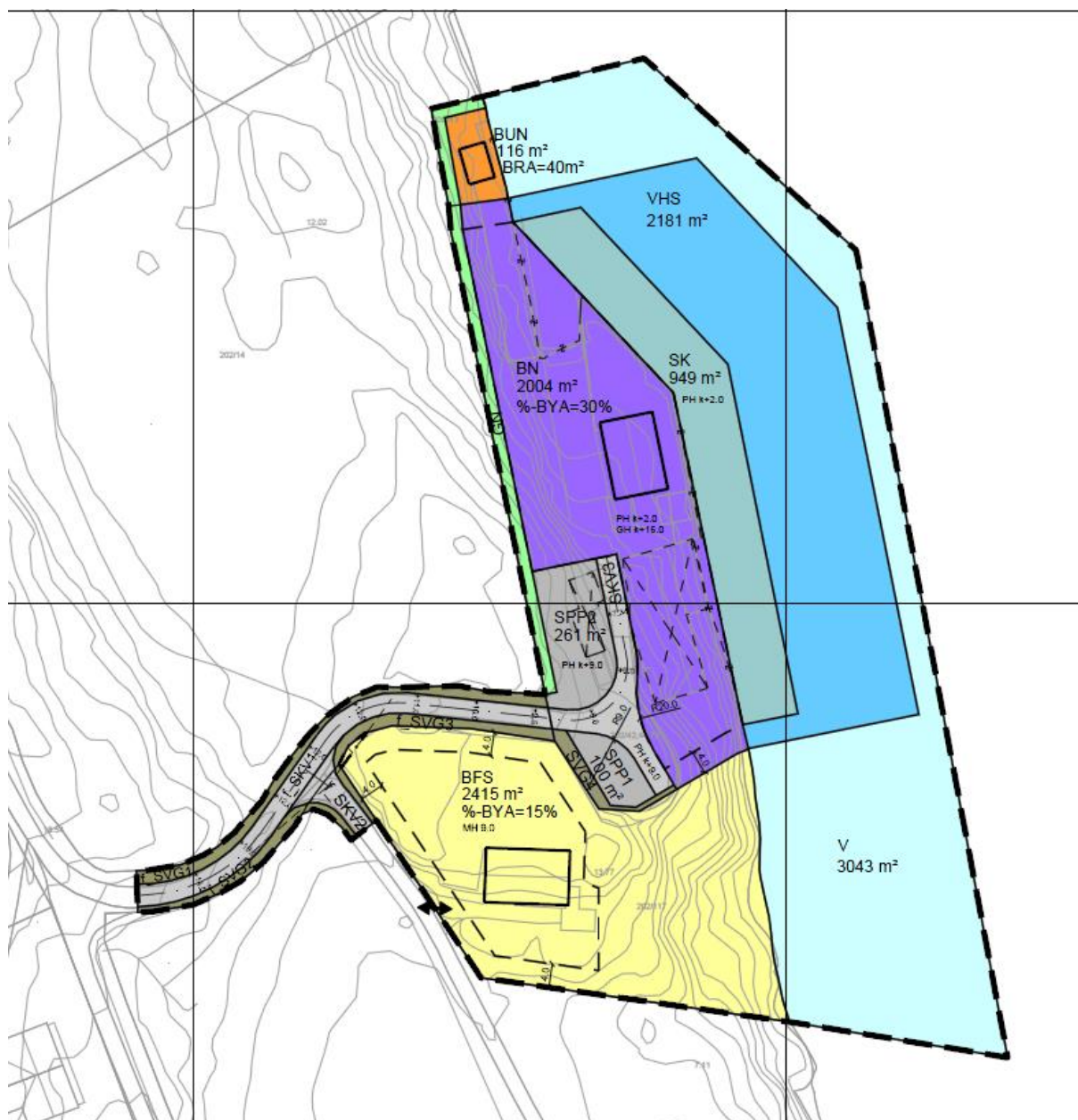
Føremål		Totalt areal
Busetnad og anlegg		
Bustader-frittliggjande-småhus	-BFS	2,415
Næringsbygningar	BN	2,004
Uthus/naust/badehus	BUN	0,116
		<u>2,204,535</u>
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kai	SK	0,949
Køyreveg	f_SKV1-2 SKV3	0,562
Parkeringsplassar	SPP1-2	0,361
Anna vegg grunn-grøntareal	f_SVG1-3 SVG4	0,3 <u>3226</u>
		<u>2,204198</u>
Grøntstruktur		
Grønstruktur	GN	0,216
		0,216
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	V	<u>3,0431,193</u>
Hamneområde i sjø	VHS	2,181
		<u>5,2243,374</u>
Totalt		<u>12,1737,914</u>

7.38.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Næringsbygningar, BN
Areal	2004 m ²
Byggehøgde	GH k+16.0
BYA	30%
Parkeringsplasser	10
Reguleringsføremål	Uthus/naust/badehus, BUN
Areal	116m ²
BRA	40m ²
Naust	1

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader frittliggjande småhus, BFS
Areal	2415 m²
Byggehøgde	MH 9.0
BYA	15%





