

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
120/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/413

Reguleringsplan Nystøltunet - Framlegg til 1.gongs handsaming

Vedlegg :

Regplan Nystøltunet Planskildring 280518Nystøltunet Plankart A1 20180809Regplan Nystøltunet Føresegner 140918Regplan Nystøltunet VA-rammeplan 080618Nystøltunet Illustrasjonsplan A2 20180809Nystøltunet Snitt-Terrengprofil A-A A3 20180809Nystøltunet Snitt-Terrengprofil B-B og C-C A3 20180809

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet, planID 1263-201603, ut til høyring og offentleg ettersyn

Plan- og miljøutvalet - 120/18

PM - behandling:

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet, planID 1263-201603, ut til høyring og offentleg ettersyn.

På vilkår at foreslått naustområdet BUN vert utvida til også å omfatte gnr 214 bnr 97. Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet, planID 1263-201603, ut til høyring og offentleg ettersyn.

På vilkår at foreslått naustområdet BUN vert utvida til også å omfatte gnr 214 bnr 97.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i

- Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet

Saka skal til

- innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Nystøltunet vert fremja av Cardo 8614 AS på vegne av tiltakshavar Nystølen Eigedom AS. Planområdet ligg på Fyllingsnes, er på om lag 27 da og omfattar eigedom gnr 214 bnr 22, 41, 96 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 9.3.2016.

Framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet har i seg 3 delar. Det tar utgangspunkt i at tiltakshavar har ønske om å leggje til rette for 21 nye bustadar med tilhøyrande anlegg. Vidare at eit eksisterande område for fritidsbustad, som delvis er omfoma til bustad, i si heilhet vert regulert til bustad (9 eigedomar). Endeleg er det ein del som planmessig legg til rette for eit naustområde ved Litlevågen.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Nystøltunet, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse

- Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumiljø har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

- Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
- Sikre god gjenvinning og avfallshandtering
- Sikre eksisterande og nye buområde og infrastruktur mot konsekvensar av klimaendringar

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

- Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
- Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommuneplanens arealdel syner kva arealbruksføre mål som gjeld for området og ramme for gjennomføring ligg i planføresegnene.

Arealbruksføre mål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad, fritidsbustad og noko restareal som LNF.

Delområda er delvis utbygde og noko blanda busetnad mellom bustad og fritidsbustad.

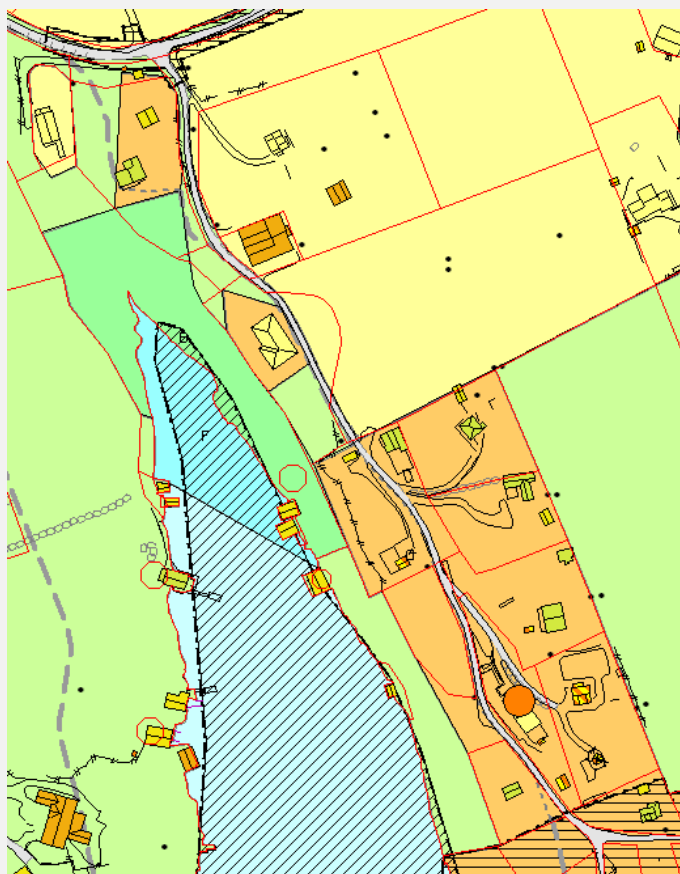
Planområdet grensar opp til friområde (badeplass) og sjøareal registret som omsynssone nede i Litlevågen. Omsynssona gjeld friluftsliv.

