

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018
051/18	Kommunestyret	PS	21.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1695

2. gangs handsaming av reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105

Vedlegg :

PlanID201105_pnr2010323_Planskildring_23_05_2018PlanId_201105_pnr2010323-Regplan-VEDEKTER_23_05_182010323_Reg_plan_23_05_2018Samordna uttale med motsegn i sak - Offentleg ettersyn - Lindås - Gbnr 125/6 m fl - Keilen vest - privat reguleringsplanTrekking av motsegn - Lindås - Gnr 125 Bnr 6 m fl - Keilen vest - privat reguleringsplanMelding om vedtak - Austrheim kommune sin uttale til 1. gongs offentleg ettersyn av reguleringsplan for Keilen Vest, gbnr 125/6 m.fl.-Varsel om motsegnMelding om vedtak - Trekking på vilkår motsegn til reguleringsplan - gbnr 125/6 mfl - Keilen vestFråsegn til høyring av reguleringsplan for Keilen Vest - Lindås kommuneUttale til reguleringsplan Keilen VestMerknader til reguleringsplan for Keilen VestUttale - Detaljregulering gbnr 125/6 mfl - Keilen VestUttale - Detaljregulering - gbnr 125/6 mfl Keilen VestMerknad til reguleringsplan for Keilen Vest gbnr 125/6 m.fl - kunngjering 1. gangs offentleg ettersyn sendt fra Statens vegvesenMerknad til arealplan-id 1263-201105 Keilen VestMerknader til reguleringsplan for Keilen Vest - gnr 125/ m.fl.Klage til Plan- og miljøutvalet vedk reguleringsplan for Keilen Vest - gnr 125/ m.fl.ReguleringsplanHøyringsuttalelse vedk - gbnr 125/61 Keilen VestHøyringsuttalelse vedk kloakknett - Keilen VestOffentleg ettersyn - Reviderte rekkefølgekav - Gbnr 125/6 m fl - Keilen vestFråsegn til ny høyring av reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105Merknad til offentleg ettersyn av reguleringsplan Keilen Vest - Plan-id 1263-201105 - Endra føresegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 23.05.2018 og plankart datert 23.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Tillegg til føresegnene § 0.3.3: Gangvegar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.

.....

Plan- og miljøutvalet - 086/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling frå PMU - 13.06.2018:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 23.05.2018 og plankart datert 23.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Tillegg til føresegnene § 0.3.3: Gangvegar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.

.....

Kommunestyret - 051/18

KO - behandling:

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 23.05.2018 og plankart datert 23.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Tillegg til føresegnene § 0.3.3: Gangvegar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Keilen Vest har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 27.02.2016 til 09.04.2016. Det kom inn til saman 12 merknadar til planen, derav 2 av desse var motsegner. Motsegna frå Fylkesmannen var orientert omkring bruk av strandsona som ikkje var i samsvar med overordna plan. Motsegna frå Austrheim kommune var basert på trafikktryggleik på den delen av tilkomstvegen til planområdet som går gjennom Austrheim kommune. Det vart halde dialogmøte med Fylkesmannen for å finne moglege løysingar for å kunne trekke motsegna, og resultatet av dialogen var at ein måtte redusere dei planlagde inngrepa i strandsona for at Fylkesmannen kunne trekke motsegna. Det vart vidare halde dialogmøte og synfaring med Austrheim kommune der ein konkluderte med at det var grunnlag for å trekke motsegna mot at det vart lagt inn trafikksikringstiltak langs Keilevegen på strekka som går gjennom Austrheim kommune.

Justert planframlegg med trafikksikring var på høyring frå 10.05.2017 til 07.06.2017 og det kom inn tre merknadar til dette framlegget. Austrheim kommune har trekt motsegna si til planen på bakgrunn av dialogmøtet og revidert planframlegg. Revidert løysing for strandsona som følgje av dialog med Fylkesmannen er godkjent av Fylkesmannen, som på bakgrunn av dette har trekt motsegna si.

Andre merknader i saka er relatert til tilhøve for vatn og avlaup gjennom området, mønehøgder og tap av utsikt og ynskjer om utvida naustområde.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

<i>Saksnr</i>	<i>Utval</i>	<i>Type</i>	<i>Dato</i>

--	--	--

Saksbehandlar		ArkivsakID
Julie Daling		

Detaljregulering for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10.

Vedlegg:

2010323-Plankart2010323-Regplan-
VEDTEKTER_24_3_15_RevA2010323_Planskildring_24_03_2015_RevA2010323_DokA2_illustrasjo
ner24_3_15-12010323-veg-f_V1-tegn-203

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggst ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
9. Gangveggar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.

10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgekrav i § 0.3.2.

Plan- og miljøutvalet - 043/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggest ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginnrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
9. Gangveggar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som

rekkefølgekrav i § 0.3.2.

Levekårsutvalet - 041/15

LE - behandling:

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.05.2015:

Ingen merknader.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 018/15

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggast ut til offentleg ettersyn.