Figur 24: Plankart

7.48.4 BUSETNAD OG ANLEGG

7.4.1 ~~Bustader frittliggjande småhus~~

~~Innanfor BFS finn ein i dag ein bustad, bustaden vil verte ståande slik den er i dag. Innanfor området er det tillate med ein %-BYA på 15%.~~

7.4.28.4.1 Næringsbygningar

BN legg til rette for næringsbygningar. Innanfor dette føremålet finn ein kontor, verkstad, lager, fellesrom og fasilitetar for verksemd og fartøy i området. Det gamle verkstadbygget sør i planområdet skal rivast og erstattast av eit nytt moderne bygg tilpassa verksemda. Bygget vil plasserast på eksisterande kai. Første etasje vil innehalde lager og verkstad medan etasjane over vil bestå av kontor med fellesrom og fasilitetar. Verkstadbygninga i nordre del av planområdet vil verte ståande. Innanfor området er det tillate med ein %-BYA på 30%.

7.4.38.4.2 Uthus/naust/badehus

BUN er naustområde. På BUN er det allereie etablert eit naust. Innanfor område er det tillate med naust på 40m².

7.58.5 UNIVERSELL UTFORMING

Krava i TEK10 skal følgjast. Tilrettelegging med trinnfri tilkomst til kaiområdet får ein ved at ny verkstad- og lagerbygning i sør har inngang frå bakkeplan i 3.etasje. Bygget vil vidare ha heis for å sikre tilgang til dei ulike etasjane og kaiområdet.

7.68.6 LEIK/UTEOPPHALDSAREAL

Ikkje aktuelt.

7.78.7 PARKERING/GARASJE(R)

Det finst i dag parkeringsplass og snuplass i planområdet, men denne må utvidas for å handtere ei utvida drift. Noverande parkeringsområde vil planerast, i tillegg vil ein fjerne kontor og garasje, som vil inngå i parkeringsarealet. Planframlegget legg til rette for å utbetre tilkomstvegen og parkeringsplass/manøvreringsareal for verksemda sine køyretøy. SPP1 og SPP2 vil vere felles for næringsbygningane (BN). Framlegget opnar for 10 parkeringsplassar fordelt på SPP1 og SPP2. Parkeringsplassen har tilkomst frå Hellesvegen (SV1). BUN vil fortsette med dagens ordning som er tilkomst til fots.

I utrekinga under er kommunedelplanen for Lindås 2011-2023 lagt til grunn for parkeringsdekning for BN innanfor SPP1 og SPP2.

	Minimumskrav etter kommuneplan	Maksimumskrav etter kommuneplanen	Mengde	Totalt (min-maks)
Næringsbygning				
Lager	1 plass per 300m ² BRA	1 plass per 200m ² BRA	316,7m ² BRA	2
Industri/ Verksted	1 plass per 100m ² BRA	1 plass per 50m ² BRA	251,5 m ² BRA	3-4
Kontor m/ fellesrom og fasilitetar	1 plass per 30m ² BRA	1 plass per 20m ² BRA	97,9 m ² BRA	4-5
Totalt				9-11

7.88.8 TRAFIKKAREAL

7.8.18.8.1 Veg

Planområdet inneheld allereie vegar, f_SKV1, f_SKV2 og SKV3. Planframlegget legg opp til å utbetre f_SKV1, dette gjeld serleg bakketoppen ein må over før ein køyrer ned til verksemda. Denne toppen kan vere krevjande for køyretøy. SKV3 gjev køyretøy moglegheit til å snu på eigedomen.

7.8.28.8.2 Anna veggrunn

Det er sett av eit areal langs Hellesneset til anna veggrunn, SVG. Arealet kan nyttast til grøfter, fyllingar, skjeringar og liknande.

7.8.38.8.3 Kai

Planforslaget inneheld eit areal for kai, SK. SK legg til rette for ein utviding av kaifronten, bredden på kai er sett til 10 meter.

7.8.48.8.4 Parkeringsplassar

Planforslaget inneheld to areal for parkering, SPP1 og SPP2, her kan det opparbeidas 10 parkeringsplassar. Parkeringsplassen vert planert på k+ 9.0.

7.98.9 STØYTILTAK

Det er satt krav i planføresegna at det skal dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdier for innandørs- og utandørs støy ved byggjesøknad, jf. § 1.4.1 Vidare set planføresegna krav om at miljøverndepartementet sine retningsliner for støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal følgjast, også i bygg og anleggsperioden, jf. § 1.4.2.

Side | 30

7.108.10 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Innanfor BN skal det etablerast avfallsløysing i tilknytning snuareal på parkering. NGIR hentar boss i Lindås. Planområdet ligg i bossrute sone 24.