Det er særskilte krav til vatn og avlaup for området. Det er utarbeidd rammeplan for VA som syner at det er mogleg å etablere anlegg slik tiltakshavar ønskjer.

I tillegg ønskjer Lindås kommune å ta del i anlegget for å sikre offentlege interesser

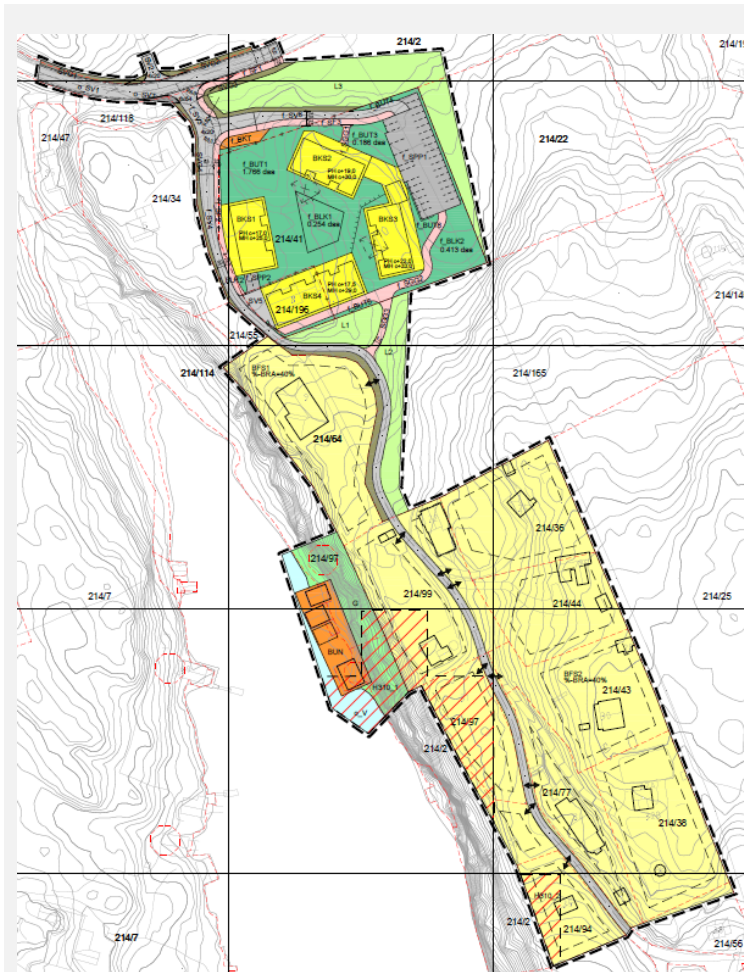
Det er ei eksisterande registrering av funksjonell strandsone som berørar området. Grå stipla linje i kartutsnittet følgjer inn i planområdet og vegen utover.

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr KPA pkt. 1.1



Utsnitt KPA 2011-2023

Framlegg til plan



Utsnitt plankart

Nye bustader

“Del 1” av planområdet ligg tett opp til Fyllingsnesvegen som er kommunal og legg til rette for etablering av 21 nye bueiningar delt på 4 bygg som er planlagt i ein tunformasjon (BKS1-4).

Eksisterande busetnad

“Del 2” av planområdet gjeld eksisterande eigedomar (BFS1 og 2) som i utgangspunktet er bygd med fritidsbustadar. To av eigedomane (gnr 214 bnr 64 og 77) er bebygd med bustadar

Naust

«Del 3» av planområdet gjeld naust og avsett areal ligg runst 3 eksisterande naustbygg. Føremålet er å planmessig sikre dess samt at det vert lagt til rette for å byggje eit nytt bygg i eit tomrom som er i rekka som vist i plankartet.

Storneset hyttelag

Mot sør grensar planområdet mot Storneset som er eit område for fritidsbustad.