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplanen er utarbeidd av ingeniør Atle D. Utkilen på vegne av grunneigar Geir Kjeilen. Planområdet er på om lag 192 daa. I planen ønskjer ein å etablere 39 einebustader og 3-4 fleirmannsbustader. Totalt maksimalt 51 nye bueiningar. Innanfor planen er det også lagt til rette for småbåthamn i eksisterande naustområde. Byggjegransa mot sjø er vurdert av planfremjar ut ifrå topografien i området og med vekt på at husa i minst mogleg grad skal vere synlege frå sjøen.

Planen vart kunngjort oppstarta 13.04.2011. Det er halde 2 fellesmøte med naboar og grunneigarar i området. Oppsummering frå møta er at naboar og grunneigarar er positive til planane slik dei ligg føre. Planfremjar meiner at planen sikrar gode tomter utan at ein øydelegg strandsona eller turstiar. Årsaka til at planfremjar har teke tiltak i strandsona, er knytt til at eit så stort byggjefelt alikevel vil påverke bruken langs sjøen.

Det kom inn 4 merknadaer frå regionale mynde:

- 1. Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 05.07.2011*
- 2. Fiskarlaget Vest, mottatt 05.07.2011*
- 3. NGIR, mottatt 26.05.2011*
- 4. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 19.10.2011*
- 5. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 23.03.2013*

Merknadene er kommentert av planfremjar i planskildring datert 24.03.2015 (sjå vedlagt).

Administrasjonen i Lindås kommune har hatt 2 mottakskontrollar på planen. Tema som spesielt er blitt utfordra er terrengtilpassing, ålmenta si tilgjenge i strandsona og utforming av føresegner.

Vurdering

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planframlegget er delvis støtta opp av overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010-2022) innanfor framtidig bustadområde B-1. Planfremjar har valgt å foreslå bustader og småbåthavn i strandsona som i kommunedelplanen (KDP) er avsett til funksjonell strandsone. Det er utarbeidd ei «illustrasjonsmappe – A2» som argumenterer for og skildrar nærmare dei tiltaka som er tenkt i strandsona. Føremåla BF6, BF7, S1, S2 og S5 er ikkje i samsvar med overordna KDP.

Det vart utarbeidd ei konsekvensutgreiing (KU) i samband med kommunedelplanprosessen for Lindåsneset med Mongstad i 2009. Det vert viktig å ta med seg dei tilrådingane som kom ut av dette overordna arbeidet. KU'en konkluderer med at «etablering av bustadområde med 30-40 bustader samla sett vil medføre liten negativ konsekvens.

Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast til ubetydelege ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke bustadområde bakover i terrenget slik at det ikkje vert dominerande sett frå Bakkøysundet. I høve lokalsamfunnet er det viktig at området vert utbygd i eit forsiktig tempo som gjev god integrering»

FUNKSJONELL STRANDSONE

Plan- og bygningslova har generelt eit byggeforbud i 100-metersbeltet langs strandsona. Planfremjar har utgreidd tilhøvet til funksjonell strandsone i illustrasjonsmappe A2.

Lindås kommune har gjennom kommunedelplanarbeidet gjort ei grundig analyse for fastsetjing av funksjonell strandsone. I samband med handsaming av detaljreguleringsplanen er det i tillegg gjort synfaring i felt. Det vart då registrert ein tydeleg sti heile vegen langs strandsona. Denne eksisterande stien har planfremjar foreslått å flytte på framsida av dei private einebustadomtene i BF6 og BF7 (jf. illustrasjonsmappe A2 s.6). All erfaring viser at strandsona rett framfor private einebustadomter, har ein tendens til å verte oppfatta som privatisert. Det krev ei tydeleg tilrettelegging av tursti framfor BF6 og BF7 for at dette skal fungere for ålmenta. I tilfelle må ny trasè leggjast som føremål turveg og med rekkjefølgjekrav for opparbeiding i føresegnene.

KDP sin KU har tilrådd avbøtande tiltak for å ta omsyn til landskap og friluftsliv. Planfremjar har i illustrasjonsheftet A2 s.8 vist gjennom ein 3d modell korleis byggefeltet ligg nokså tilbaketrukket sett frå hovudfarleia. Administrasjonen vurderer tilrettelegging for bustader i funksjonell strandsone som ei inngripen i høve ålmenta sin bruk av strandsona, og vil fraråde bustader i BF6, BF7 og BF8.

SMÅBÅTHAVN

Illustrasjonsmappe A2 s.9 viser korleis utbyggjar ser for seg ei småbåthavn i form av båtbyggjar langs Brattholmen og bølgebrytar ut mot farleia. Planfremjar legg opp til naust/fellesnaust og båttopptrekk. Tilkomst til Brattholmen er tenkt via ei mindre bru eller fylling og kulvert/rør.

Innspelet om småbåthavn vart også vurdert i kommunedelplan-prosessen i 2009: «Etablering av naust og småbåthavn vil medføre middels negativ konsekvens. Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke naust- og småbåthavnområdet nordover til industriområdet som er alt teke i bruk». I samband med kommunedelplanprosessen vart innspel om småbåthavn på eigedom 125/6 silt ut, med argument om at tilgrensande eigedom 125/44 vil høve betre då det allereie er teke i bruk med kai, naust og båthallar (jf. Norconsult sin KU kap.1.16 og 1.18).