7.118.11 RISIKO

Det er ein generell risiko i samband med havnivåstigning og springflo i kystsonar. Første etasje i verkstadbygget er plassert 1.6 moh, dette betyr at området ligg under maks-grensa for 100 års stormflo i Lindås. I år 2050 relativt år 2000, vil ein 100 års stormflo (usikkerhet -8 til +14 cm) vere på 186 cm (178-200 cm), og i år 2100 relativt år 2000, vil ein 100 års stormflo (usikkerhet -20 til +35 cm) vere på 241 cm (221-276 cm). Jf. planføresegn 2.12.3 er det bestemt at det under k+2.5 berre kan etablerast rom for lager og verkstad, medan føresegn 2.12.4 avgrensar oppbevaring av miljøfarleg avfall under k+ 2.5.

Utbyggar bør ta omsyn til faren for vindpåkjenningar utanom det normale, ved detaljplanlegging og val av løysingar og materiale, og minimera risikoen der det er mogleg.

Eit kaianlegg kan ha risiko knytt til fare for brann- og eksplosjon, forureining av grunn og sjø som følgje av miljøfarlege stoffar som ikkje vert fanga opp ved vask og vedlikehald av båt.

7.128.12 ANNA

Ikkje aktuelt.

89 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

8.19.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

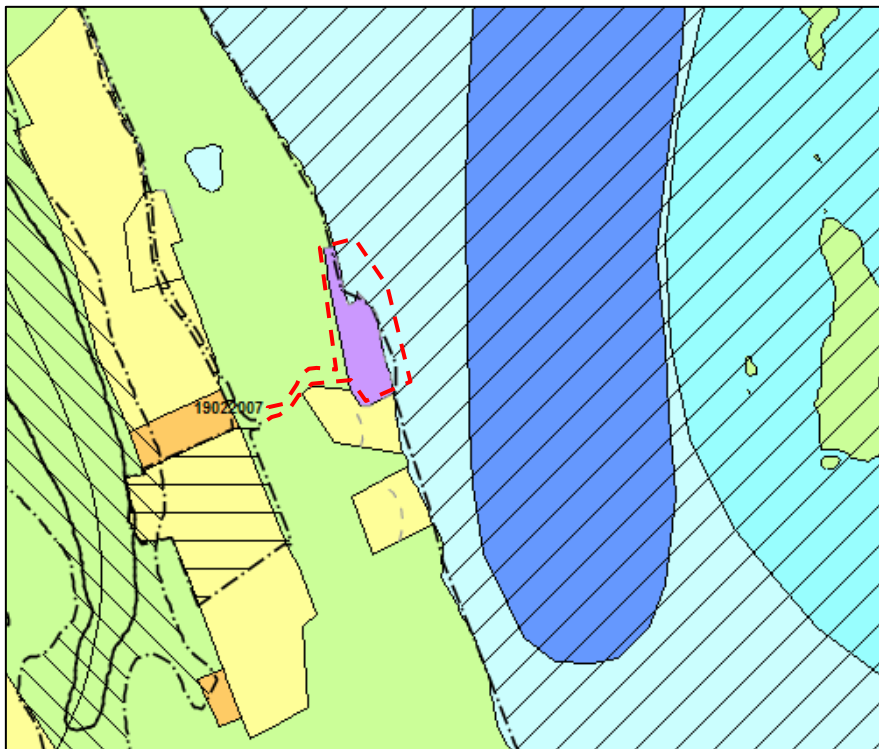
8.1.19.1.1 RPR og andre overordna planar

Planforslaget er i høve til overordna retningslinjer og regionale planar.

Side | 31

8.1.29.1.2 Kommuneplan

Nordleg del av planområdet er i hovudsak i høve til kommuneplanens arealdel (KPA). I kommunedelplanen er ein nausteigedom like ved næringsverksemda regulert som næring, gjennom planen vil ein regulere gbnr. 202/43 i samsvar med dagens bruk.



Figur 25: Kommuneplan (Kjelde: Lindås kommune)

8.1.39.1.3 Kommunedelplan

Ikkje aktuelt.

8.29.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Det ligg ikkje føre reguleringsplanar for området i dag. Reguleringsplanen vil grense til krysset i reguleringsplanen Hellesneset gnr. 202 bnr. 26 (arealplanid: 1263-19022007). Dette gjer at vegområda vert knytt saman og at det ikkje vert liggjande vegareal som er uregulert mellom planane.

8.39.3 ESTETIKK

Planområdet ligg noko skjerna i forhold til bustadene langs vegen Hellesneset. Planområdet ligg også lågare i terrenget enn nærliggande bustader. Frå Osterfjorden og frå fastlandet i nord og aust vil det vere noko innsyn. I og med at det allereie eksisterer næringsverksemd i området vil ikkje den nye kaifronten eller ny bygningsmasse vere store nye framandelement i landskapet. Bygningane innanfor planområdet har behov for opprusting, og ei fornying av eksisterande bygningsmasse vil derfor vere med å løfta området estetisk. I Hjelmås ligg det bustad- og fritidseigedomar heilt ned til sjøkanten. Ein finn også eit småbåtanlegg her.

8.49.4 UNIVERSELL UTFORMING

Krav i TEK10 sikrar omsyn til universell utforming av tiltak etter plan- og bygningslova. Det nye verkstad- og lagerbygget vil verte universelt tilgjengeleg. Næringsverksemda vil difor verte meir tilgjengeleg med nytt bygg.