Planområde

Planområdet er i dag et blandet bolig og hytteområde, med i tillegg et mindre næringsbygg og tre naust. Hytteområdet reguleres til bolig slik at allerede omsøkte bruksendringer og eventuelt kommende til bolig blir i tråd med planstatus. Næringsområdet blir relativt sett uendret, men lagt til sokkel av nye boliger. Naustområdet får et nytt naust mellom eksisterende. En boligeiendom med et våningshus, et uthus/hønseshus og et redskapsskur/utedass blir til 19 nye boliger, kjedet og i en til to etasjer med hems.

Alle fritidseiendommer og boligeiendommer blir foreslått regulert som enebolig, tomannsbolig eller enebolig med utleiedel med utnyttelse 40 % BRA og maksimal gesims og mønehøyde henholdsvis 6 og 10 meter. Disse er i feltene BFS1 og BFS2 (Boliger frittliggende småhus).

Naustklyngen med tre naust får et fjerde naust mellom eksisterende naust. Dette følger KPA Lindås sine normer for naust hva angår maks størrelse, maks vindusflate, etasjer og mønehøgde. Veilederens krav er nedfelt i bestemmelsene. Nevnte naust er et erstatnings-naustetomt som ble gitt ved fravikelse av naust da friluftsområdet fikk tidligere område. Friluftsrådet har gitt positiv uttalelse til at naustet kan etableres (frå planskildringa).

Situasjonsplan



«Nystøltunet» er planlagt etablert som eit klyngetun med felles leike- og opphaldsareal inne midt mellom husa. Traséar for ferdsle internt er skjerma frå tilkomst og parkering.

Hovudparkeringa er plassert skjerma i bakkant av busetnaden slik at bilar og parkering ikkje vil vere eit dominerande inntrykk når ein kjem til staden.

Det er lagt opp til at denne delen av planområdet vert svært lett tilgjengeleg.

Tunet er vendt mot sør-sørvest, er skjerma og vil ha gode soltilhøve. Føresegna er forma slik at uteoppfallsarealet (f_BLK1 og f_BUT1) skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve

«Del 2 og 3» av planen gjeld området for fritidsbustad og naust. Situasjonsplanen syner i all hovudsak eksisterande bygningar (brune) og eit nytt naust.

Utsnittet syner at området ned mot sjø er svært bratt og er ikkje eigna for ferdsle. Det er slik sett eit markant skilje mellom øvre og nedre del av området.

Av bygnigane oppe er det eigedomane gnr 214 bnr 64 og 77, øverts til venstre og nest nedst til høgre i utsnittet som er bygd som bustadar.

Området for naust er eksisterande lite naustmiljø som ikkje er merka med føremålet naust i gjeldande arealplan. Det eine nye nauset hadde tidlegare si tomt lengre inn i vågen der det noe er badeplass. Ein har etter samråd med Bergen og omland friluftsråd føreslege at nauset plasserast på ein «ledig» grunn i eksisterande naustrekke.



Området som er føreslege til naust er ikkje lagt ut til dette førmålet i gjeldande arealplan.

Det er tatt med for på den eine sida på ein planmessig måte kunne ta i vare dei eksisterande nausta. På den andre sida, slik ein oppfatar tilhøva; gje rom for å ta i vare eit naust og naustegrund som vart avstått da friluftsområde i innerste del av vågen vart sikra.

Denne tomte er i noko grunnlaget omtala som ei erstatningstomt og må da finne sin plass i alle høve.

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart samt seinare dialog og som administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskildringa og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for nye bustadar.

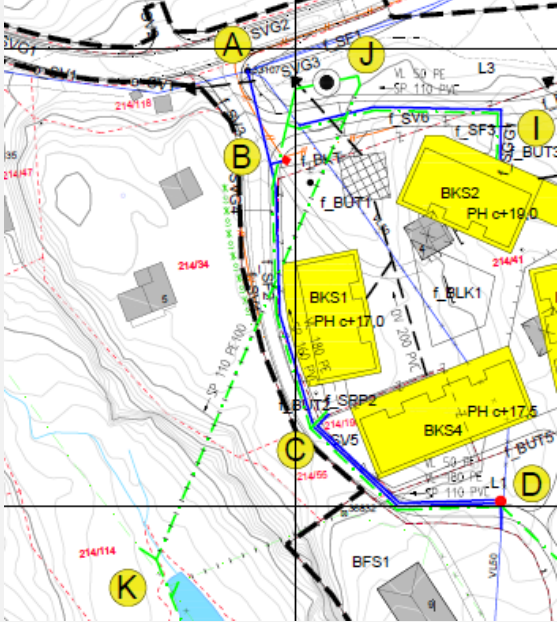
Som nemnt kan ein seie at planområdet består av tre delar. Den fyrste gjeld området (BKS1-4) er sjølv «Nystøltunet» der dei nye bueningane skal etablerast. Det andre området (BFS1-2) fevner om eksisterande bustad og fritidsbustad. Det tredje området (BUN) gjeld naust nede ved Litlevågen. Areala innan for planområde er delvisutbyggt, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk..