I planskildringa sitt kapittel 3.3 har det skjedd ei mistyding av Lindås kommune sine signal. Det er rett at det gjennom kommunedelplanen er gjort ein KU av innspel om småbåthavn. Dette innspelet vart gjennom KU forkasta og ikkje avsett til føremål småbåthavn i kommunedelplanen. Administrasjonen har prøvd å formidle i undervegs møte at dersom utbyggjar ønskjer å ta inn i reguleringsplanen eit føremål som er i strid med overordna plan, så vil det automatisk kome eit krav om konsekvensutgreiing i samsvar med § 3 i forskrift om konsekvensutgreiing (FOR-20014-12-19-1726).

Administrasjonen har stor forståing for at folk som vel å bu i eit kystnært område som Keilen Vest, ønskjer å ha tilgang på båt plass i nærmiljøet. Konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med KDP for Lindåsneset med Mongstad, har tilrådd å lokalisere småbåthavn lenger nord i eit allereie etablert industriområde. Det er nyleg oppstarta ein detaljreguleringsplan for Keilen Båthavn (PlanID:1263-201404) som er i samsvar med KDP for Lindåsneset med Mongstad. Det ideelle hadde vore om dei to tiltakshavarane kunne samarbeide om utvikling av ei felles båthavn, sett frå administrasjonen sin ståstad.

Planfremjar for bustadfeltet Keilen Vest argumenterer med at det allereie er etablert naustområde i føremål N1 og N2 på gbnr.125/6 og at det vil vere naturleg å utvikle dette vidare til eit felles naust og kaiområde. «Eit godt planlagt naustmiljø vil vere positivt for alle som bur i området og hindra eventuelle konflikter med dei som alt har naust».

Administrasjonen går inn for å la tiltakshavar få prøve ut ei etablering av småbåthavn på sin eigedom og meiner dette er vist på ein tiltalende måte i illustrasjonsmappa. Det smale sundet er ikkje hovudfarleia for båtar, men det er framleis viktig å sikre at det er mogeleg å segle igjennom med mindre farkostar. Då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna plan, vert det tilrådd å utarbeide ein grundig konsekvensutgreiing i høve tiltak i sjø. Det må utgreiast eventuell verknader for naturmangfald, havbotn, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, samt konsekvensar for landskap og friluftsliv. Planfremjar må også vise korleis ei småbåthavn forhold seg til ei tilgrensande ny småbåthavn på eigedom 125/44.

INNKOMNE MERKNADER

Administrasjonen har vurdert planfremjar si handsaming av merknadene som kom inn ved varsel om oppstart. Det kan sjå ut til at omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet, er noko ein må følgje opp vidare. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve merknad ved oppstart av plan.

UTBYGGINGSMØNSTER

Når det gjeld utbyggingsmønster er dette teke stilling til i overordna KDP for Lindåsneset med Mongstad. Keilen Vest er avsett til framtidig bustadområde i overordna plan. Lindås kommune sin strategi når det gjeld bustadutvikling i kommunen, er at vi skal byggje opp om eksisterande senter. For Keilen Vest vil det vere relativt langt til Lindås som nærmaste senterområde (ca 14km). På den andre sida vil bustadfeltet liggje nært arbeidsplassar og servicetilbod kring Mongstad og Mongstadkrysset (2km til lokalbutikken). Nærmaste barnehage og barneskule ligg på Kaland i Austrheim kommune (ca 3km unna).

OMSYN TIL KULTURMINNE

Hordaland Fylkekommune har gjennomført arkeologiske registreringar i området i 2012. To automatisk freda kulturminne er i planforslaget avsett med omsynssone H_730 med tilhøyrande føresegn § 6.3 (Sjå kap.6.8 i planskildringa for nærmare utgreiing).

TERRENGTILPASSING

Planfremjar har gjennom snitt og 3d illustrasjonar vist korleis byggefeltet kan tilpassast terrenget.

Terrengtilpassning er omtala i kap.6.2.1 i planskildringa. Her er mange gode intensjonar. Omsynet til terrengtilpassning vert diverre ikkje vurdert til å vere godt nok heimla i føresegnene. Planfremjar ønskjer at mest mogeleg av terrengtilpassing og utforming av kvar enkelt tomt vert overført til byggjesøknad. I føreseng §1.1 er det krav om situasjonsplan og terrengprofilar. For å ivareta terrengtilpassning, må det leggst til ei setning til §1.1 som seier at for terreng brattare enn 1:3, må det velgast ein hustype med kjellar.

Snitt HH i illustrasjonsmappe A2 viser diverre ikkje korleis vegane er tenkt lagt i terrenget. Det er relativt mange høgdemeter i dette snittet. På bakgrunn av synfaring i området og vurdering av snitt, vil administrasjonen ikkje tilrå å bygge ut tomt 06 og tomt 11. Administrasjonen konkluderer med at tomtegrensa må justerast i høve funksjonell strandsone for å unngå unødvendig store terrenginngrep. Det bør takast omsyn til fjellryggen i sør som ein markert terrengformasjon. Her bør det vere krav til at bygg vert lagt med kjellar og spesialtilpassa det bratte terrenget for å unngå for høge murar mellom eigedomane.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Grad av utnytting er påført plankartet for BF-områda. For dei konsentrerte bustadområda BK1 og BK2 er utnyttingsgraden sett til maks BYA 20%. Dette må også påførast i plankartet før offentleg ettersyn. Byggehøgde er oppført som maks mønehøgde i moh (meter over havet).