8.59.5 KONSEKVENSAAR FOR NABOER

I og med at området allereie består av næringsføremål vil ikkje det nye tiltaket vere av stor konsekvens for naboar. Det nye tiltaket vil føre til meir plass for båtane som nytter kaiområdet. I dag må ein flytte på båtane jamleg på grunn av lite plass, med ny kaifront vil ein redusere flyttinga av båtane og dermed også støyen som kjem frå denne «omrokeringa». Planen vil også gjere planområdet meir estetisk for naboane ved at noverande bygningsmasse vert oppgradert til næringsverksemda sitt behov.

8.69.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Endringa i planframlegget er som nemnt primært ei utviding av kaifronten og ei opprusting av bygningsmassen i tråd med driftsutviklinga. Dagens bygningsmasse er på om lag 423m², medan planframlegget legg opp til ei auke av næringsareal til om lag 497m². Dette gjev ei auke på om lag 74m² innanfor planområdet. Ein kan ikkje sjå at denne auka vil føre til ei endring i trafikktilhøva.

Vegen Hellesneset har relativt lite trafikk. Planframlegget legg ikkje opp til ei trafikkauke på vegen til næringsverksemda, men legg derimot betre til rette for ferdsle og frakt med båt. Planen legg opp til ei utbetring av tilkomst til planområdet og parkeringstilhøve.

8.79.7 KULTURMINNE

Ingen kjende.

8.89.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER

I NÆRMILJØET

Kaifronten vil utvidast og ta meir av sjøarealet, elles vil ikkje tiltaket sette ei avgrensing på dagens bruk av sjøområdet. Holmane i området kan framleis nyttast til rekreasjon og bading. Dagens ferdsel til og frå småbåtanlegget i Hjelmås vil ikkje endrast. Det er ikkje gjort funn av borns leik eller friluftaktivitet elles i planområdet.

8.99.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Ein ser det som mest sannsynleg at ein vil nytta bil til planområdet. Det er vanleg at ein jobbar på skift ved verksemda, og dette gjer at ein kan vere ferdig på ugunstige tidspunkt i forhold til busstilbodet. Planframlegget vil ikkje ha konsekvensar for offentleg servicetilbod då planframlegget ikkje legg til rette for ny næring i området, men ein fornying og oppussing av noverande bygningsmasse.

8.109.10 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN

Ingen kjende.

8.119.11 INFRASTRUKTUR

Veg til planområdet er opparbeida i dag.

8.129.12 VA OG ENERGI

Jf. planføresegna 1.2.7 skal kapasitet på kommunalt anlegg og vassleidning avklarast i VA-rammeplan.

8.139.13 NATURMANGFALD

Naturmangfaldslova og prioriterte artar

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9: Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Området er i kommuneplanen avsett til eksisterande næringsverksemd-**og bustad**. Området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø- og vassdrag.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller artar vert råka av planen?	Planområde ligg ved og i sjø. Sjøområdet i planområdet og rundt holmane er sett av som omsynssone naturmiljø. Holmane er blant anna registrert som yngleområde for måsefugler. Her er det registrert bergand (i kategori sårbar), sjøorre (i kategori sårbar), vipe (i kategori sterkt trua), hettemåke (i kategori sårbar) og makrellterne (i kategori sterkt trua). Kanadagås er òg registrert her, som er i kategori svært høg risiko på Svartlista.

	Langholmen om lag 300m aust for planområdet er registrert som ein viktig lokalitet i «Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås».
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	<p>Sett frå sjø og land vil ikkje ei utviding av kaiområdet føre til ein vesentleg endring av landskapet.</p> <p>Utvidinga kan føre til ein auke i båtar til området, dette kan gje noko auka støy, noko som kan vere forstyrrende for fuglar som held til i nærområdet. Fuglane er i midlertidig vane til aktivitet, då det er eksisterande trafikk her i dag, og det fins mange holmar og skjer i nærområdet.</p> <p>Utvidinga kan også føre til mindre støy i forbindelse med forflytting av båtane som ligg til kai. Den nye kaifronten vil gje meir plass til båtane og dermed redusere «omrokkeringa» som i dag genererer støy.</p> <p>Ein båthamn kan gje forureining i nærområdet, dersom ikkje dei rette forhandsreglane vert tatt. Det er lagt til føresegn om at det skal utarbeidast rutinar for handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.</p>
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypane og bestandene på landsbasis og på staden?	Vatnkvaliteten i område er antatt dårleg kvalitet, i følgje www.miljostatus.no .
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Langholmen om lag 300m frå planområdet er registrert som ein viktig lokalitet i «Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Lindås». Hjelmåsvågen er i temakart for KPA registrert som middels brede fjordløp, med omsynssoner for naturmiljø. Elles er ein ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Det vart i 2014 registert 4 bergender (sårbar), 2 Sjøorrer (sårbar) og 7 Hettmåker (sårbar) på holmane om lag 400 meter aust for planområdet. Tidlegare har det blitt registrert 1 makrellterne (sterkt trua) i 2010 og 3 vipper (sterkt trua) i 2009. Ein går ut ifrå at planen ikkje vil påverke artane då

	holmane ligg eit stykke ifrå planområdet, og det allereie er sjøtrafikk i området.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påverke verneområder, nærområda til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærområda til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomstar?	Kaifronten vil utvidast, og det vil vere ein generell risiko for lekkasje av miljøfarlege stoff og liknande frå båtane ved vask og vedlikehald. Det er lagt til føresegn om at det skal utarbeidast rutinar for handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Området er ikkje eit utvalt kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Det er ikkje kjent at planen vil påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald.