Framlegget til plan finn og sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. Planområdet er ein liten del av fleire og eit stort område lagt ut til busetnad i kommuneplanens arealdel. Gjennomføring her vil mellom anna kunne vere døme på å byggje opp under aktivitet og nærmiljø på ein av dei mindre plassane i kommunen. Samstundes har ein og lokalisert ny skule for Eikanger berre nokre hundre meter frå planområdet.

Vatn og avlaupsanlegg

Skildring og dokumentasjon i saka syner eit nærområde utover planområdet som er utbyggt delvis, over tid og har eldre løysingar for vatn og særleg avlaup. Det er og tydeleg at det er avrenning frå ymse kildar med dei naturlege vassvegane, gjennom friluftss- og badeområde og ut i Litlevågen.

Utsnitt VA-rammeplan (Haugen VVA)



Gjennom forarbeid med VA-rammeplan har tiltakshavar synt at det er mogleg å etablere fullverdig avlaupsanlegg frå planområdet og ner til rensesstasjon i bakkant av badevika og med leidning ut i sjø ut av Litlevågen. Same eller likande løysing kan ein sjå i badvika ved Frekhaug.

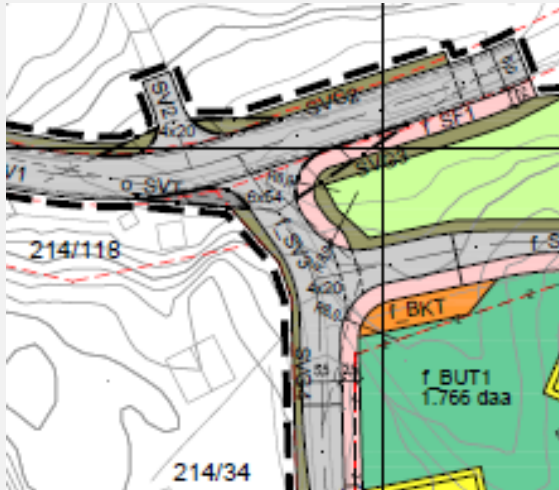
Lindås kommune har gjennom arbeid med VA-rammeplan signalisert til tiltakshavar at ein ønskjer å delta i aktuelle delar av avlaupsanlegget.

Føremålet med det er å auke kapasitet på rensesstasjonen slik at ein kan kople til anna eller ny busetnad. Det gjeld mellom anna ny skule på Fyllingsnes (Eikanger).

Denne avlaupsløysinga vil gjelda for planområdet slik det er fremja, områda BKS1-4 og BFS1-2. Storneset hyttelag har over tid utvida seg og har igangsatt eige arbeid knytt til spørsmålet om å betre avlaupstilhøva. Dette arbeidet vart satt på vent då planarbeidet for Nystøltunet tok til for å sjå om det var mogleg med felles løysing. Det er det einghet om at det ikkje let seg gjere både praktisk og økonomisk. Med denne avklaringa kan Storneset hyttelag arbeide vidare med sitt prosjekt.

Veganlegg

Vegen som går frå hovudvegen (kommunal) ner gjennom planområdet og til Storneset hyttelag sør for planområdet er privat. Det er forelagt ein jordskiftedom/dom som skildrar tilhøve knytt til vegen og herunder rettigheter og pliktar. Tilhøvet er diskutert med representantar frå styret i Storneset hyttelag og tiltakshavar skal i naudynt grad ta del i dei rettigheter og plikter som gjeld på lik linje med dei andre rettighetshavarane.