MUA OG KRAV TIL LEIKEAREAL

I medhald av kommunedelplanen sine føresegner § 4.23 skal det setjast av min 50 m² til felles leikeareal pr.bueining og dette skal vere opparbeidd før bustaden vert teken i bruk. Ut ifrå planskildringa sine arealrekneskap kan det sjå ut til at kravet til leikeplassareal er innfridd i planforslaget for Keilen Vest.

Rekkefølgekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare. Med omsyn til vidare handsaming i byggesak, er det for upresist å vise til ei illustrasjonsmappe. Her må rekkefølgekravet knyttast opp til ei definert gruppe av bustader på spesifiserte tomter.

Det er i illustrasjonsmappe A2 s.12 vist at det i BK1 og BK2 er avsett ca 650 m² leikeareal pr delområde. Dette framkjem korkje i plan eller føresegner. Administrasjonen vil setje krav om at det i føresegn § 1.3 vert presisert kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.

UNIVERSELL UTFORMING

Planen treng ha meir fokus på universell utforming(UU). Sjølv om UU er eit krav i Tek 10, treng ein eit fokus på dette spesielt m.o.t til fellesområde. Det er viktig for gjennomføringsevna til planen at stigningsforholda for tilkomst til fellesområda vert avklart allereie i reguleringsplanfasen. Dette gjeld spesielt tilkomst til felles naustområde og felles leikeplassar. Opparbeiding av tilkomst til felles naustområde og leikeområde må inn som rekkefølgekrav i føresegn § 0.3.2.

OMSYNSSONE JOHAN SVERDRUP

Traséen for røyrledningen frå Johan Sverdrup er i planforslaget lagt inn som omsynssone H_190. Restriksjonar innanfor sikringssona er teke inn i føresegn §6.5. Planskildringa sitt kap.6.9 synleggjer at planlagt tunnel vil krysse gjennom/under mange av dei eksisterande borehola i området. Dette kan føre til at mange mister vassforsyninga dei har i dag. Planfremjar meiner at det vil vere naturleg å avklare løysingar knytt til vassforsyning i samarbeid med ansvarleg for Sverdrup-anlegget. Då det er ein risiko at tunnelen frå Johan Sverdrup vil kunne påverke grunnvatnet i område, vil administrasjonen

tilrå at det ikkje vert lov å etablere private brønner og borehol i planområdet. Administrasjonen ser at rekkefølgekrav i § 0.3.2 set krav om at teknisk plan for veg, vatn og avlaup skal vere godkjent av kommunen før ein kan starte bygging av infrastruktur. Tilrettelegging for offentleg vatn vert ivareteke i denne handsaminga.

ROS

Risiko for senking av grunnvatn i samband med Johan Sverdrup oljeleidning gjennom området, burde vore omtala i ROS-kapitlet.

Konklusjon:

Planforslaget vert vurdert til å vere tilnærma godt nok til framlegging for offentleg ettersyn.

Administrasjonen vil ikkje støtte forslaget om å leggje bustader i funksjonell strandsone då det er i strid med overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det vert elles vist til vurderinga ovanfor når det gjeld andre framlegg til justering av plan.

Før utlegging til offentleg ettersyn vert det sett krav om at:

- føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
- det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
- justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
- For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
- I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
- Rekkefølgekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at i terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
- Gangveggar må avsetjast som føremål med benevning og knytast opp med rekkefølgekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
- Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2,S1,S2 og S5 må inn som rekkefølgekrav i § 0.3.2.

Gjennomgang av merknadar og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 13.06.2018

Det kom inn merknadar frå til saman 12 offentlege mynde, lag og naboar ved dei to høyringsrundane saka har vore gjennom. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadane og uttalar vert gått gjennom under.

1. *Fiskarlaget Vest* viser til at det er sentralt at grunnlaget for fiskerinæringa vert ivareteke og har generelle merknader knytt til dette. Dei peiker spesielt på at ureininga frå området må avgrensast mest mogleg. Elles viser dei til at tidlegare merknader i saka er følgt opp i planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Avlaup frå området vil verte reinsa etter gjeldande krav når søknad om bygging vert sendt inn. Når det gjeld småbåthamna så er denne teke ut av forslaget.

2. *Bergen og Omland hamnevesen* peiker på at etablering av småbåtanlegg ikkje må hindre trygge manøvreringstilhøve forbi anlegga, men vil kunne vurdere dette betre når konkrete teikningar ligg føre. Det vert elles vist til søknadsplikta i hamne- og farvasslova § 27, fyrste ledd.

Administrasjonens vurdering: Småbåthamna er teke ut av planframlegget og vil soleis ikkje vere noko hinder for ferdsle i området. Naustareala vil ikkje kome i konflikt med manøvrering.