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknadar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Kaifronten vil utvidast med pelar. Tiltaket vil ikkje verta eit nytt element i landskapet. Landskapet er såpass ope og luftig, at den nye kaifronten ikkje vil stenga igjen for ferdsel. Ved å pusse opp og bytte ut noko av bygningsmassen vil ein løfte planområdet estetisk.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Det er i dag etablert båthamn i planområdet, og området nyttast som næringsverksemd. Ein kan ikkje sjå at denne bruken har noko nemneverdig påverking på landskap, økosystem, naturtypar og artar.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverking på naturtypar og artar?	Kaien vil ikkje føra til ein vesentlig auke av trafikk til område. Det er lagt til føresegn om at det skal utarbeidast rutinar for handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie	Den samla belastninga av planen vil vere middels. Planområdet ligg ikkje eksponert

eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	til i landskapet, den utvida kaifronten vil dermed ikkje verta dominerande i landskapet. Området er allereie i dag i bruk til næringsverksemd. Området er avsett til vern og bruk av sjø- og vassdrag i kommuneplanen, og er dermed vurdert på overordna nivå.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje kjent at naturmangfald av stor viktighet vert råka.
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggas stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadane ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gjeve pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadar knytt til å sikre særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gjev dei beste samfunnsmessige resultat.

Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Det er ikkje noko kjend biologisk mangfald i planområdet som har spesiell verdi. Arealet er i stor grad utbygd, og bygningsmassen og kaifronten som ein no ønskjer å utvide vil ikkje ha konsekvensar for naturmangfaldet. Det er om lag 400 meter frå planområdet til Larsholmen, her vart det i 2010 registrert ein makrellterne og i 2009 tre viper. Makrellterne og Vipe er i kategori sterkt trua (EN) i Norsk Raudliste for artar. Det er vurdert at tiltaket ikkje vil føre til utilsikta konsekvens for fuglelivet på holmane, då det allereie er trafikk i planområdet i dag. I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift.

Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

RISIKOMATRISJE – arealbruk (LIV OG HELSE)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
	K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS					

RISIKOMATRISJE – arealbruk (MILJØ)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
	K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS					

RISIKOMATRISJE – arealbruk (ØKONOMI)					
Z Y S N N	S5				
	S4				
	S3				
	S2				
	S1				
A S					
	K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENNS					

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 – svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	S4 x K2	S4 x K2	S4 x K2	Planområdet ligg noko skjerma, men sterk vind kan førekome.
2	Store nedbørmengder	S4 x K1	S4 x K1	S4 x K1	Store nedbørmengder kan førekome, men vil i liten grad få konsekvensar i planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i dette kystområdet.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elvar / bekkar				Ikkje aktuelt.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Ved innsending av rammesøknad skal det leggst ved ei vurdering og skildring om tiltaket har behov for VA-rammeplan.
8	Springflod / stormflod	S3 x K2	S3 x K2	S3 x K3	Kan førekome. 100 års stormflo for Lindås (usikkerhet -20 til +35 cm) er 241 cm (221-276 cm), i år 2100 relativt år 2000. Bygning i planområdet etablerast på kotehøgde +2.0m og er dermed utsatt for 100 års stormflo. Jf. planføresegna 2.12.3 kan det berre etablerast rom for lager og verkstad under k+2.5, medan føresegn 2.12.4 avgrensar oppbevaring av miljøfarleg avfall under k+ 2.5.
9	Historisk flomnivå				Ikkje kjent.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ingen kjent sone for aktsamheit.
13	Is – og snøskred				Ingen kjent sone for aktsamheit.
14	Steinras, steinsprang				Ingen kjent sone for aktsamheit.
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utglidningar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Det er ikkje kjent at området er utsett for høge radonverdiar.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter		S2 x K2		Ingen sårbare artar registrert i naturbase. Langholmen om lag 300m frå planområdet er registrert som viktig lokalitet.
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
23	Fuglar		S2 x K2		Bergand(sårbar), Sjørre (sårbar), Hettemåke (sårbar), Vipe (sterkt trua) og Makrellterne (sterkt trua) registrert om lag 400m frå planområdet. Artane vert ikkje direkte råka.
24	Anna				
Kulturområde www.kulturminnesok.no					