Avkøyrsla frå Fyllingsnesvegen vert felles for planområdet og Storneset Hyttelag. Detaljutforminga gjerast gjennom teknisk plan som godkjennast av rett vegmynda, jfr føresegna § 2.3.

Det etablerast fortau frå offentlig veg inn i planområdet. Vidare vert det lagt til rette for fotgjengarovergang i bestemmelsesområde knytt til fortau langs kommunal veg (f_SF1).

Det skjer ein del parkering langs eller mot eigedom gnr 214 bnr 118. Dette er sannsynlegvis knytt til bruk av friluftsområdet. Dette framlegget til plan har ikkje som ramme å ta i vare denne bruken.

Landskap, friluftsliv og strandsone

Planområdet, nærområdet og omegn synast samansatt og der er ulike meingar om verdi med bakgrunn i ståstad, tida og tilhøve. Litlevågen er slik sett eit lite døme på ulike vektlegging om kva som moglegvis er viktig eller meir interessant i høve til nærmiljø og kva type utvikling Lindås kommune ønskjer å arbeide for.

Me ønskjer å gjere synleg dette, ikkje for å provosere, men om mogleg ta til ordet for eller gje innspel til ein endra eller annerleis vekta samtale om temaet utbygging, friluftsliv og nærmiljø. For å prøve å gjere det må ein bruke litt plass i det vidare for å skildre eit utgangspunkt.

- 1. Regional areal- og transportplan** for bergensområdet 2017-2028 gjev overordna ramme for arealpolitiske retninglinjer, og skal vere rettleiande for forvaltning og bruk (kap.5). Under del 4 om differensiert arealforvaltning legg ein til grunn at «*Utbygging som kan redusere verdien...skal redusere konsekvensene...gjennom avbøtande tiltak*». Vidare skal utbygging «*vere tilpassa landskapet*» og «*friluftsområder bør integrerast og inkluderast som ein kvalitet i utbyggingsplanar*».

Som vedlegg til planen er det 5 temakart på overordna nivå. Det gjeld plantemaene naturmangfald, landskap, landbruksareal, kulturminne og friluftsliv. I høve til det aktuelle planområdet er det ikkje registreringar knytt til naturmangfald.

Når det gjeld landskap er det 3 kategoriar og denne delen av Fyllingsneset er i lågaste. For landbruksareal er det ikkje anna enn produktiv skog og det er ikkje registrert kulturminne. For friluftsliv er det ikkje registreringar på land for utan punktmarkering av arealet synt som badeområdet i kommuneplanens arealdel. Sjøareala er registrert som å ha verdi, men den lågaste av 3 klassar. I sum er ikkje dette eit areal som stikk seg ut.

- 2. Kartlegging og verdsetting av friluftsområde 2015-2017** utarbeidd av Lindås kommune er gjennomført av ei samansatt gruppe og ein har søkt å gjere kartlegging på objektivt grunnlag.

Kartlegginga fevner om både land- og sjøareal og har ikkje registreringar i eller nær planområdet for utan punktregistreringa innerst i Litlevågen. Ein skal ikkje her gå inn i kartlegginga for detaljert, men konstaterar at kartlegginga identifiserar 84 område i Lindås kommune. Etter innvolvering av innbyggjarar i området vert ikkje området kring Fyllingsneset trekt fram som viktig i friluftssamanhang.

Verdsettinga elles er gjort etter metodikk i DN-handbok. Punktmarkeringa (nr 83 i kartlegginga) eller «badeområdet» som er sett av i kommuneplanens arealdel har lågaste skår for alle dei eigenskapane som skal skildrast etter DN-handboka. I oppsummeringa av kartlegginga er området kategorisert i lågaste klasse. Så heller ikkje her er dette eit området som objektivt stikk seg ut, men det er nemnd at det har potensiale.