3. *BKK AS* peiker på at dei har høgspenlinjer og anlegg i området og ber om at det vert teke omsyn til dette og lagt inn i plankart med omsynssone. Det bør settast av areal til eventuelle nye trafostasjonar og eventuell ny trasé for høgspenlina i området.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal til ny trafostasjon langs hovudvegane i området. Høgspenlina gjennom området vil truleg måtte leggest i grøft før utbygging av BK1 og BK2 då denne går gjennom desse områda. Det går fram av planmaterialet at BKK stiller seg positiv til ei slik løysing. Elektriske anlegg er elles planlagt i tråd med BKK sin merknad.

4. *Austrheim kommune* hadde motsegn mot planen basert på manglande tiltak for trafikksikring langs Keilevegen, som er tilkomstveg inn til planområdet frå fv 57.

Kommunen ynskte at det vart etablert gang- og sykkelveg før eventuell utbygging av reguleringsplanen startar opp. For mange av innbyggjarane på Keilen er det meir naturleg å nytte seg av offentlege og private tilbod i Austrheim kommune då desse tilboda ligg nærare enn det tilsvarande tilbod i Lindås kommune gjer. Det må difor påreknast ein del trafikk av mjuke trafikantar på tilkomstvegen som går gjennom Austrheim kommune.

Administrasjonens vurdering: Det har vore halde dialogmøte og synfaring med Austrheim kommune, og ny formlering knytt til rekkefølgjekrav for trafikksikring har blitt formulert og godkjent av plan- og miljøutvalet. Rekkefølgjekrava inneber at det må gjennomførast siktutbetring på strekka mellom Kaland trelast og fylkesvegen før det vert gjeve ferdigattest eller bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet. Vidare skal det etablerast naudsynnte fartsdumpar på strekka, minimum ein fartsdump rett etter innkøyinga til Kaland trelast. Vidare vil Lindås kommune som vegeigar sette eventuelle vidare krav til fortau/gangveg/sykkelveg, siktutbetring, fartsreducerande tiltak og veglys. Som følgje av dialogen mellom kommunane har Austrheim kommune trekt motsegna si til planen.

5. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde motsegn mot planframlegget basert på uønskt nedbygging av strandsona med for store inngrep og privatisering. Fylkesmannen peiker på at planområdet har viktige kvalitetar når det gjeld dei verdiane Fylkesmannen er sett til å ivareta, som landskap og friluftsliv. Desse tilhøva er teke i vare i overordna plan for området og Fylkesmannen er kritisk til at ein no vil opne opp for å utfordre desse verdiane.

Administrasjonens vurdering: Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen der motsegna vart gjennomgått og moglege løysingar for å kunne trekke motsegna vart gjennomgått. Konklusjon frå møtet var at Fylkesmannen ser at det er behov for ein tilkomst til dei sjønære areala i planområdet, men at dette bør skje i form av ei sterkt redusert løysing, nærare avgrensa til N2, der naudsynnte fellesløysingar med tanke på brygge/utsetting av båt og eventuelt fellesbygg med naustfunksjonar kan etablerast. Sentrale utformingsgrep er også god landskapstilpassing, små terrenginngrep og at områda må vere opne for ålmenta. I revidert planframlegg er alt av småbåthamn teke ut av planframlegget, og utbygging av naust er avgrensa til område N2, der det er høve til å sette opp ei naustrekke med krav til at nausta vert delt opp i minimum 4 boder for å kunne fungere som fellesnaust. Det er vidare lagt til rette for at det kan etablerast slipp i området. Eksisterande naust som er teke inn i planen vert vidareført og kan reetablerast i same storleik som eksisterande naust. På bakgrunn av desse endringane har Fylkesmannen trekt motsegna til planen.

6. *Hordaland fylkeskommune* er kritisk til planframlegget med omsyn til måla som ligg i regional transportplan for området. Ein legg opp til høg grad av bilbasert transport, då utbyggingsområdet ligg om lag 3 km frå næraste arbeids- og servicetilbod. Det

er 1,7 km til næraste kollektivhaldeplass. Nye bustader bør plasserast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbod. Fylkeskommunen peiker også på at det ikkje er skildra om det er trafikksikker skuleveg og at kommunen eventuelt vil vere ansvarleg for transport om skulevegen ikkje er trafikksikker.

Vidare peiker fylkeskommunen på at dei er positive til at det er teke inn gode leikeareal og knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av desse. Det vert likevel peika på at gangvegane til leikeareala ikkje er sikra opparbeidd og at gangvegane ikkje syner i plankartet. Det er heller ikkje sett krav til utforming av leikeareala og krav om universell utforming. Fylkeskommunen ber om at dette vert sikra.