25	Freda kulturminne				Ingen registrert eller påvist.
26	Sefrak-bygg				Ingen registrert eller påvist.

Verksemdbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon					
27	Brannfare	S3 x K2	S3 x K2	S3 x K3	Brann i båt kan spreie seg til andre båtar ved kai. Kaien skal ha naudsynt sløkkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve. Brannstasjon ligg om lag 13km unna.
28	Eksplosjonsfare	S2 x K3	S2 x K2	S2 x K3	Kan være ein fare i næringsverksemd ved bensinlekkasje og liknande. Brannstasjon ligg om lag 13km unna.
29	Anna				
Energitransport					
30	Høgspont				Ikkje aktuelt
31	Lågspont				Ikkje aktuelt.
32	Gass				Ikkje aktuelt.
33	Anna				
Forureina vatn					
34	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
35	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.	S4 x K2	S4 x K2	S4 x K2	Vatnet i området har antatt dårleg kvalitet.
36	Nedbørsfelt				Ingen kjent risiko.
37	Grunnvassnivå				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureining – grunn					
39	Kjemikalieutslepp	S4 x K2	S4 x K2	S4 x K2	Kan være ein fare i kaiområde. Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
40	Anna				
Forureining – luft					
41	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
42	Støy	S4 x K1			Verksemda kan generere noko støy.
43	Lukt				Ingen kjent risiko.
44	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no					
45	Fri ferdsel langs sjø	S4 x K1	S4 x K1	S4 x K1	Det vert noko meir trafikk frå planområdet, men dette vil ikkje hindre ferdsel langs sjø.
46	Friluftsliv	S4 x K1	S4 x K1	S4 x K1	Det vert meir båttrafikk i Hjelmåsvågen, men den nye kaifronten vil ikkje føre til at ein ikkje kan nytta holmane og sjøområdet i nærleiken.
47	Anna				

Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					

48	Trafikkulykker på veg				Ingen kjent risiko i eller i nærleiken av planområdet. Smal veg, men oversiktleg med lite trafikk.
49	Anna				
Forureining					
50	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
51	Støy				Ingen kjent risiko.
52	Lukt				Ingen kjent risiko.
53	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko, lite trafikk.
54	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
55	Veg	S2 x K2		S2 x K2	Ingen registrerte ulykker på Hellesneset, to registrerte ulykker på Leknesvegen.
56	Sjø				Det er registrert ei grunnstøyting på Leknes (om lag 3km frå planområdet) i 1983, elles ikkje ulukker på transportruta ut av Hjelmåsvågen.
57	Luft				Ingen kjent risiko.
58	Anna				

Risikomatrissar – oppsummering

Raud	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Gul	ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som mogleg. (ALARP=As Low As Reasonable Practicable). Det vil vera naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterligare risikoreducerande tiltak.
Grøn	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterligare risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

RISIKOMATRISSE - arealbruk (LIV OG HELSE)						
SANNSYN	S5					
	S4	2, 42, 45, 46	1, 35, 39			
	S3		8, 27			
	S2		55	28		
	S1					
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISSE - arealbruk (MILJØ)						
SANNSYN	S5					
	S4	2, 45, 46	1, 35, 39			
	S3		8, 27			
	S2		21, 23, 28			
	S1					
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISSE - arealbruk (ØKONOMI)						
SANNSYN	S5					
	S4	2, 45, 46	1, 35, 39			
	S3			3, 27		
	S2		55	28		
	S1					
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENS						

Oppsummering ROS-analyse:

Avdekket risiko:

Det er ikkje avdekket scenario i uakseptabel risiko (raud sone). Det er avdekket nokre scenario i gul sone, kor ein skal gjennomføra tiltak for å redusera risikoen så mykje som mogleg.

Planområdet vil kunne vere sårbar for sterk vind. Utbyggar bør ta omsyn til faren for vindpåkjenningar utanom det normale, ved detaljplanlegging og val av løysingar og materiale, og minimera risikoen der det er mogleg.

Springflod/stormflod kan førekome. Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurderer avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Tilhøve som springflod/stormflod vert varsla i god tid i vêrmeldinga, og tiltak kan lett gjerast for å redde verdiar.

Det er ein generell fare for brann og eksplosjon i kaiområde. Kaien skal ha naudsynt sløkkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve. Brannstasjonen for Lindås og Meland brann og redning ligg om lag 13km nordvest for planområdet.

Vatnet i fjorden har antatt dårleg kvalitet, og det kan vere ein fare for kjemikaleutslepp ved kai. Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.

910 MERKNADAR

9.110.1 SAMLAMERKNADAR VED VARSLING

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar	
1	Statens Vegvesen	20.11.14
2	Fylkesmannen i Hordaland	19.11.14
3	Hordaland Fylkeskommune	8.12.14

1. Statens Vegvesen i brev av 20.11.14

Statens vegvesen vil tilrå at planområdet vert utvida slik at det omfattar den kommunale vegen fram til og med krysset til fylkesveg 391. Krysset er ikkje utforma i samsvar med normalkrava i handbok N100.

I planarbeidet må det og vurderast om det trong for tiltak for å sikre mjuke trafikantar på den kommunale vegen.