Når det gjeld strandsona peiker fylkeskommunen på at dei er generelt skeptiske til utbygging i strandsona som ikkje er i tråd med overordna plan. Dei er likevel nøgd med dokumentasjonen som er lagt fram av verknadane av omdisponeringa av arealet. Ein er vidare nøgd med at eksisterande naust kan vidareførast i reguleringsplanen, men peiker på at føresegnene har manglar i høve utforming og er kritisk til at desse kan byggast ut i rekker. Ei oppstramming av føresegnene knytt til utforming av nausta med omsyn til landskap og tilgjenge for ålmenta er naudsynt. Det er heller ikkje klåre nok føresegner knytt til småbåthamna i høve kva som kan etablerast her, og ein ber om at dette vert presisert.

I høve kulturminne er fylkeskommunen nøgd med dei grepa som er gjort i planen og at funna som vart gjort er sikra tilstrekkeleg. Det vert presisert at ein bør unngå inngrep i eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter og liknande.

På bakgrunn av merknadane sine rår fylkeskommunen frå planframlegget ut i frå omsynet til areal og transport og strandsona. Fylkeskommunen ber om at det vert lågare utnytting i planområdet og at det vert utarbeidd tydelege føresegner for naturområda som sikrar landskap, terreng og ålmenta si ferdsle i strandsona.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøvet til areal og transport vil administrasjonen peike på at Lindås kommune har lite bustadområde som ligg tett på dei store regulerte næringsområda på Mongstad, og meiner at den aktuelle utbygginga vil kunne bidra til at fleire vil få kort reiseveg innanfor sykkelavstand til desse områda om ein skulle ynskje å busette seg nært arbeidsplassane. Alternativet for mange er busetting i Lindås eller nærare regionsenteret, og det er lite busstilbod inn til næringsområda sjølv om busstilbodet er betre langs med fv 57. Det er per i dag skuleskyss for skuleborn på Keilen og henteplassen er om lag 250 meter frå planområdet. Det er også lagt opp til betre trafikksikring langs Keilevegen, noko som vil gjere det meir attraktivt for mjuke trafikantar på strekninga.

Når det gjeld gangvegane til leikeområda, så er desse vist i plankartet. Administrasjonen vil føreslå eit tillegg til føresegnene om at gangtilkomst til leikeareala skal opparbeidast samstundes med leikeareala.

Naustområda er sterkt redusert og det er utarbeidd føresegner som sikrar at nausta vert utarbeidd etter kommuneplanen sine krav og at det vert etablert som fellesnaust.

7. *Statens vegvesen* viser til pågåande reguleringsarbeid for området frå Keilevegen til Mongstadkrysset og viser til at denne planen er under arbeid. Det er endra føresetnader for kva delar av gang-/sykkelveg som vert opparbeidd i høve planen då Statoil har gått vekk i frå å etablere oljerøyr til Mongstad gjennom området. Vegvesenet oppfordrer Austrheim og Lindås kommune til å vurdere trafikksikringsbehov for Keilevegen som følgje av dette.

Til høyringa av reviderte rekkefølgekrav for trafikksikringstiltak, uttaler vegvesenet at det er uheldig at dei føreslåtte krava til trafikksikring vart redusert i den politiske handsaminga og at krava vart mindre målbare og forpliktande. Med omsyn til den veksten i trafikk som planen legg grunnlag for, bør ein gjere ei ny vurdering av tryggleiken til dei mjuke trafikantane i området.

Administrasjonens vurdering: Trafikksikringstiltaka som ligg inne i planframlegget er vedteke politisk og administrasjonen har fremja si innstilling til trafikksikringa for Keilevegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle endringar i tilhøva som har endra seg sidan sist saka var til politisk handsaming og vil forholde seg til det vedtaket plan- og miljøutvalet gjorde i saka.

8. *NGIR* har generelle merknader knytt til avfallsløysingar i området. Det er krav til tilkomstvegar og henteplassar, avsetting av areal til nok spenn for hushaldningane og krav til drift av veg som renovasjonsbilen skal bruke.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av godt med areal til henteplassar for buss i området. Det er krav til fast dekke på vegane og desse vi verte drifta på vinterstid. Med unntak av Lek2 er areala avskilt frå leikeplassar. Administrasjonen meiner likevel at sidan Lek2 ligg plasser på baksida av henteplassen for buss og ikkje ut mot veg, så vil tryggleiken vere tilstrekkeleg ivareteke.

9. *Laget Kjeilen felles kloakk* ynskjer avklaring med utbyggar knytt til etablert kloakknnett i området og tilhøvet til nye anlegg.

Administrasjonens vurdering: Det er omtalt i planskildringa at dagens anlegg vil ha kapasitet til om lag 30 einingar, men at ein med utbygging må vurdere heile anlegget på ny for å få ei funksjonell løysing. Det må etablerast nytt reinseanlegg for avlaup frå området, innslaget for dette vert vurdert ved godkjenning av VA-rammeplan ved byggesaka.

10. *Tor Halvor Halvorsen* er positiv til at BK1 og BK2 vert lagt inn på hans eigedom, men forutset at dei vert innløyst til verdi for regulert bustadføre mål. Halvorsen er også positiv til område N2, men ynskjer at arealet vert utvida med 10 meter for å kunne utnytte området meir fornuftig.