Forslagsstillars kommentar:

I reguleringsplanen Hellesneset gnr. 202 bnr. 26 er vegen Hellesneset allereie regulert og utbetra der det er mogleg med blant anna asfaltering. Ved Gbnr. 202/115 ligg eksisterande bygningar heilt i veglina på begge sider og gjer det vanskeleg med ei utviding av vegbana. Ein ser dermed ikkje nytta i å inkludere den kommunale vegen fram til og med krysset til fv. 391, planen vil heller ikkje leggje til rette for fleire mjuke trafikkantar til planområdet då det er lite sannsynleg at ein brukar kollektivtrafikk til planområdet.

2. Fylkesmannen i Hordaland i e-post av 19.11.14

Poenget er at alle planer skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet jf. Plan- og bygningsloven §3-1. Alle planar krev god medverknad og barn og unge skal vere høyrde og teke omsyn til i planprosessen.

Minner vidare om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet.

Vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggteknisk forskrift (TEK 10). Analysen må vidare, som presisert i plan- og bygningslova, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområde som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

Forslagsstillars kommentar:

Tatt til følgje.

3. Hordaland fylkeskommune i brev av 8.12.14

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på areal- og transport, arkitektur, og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, landskap, kulturminne, næringsutvikling, samferdsel, strandsone og universell utforming.

Forslagsstillars kommentar:

Tatt til følgje.

10.2 SAMLA MERKNADER ETTER HØYRING

<u>Nr</u>	<u>Avsendar</u>	<u>Dato</u>
	<u>Offentlege instansar</u>	
<u>1</u>	<u>Fiskeridirektoratet</u>	<u>15.05.17</u>
<u>2</u>	<u>Bergen og omland havnevesen</u>	<u>06.06.17</u>
<u>3</u>	<u>Fylkesmannen i Hordaland</u>	<u>12.06.17</u>
<u>4</u>	<u>Hordaland Fylkeskommune</u>	<u>19.06.17</u>
<u>5</u>	<u>Statens Vegvesen</u>	<u>19.06.17</u>
<u>6</u>	<u>Kystverket</u>	<u>23.06.17</u>
	<u>Private</u>	
<u>7</u>	<u>Stig Brakvatne, gnr. 202/117</u>	<u>17.06.17</u>

Fiskeridirektoratet 15.05.17

1. Har registrert to gyteområde for tosk i Hjelmåsvågen i tillegg til to fiskeområde i vågen der det blir brukt garnreiskap i samband med torskefiske. Viser til at utbygginga kan føre til auka båttrafikk, men vil etter Fiskeridirektoratet si vurdering ikkje kome i konflikt med fiskeriinteressene i området.
2. Kysttorsk er ein sårbar art som i området gyt i perioden februar-april. På grunn av nærleiken til gyteområde, rår Fiskeridirektoratet frå å gje løyve til bygging av kai i gyteperioden.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ok
2. Ok, avgrensing av byggjetiltak i sjø i gyteperioden februar-april er sikra i § 1.5.

Bergen og omland havnevesen 06.06.17

1. BOH kan ikkje sjå at planen vil kome i konflikt med de interesser som BOH er satt til å ta i vare.
2. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkjømd i sjøområda krev samtykke frå BOH, jf. hfl. § 27, første ledd. Det er ikkje tilstrekkeleg at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast BOH i god tid før tiltak settast i verk.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ok
2. Ok

Fylkesmannen i Hordaland 12.06.17

1. For bustadarealet rår Fylkesmannen til at området nedanfor byggegrensa mot sjø vert endra til grøntformål. Det samsvarer også best med kommunen si byggegrense i arealdelen av kommuneplanen. Då kan ein unngå mindre tiltak som vil kunne privatisere dette arealet, jf. at ein etter føresegn 1.1.1 opnar for bygging av uthus, trappar. Parkeringsplassar mm. utanfor byggegrensa. Slik utbygging vil elles svekka de omsyn byggeforbodet i pbl. § 1-8 skal ivareta.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ikkje tatt til følge, arealet er i gjeldande kommuneplan sett til bustadformål. Det er også sett byggegrense i kommuneplanen som avgrensar bruken av strandsona. Eigedom med gbnr. 202/117 tas ut av planområdet.

Hordaland Fylkeskommune 19.06.17

1. Strandsona: i kommuneplanen er det sett byggegrense i strandsona innanfor arealet sett av til bustad. Gjennom reguleringsplanen vert arealformålet for bustad trekt heilt ned i strandsona. Ber om at arealformål for bustad vert avgrensa lik den byggegrensa som er sett i kommuneplanen slik at arealet mellom sjøen og bustadområdet vert sikra sett av til grøntstruktur.
2. Kulturminne og kulturmiljø: Har ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter mm. Gjer elles merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.
3. Syner til at Bergens sjøfartsmuseum ikkje kjenner til marine kulturminne som kan bli råka av reguleringa. Gjer merksam på at tiltakshavar er pliktig å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne, jf. kulturminnelova § 14.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ikkje teke til orientering. Arealet er i gjeldande kommuneplan sett til bustadformål. Det er også sett byggegrense i kommuneplanen som avgrensar bruken av strandsona. Eigedom med gbnr. 202/117 tas ut av planområdet.
2. Ok.
3. Ok.