Administrasjonens vurdering: Oppkjøpspris for arealet knytt til BK1 og BK2 er privatrettsleg og ikkje noko reguleringsplanen tek stilling til. Her må partane avtale pris og sette verdi etter skjønn seg imellom. Når det gjeld område N2 så ligg det føre motsegn til dette området, og det totale arealet er skrenka inn som følgje av dialogen med Fylkesmannen. Dette er eit krav for å få reguleringsplanen vedteken og utviding vert soleis ikkje vurdert.

11. *Ole Morten Eilertsen* peiker på at det på informasjonsmøtet om reguleringsplanen vart informert om at det ikkje ville kome noko bygg i forkant av eigedomen hans, og at det ikkje skulle gå ut over eksisterande hus. Slik planframlegget ligg føre, vil han miste heile utsikta frå frå tomta. Huset til Eilertsen ligg på kote 40 moh, medan maks mønehøgde på tomt 9 i forkant er på 45 moh. Eilertsen ynskjer at planen vert endra slik at ikkje heile utsikta fell vekk.

Vidare peiker Eilertsen på at dersom det vert krav om tilkopling til avlaupsanlegg at utbyggar står for denne kostnaden. Eilertsen er også uroa for hans VA-anlegg, som mellom anna inneheld borehol, i høve utbygginga og sprenging. Det er ynskje om at reguleringsplanen skal ta med eit punkt knytt til at utbyggar må haldast ansvarleg om det vert skadar på anlegg i samband med sprengingsarbeid.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra slik at det no ligg grøntareal foran eigedomen til Eilertsen, då administrasjonen ikkje kunne sjå at dåverande tomt 9 kunne byggast på utan å stele vesentleg av utsikta til Eilertsen då hans hus er på eitt nivå. Ein har trekt tilbake byggegrensa slik at det skal vere minimalt med tap av utsikt frå Eilertsen sin eigedom. Når det gjeld tilknytning til avløpsanlegg, så vil dette vere ei privatrettsleg sak mellom utbyggar og Eilertsen. Det er i utgangspunktet ikkje lagt opp til kommunalt avløpsanlegg som det kan kome krav om tilkopling til. Dette vil uansett ikkje vere tilhøve som reguleringsplanen vil styre. Når det gjeld eventuelle følgjeskadar knytt til sprengingsarbeid, vil kommunen oppfordre grunneigar til å ha kontakt med utbyggar/entreprenør når dette skal i gang, slik at ein kan ta omsyn til dette og eventuelt planlegge tiltak dersom vassforsyning eller anna skulle ta skade av sprenging. Det vil vere utbyggar sitt ansvar om tiltaka medfører følgjeskadar på Eilertsen sitt anlegg.

12. *Odd Mikal Søreide* peiker på at han ynskjer ei avklaring med utbyggar på mønehøgda på tomtene 10 og 11 som ligg nord-nordvest for Søreide sin eigedom. Vidare ynskjer Søreide at det må etablerast ein jordvoll mellom køyrevegen gjennom området og hans eigedom.

Administrasjonens vurdering: Maksimal mønehøgda som det kjem fram av kartet er 34 meter for tomt 11. Tomt nr 10 er teke ut av planen grunna topografiske tilhøve på tomta. Etter det administrasjonen kan sjå ligg terrasse for 125/61 om lag på kote 33, så mønehøgda på tomt 11 skal i liten grad ta utsikt eller sol frå eigedomen til Søreide, då ein vil sjå over huset. For minst mogleg tap av utsikt bør bygningen på tomt 11 helst ha møneretning nordvest-sørøst. Administrasjonen meiner likevel det ikkje er naudsynt å ta inn særskilt krav om møneretning eller type tak i føresegnene, då det etter administrasjonens vurdering vil vere lite tap av utsikt grunna den satte mønehøgda. Når det gjeld ynsket om jordvoll mellom vegen og Søreide sin eigedom i nord-nordvest, meiner administrasjonen at det ikkje ligg føre spesielle omsyn med tanke på trafikkstøy eller liknande for å etablere ein jordvoll. Grunneigar og tiltakshavar kan likevel kome fram til ein avtale på dette og kan etablere dette om ein finn einigheit om det i samband med etableringa av vegen. Det vil truleg verte overskotsmassar som følgje av utbygginga som kan nyttast til dette føremålet.

13. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

14. *Eldrerådet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

15. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* peiker på at heile området må følgje lova om universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Utforming av dei ulike områda vil følgje krava som ligg i gjeldande teknisk forskrift når det kjem til tilgjengelegheit og universell utforming. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming utover føringane i forskrifta.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute på høyring i 6 veker og har i tillegg vore på ekstra høyring som følgje av motsegn og justering av rekkefølgjekrav knytt til trafikk sikring. Det kom inn totalt 12 merknadar frå offentlege mynde, lag og naboar i tillegg til uttalar frå råd og utval. Det

kom inn 2 motsegner frå høvesvis Fylkesmannen i Hordaland og Austrheim kommune til planframlegget. Dei ulike merknadane og handsaming sidan første gangs høyring er kommentert og vurdert over.