Statens Vegvesen 19.06.17

1. Ber om at ein i føresegna til reguleringsplan for Hellesneset

næringsområde set som vilkår at krysset med FV 391 skal strammast opp i samsvar med reguleringsplan for Hellesneset, gnr. 202 bnr. 26, før igangsetjing av tiltak for utvikling av næringsområdet. Viser til at byggjetiltaka vil skape meir trafikk i krysset.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ikkje teke til orientering. Syner til at endringa innanfor planområdet primært er ei utviding av kaifronten og ei opprusting av bygningsmassen i tråd med driftsutviklinga. Dagens bygningsmasse er på om lag 423m², medan planframlegget legg opp til ei auke av næringsareal til om lag 497m². Dette gjev ei auke på om lag 74m² innanfor planområdet. Ein kan ikkje sjå at denne auka vil føre til ei endring i trafikktilhøva.

Vegen Hellesneset har relativt lite trafikk. Planframlegget legg ikkje opp til ei trafikkauke på veggen til næringsverksemda, men legg derimot betre til rette for ferdsle og frakt med båt.

Planen legg opp til ei utbetring av tilkomst til planområdet og parkeringstillhøva.

Kystverket 23.06.17

1. Kystverket har ikkje registrert hovud-/bilei eller større kaianlegg innanfor planområdet. Kan ikkje sjå at planforslaget vil ha særleg negativ påverknad på framkomelegheit/framkjømda eller sikkerheit i sjøområdet. Har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ok

Stig Brakvatne, gnr. 202/117, 17.06.17

1. Meiner det er urimeleg at ein stiller seg positiv til etablering av naust på eigendomen nord for den planlagde utvidinga av kaien og ikkje naustet sør for planområdet. Dette i grunn at både det nordlege naustet og naustet i sør vil virke som en del av næringsområdet. Samtidig at naustet på eigedom 202/117 vil vere ein naturleg overgang til bustaden i sør og det urørde området vidare sørover.
2. Viser til grunninga om å fjerne BUN2 pga. visuelle inngrep i strandsona mtp. at området er relativt urørd. Meiner at området nord for næringsområdet ikkje er noko mindre urørd enn eigendomen 202/117. Kan heller ikkje sjå at det er noko meir utbygging av naust på nordsida enn det er på sørsida av næringsområdet. Området på begge sider av reguleringa er LNF-område i dag.
3. Viser til at kommunen er positiv til eit stort inngrep i strandsona (den planlagde kaien til Hjelmås Mekaniske verkstad) men ikkje vil godta eit naust på ca. 30-35m² som ligg nær kaiområdet. Stiller seg uforståande til avgjerda.
4. Ber kommunen revurdere avgjerda om at BUN2 er tatt ut av reguleringsplanen. Dersom det ikkje er mogleg å nytte området der naustet ønskes planlagt, ønsker ein at eigendomen gbnr. 202/117 ikkje tas med i reguleringsplanen.

Forslagsstillars kommentar:

1. Ein har ikkje lagt til rette for etablering av naust innanfor BUN nord i planområdet. Innanfor BUN finns det i dag eit eksisterande naust, reguleringsplanen regulerer såleis området i henhold til dagens bruk.
2. Sjå pkt. 1.

3. Næringsområdet er allereie sett av til næring i gjeldande kommuneplan. Området vert såleis regulert i tråd med kommuneplanen. Naustet på eigedom 202/117 er sett av til bustad i kommuneplanen og.
4. Eigedom gbnr. 202/117 tas ut av planen.

1011 FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Tiltakshaver ser det naudsynt å utvide kaifronten og etablere ny bygningsmasse på tomta for å kunne fortsette drifta i området. Bygningsmassen er slitt og er ikkje tilpassa den drifta som i dag vert ført. Ein ynskjer blant anna å rive det sørligaste verkstadbygget og bygge nytt. Planen legg til rette for at næringsverksemda kan fortsette og eventuelt utvida drifta i området. Planen inkluderer også naboeigedomane nord ~~og sør~~ for verksemda. I dag ligg det eit naust nord i næringsføremålet i kommuneplanen. Ved å inkludere denne nausteigedomen i planen kan ein regulere eigedomen til det føremålet området vert brukt til i dag.

Side | 47

Reguleringsplanen legg til rette for eit betre utforma område til verksemda, både med tanke på parkering og mogelegheiter til å snu innanfor verksemdas område. Ny bygning vil vere universelt tilgjengeleg. Dette vil føre til at også kaiområdet vert tilgjengeleg. Ny kaifront og bygningsmasse vil gjere det mogleg å utvida drifta til verksemda. Ei utviding av kaifronten vil også gje betre plass langs kaien og dermed også minimere forflyttinga av båtane. Det er i stor grad dette som genererer støy i dag.

Planområdet ligg ved sjø og planeringshøgda er sett til minimum k+2.0. Dette gjer at bygga kan verte utsett for flaum. Ein har difor vald å setje vilkår i planføresegna om at det berre kan etablerast lager og verkstad under k+2.5. I føresegn § 2.12.4 har ein også sett ei avgrensing på oppbevaring av miljøfarleg materiale under k+2.5.