Når det gjeld trafikktryggleik har dette vore drøfta med Austrheim kommune gjennom dialogmøte, synfaring og administrativt. Framlegg til trafikkisikringstiltak for det nye bustadfeltet har vore på høyring og vegvesenet har rådd til at ein skjerpar inn krava meir opp i mot administrasjonen sitt framlegg i saka. Trafikkisikringstiltaka som ligg inne vil sikre betre sikttilhøve på den aktuelle strekka, samstundes som det vil verte sett inn tiltak for å redusere hastighet. Vidare trafikkisikringstiltak vil kunne vurderast opp i mot utbyggingstakta i feltet, og dersom kommunen ser behov for ytterlegare trafikkisikring ved seinare behov opnar rekkefølgeføresegnene for at ein kan stille krav om dette. Administrasjonen meiner soleis at dei føreslåtte føresegnene sikrar ei stegvis opptrapping av trafikkisikringa dersom dette skulle vise seg naudsynt. Samstundes sikrar ein at nokre tiltak vert iverksett umiddelbart for å betre tilhøva på Keilevegen.

For å kome Fylkesmannen si motsegn i møte, har all småbåthamn vorte teke ut av planframlegget, samstundes som naustområdet er redusert til N2, der ein kan etablere fellesfunksjonar for bustadområdet. Det er sett krav om at kvart enkelt naust skal ha minimum 4 boder for å sikre at det vert etablert naust til fellesfunksjonar. I tillegg er det lagt til rette for opptrekksplass for båtar i hamna. Endringane er i tråd med konklusjonen frå dialogmøtet som vart halde med Fylkesmannen, der ein konkluderte med at ei sterkt redusert løysing for naustområda kan akseperast samstundes som småbåtareaala vert teke ut og inngrepa i strandsona vart redusert til eit minimum.

Det er vidare teke ut ei bustadtomt frå opphavleg framlegg (tomt 10) grunna vanskeleg topografi som vil gje store terrenginngrep. Denne tomta var også ei av tomtene nabo på gbnr 125/61 ynskte at vart vurdert i høve tap av utsikt. Vidare er det gjort justeringar på tomtene 6, 7, 8 og 9, der ein har redusert tomteareala på desse for å sikre at det ikkje vert blokkert for utsikt på gbnr 125/41,45 då denne ligg med utsiktsnivået på kote 40.

Administrasjonen har vidare vurdert innspela frå fylkeskommunen knytt til tilkomst til leikeområda, og er einig i at det bør sikrast tilkomst til desse samstundes med opparbeidinga av leikeområda. Dette vil vere viktig for tilkomst og bruk for alle brukargrupper, inkludert rørslehemma. Når det gjeld utforming av leikeareala ser administrasjonen at dei ulike leikeareala har ulike funksjonar og utforming, slik at tilrådinga frå administrasjonen er at ein let teknisk forskrift styre korleis utforming vert gjort på dei ulike leikeområda med omsyn til tilgjenge for ulike grupper. Ein står då friare til å bruke leikeområda til frileik, akebakke, etc enn om ein skal detaljere ut områda. Alternativt kan ein vurdere å legge inn eit areal av ein viss storleik på kvart leikeareal som skal vere utforma som tilgjengeleg areal for alle brukargrupper, for å sikre at alle skal ha eit minimum av leikeareal tilgjengeleg.

Tillegg til § 0.3.3: Gangveggar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.

Når det gjeld vatn og avlaup frå området vil det verte krav til reinsing av utslepp og ein vil truleg etablere ny vassleidning til området i samband med utbygginga. Ny vassleidning vil truleg kome i sjø frå Austrheim.

Hordaland fylkeskommune har peika på at planlegginga er i strid med regional areal og transportplanlegging og ynskjer ein reduksjon i talet på bueiningar i planområdet. Administrasjonen vil peike på at Lindås kommune har lite bustadområde som ligg tett på dei store regulerte næringsområda på Mongstad, og meiner at den aktuelle utbygginga vil kunne bidra til at fleire vil få kort reiseveg innanfor gå- og sykkelavstand til desse områda om ein

skulle ynskje å busette seg nært arbeidsplassane. Alternativet for mange er busetting i Lindås eller nærare regionsenteret, og det er lite busstilbod inn til næringsområda sjølv om busstilbodet er betre langs med fv 57. Total transportbelastning vil i så tilfelle kunne vere mindre ved etablering av bustadområdet.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget no er godt gjennomarbeidd og sikrar viktige funksjonar både internt i planområdet og tilkomst til området. Det er sikra at ein kan utvide trafiksikringskrava om det vert naudsynt utover i utbygginga av bustadområdet, samstundes som ein sikrar betring av siktilhøve og fartsreducerande tiltak langs Keilevegen. Tilgang til sjø har vorte redusert i planframlegget, men ein har sikra tilgang til opptrekk av båt og grunnleggjande nausttilgang for bustadane i området. I tillegg er det regulert småbåthamn rett nord for bustadområdet som vil kunne betjene behov for båt plass for nye bustader. Administrasjonen vil rå til at ein sikrar også gangvegane inn til leikeareala for å sørge for god tilkomst for alle brukargrupper til leikeareala. Bortsett frå dette vil administrasjonen rå til at reguleringsplanen vert godkjent slik den ligg føre.

.....