- 3. Kartlegging av funksjonell strandone 2011** er utarbeidd av Lindås kommune som grunnlag for gjeldande del av kommuneplanens arealdel og trekk opp ei avgrensing for funksjonell strandone. I omtalen av «badestranda» er den skildra som «*ei evjestrاند som ikkje er attraktiv for bading og liknande*». Heller ikkje her er dette ein lokalitet som stikk seg ut.
- 4. Statleg sikra friluftsområde** er grunnlaget for at arealet innerst i Litlevågen dukkar opp som punktregistrering. Går ein inn i Naturbase finn ein at området vart sikra allereie i 1966 og er skildra som eit «*svært viktig friluftsområde*» og bruksfrekvensen er «*mye*». Grunnlaget er det heilt motsette i høve til korleis tida, bruken og tilhøva kring området er i dag.

Potensiale som kartlegginga av friluftsliv i Lindås peiker på er utbygging. Det sikra arealet vil ha auka eigenverdi ved at det er skjermat mot utbygging, men samstundes få auka verdi når nærområde vert utbygd, men har godt av ei hjelpande hand. Den hjelpande handa for denne lokaliteten er tilrettelegging og sterkare knytning til nærmiljøet. Området har til dømes ikkje tilgjengeleg parkering, er ikkje i nærleiken av og vere særleg tilgjengeleg og treng ei tilpassa tilrettelegging.

Graden og omfanget av tilrettelegging ligg moglegvis utan for dei verktøya Bergen og omland friluftsråd har tilgjengeleg og ein kan vende attende til regional plan om at friluftsliv og nærfriluftsområde bør integrerast og inkluderast i utbyggingsplanar.

Det Lindås kommune tek til orde for er at ein i naudsynt grad bør sjå etter mogleheter om korleis ein vil ha det og ikkje for mykje om kva ein ikkje vil ha. Lindås kommune kan heilt sikkert ta dette perspektivet med seg i eige arbeid. Ein vil å spele inn til overordna mynde at å søkje i denne delen av planleggingrommet kan bidra til å finne løysingar for utvikling og fornying.

Utbygging som kan vere med å styrke og fremheve verdien av mellom anna landskap, friluftsliv og naturmangfald må vere mogleg å trekkje fram? Skildring av «*kva vil me ha*» og «*teikn på god praksis*» som fører dit.

Viss me ser på dette dømet som ei samansatt problemstilling er det kanskje ikkje eitt svar fordi ulike faktorar heile tida er i utvikling, men det er mogleg å påverke situasjonen for, i eller rundt området. I dette døme med Litlevågen friluftsområde som ligg utanfor, men tett opp til planområdet, vil ein me næra oss i utgangspunkt:

- Den «objektive» kartlegginga i fleire nivå finn ikkje særlege verdiar som med kartleggingsblikket kan karakteriserast som å ha «svært høg verdi» eller liknande. Basert på dei objektive faktorane fell nær sagt området utanfor. Det er potensialet for bruk knytt til utbygging og tilrettelegging som slår sterkest ut
- Merknad til oppstart frå mellom anna Fylkesmannen har eit slikt innhald at tiltakshavar gjer alt som er mogleg for å ikkje røyre ved området. Slik situasjonen i området er hadde moglegvis det stikk motsatte vore meir nyttig og teneleg for nærområdet
- Ikkje at området skal byggjast ned eller forringast, men at utbygginga kan vere med å fremheve eller auke verdien for landskap, tilgjenge, funksjon og friluftsliv mest mogleg

Når det gjeld **avgensinga av den funksjonelle strandona** er det skildra i kartlegginga (2011) at «*sørøver langs Storneset er det innslag av klippekyst (høge stup). Denne strandsona har i realiteten ingen verdi for allmenta*». *Ut frå landskapsomsyn er likevel byggjegrensa lagt langs vegen og ikkje lenger ut på kanten*». Det er inga vidare skildring av landskapet som sådan.

Planskildringa tek betre tak i temaet:

Planområdet er ved Litlevågbrøtet på Litlevågens østbreidd i den indre tredelen av vågen. Det tilhører storområdet Fyllingsnes, med Eidsnes og Eikangervågen øst for seg langs fjorden (også nord pga. fjordens form) og Hjelmås vest for seg.

Fra planområdet faller det bratt mot Litlevågen i Vest. Denne stigningen fortsetter øst av planområdet, samt at det i tillegg er en stigning fra starten ved avkjøring fra Fyllingsnesvegen i nord og sørøver langs vegen Litlevågsbrøtet, før denne igjen flater ut og faller utover Storneset. Landskapets storform er således preget av at dette er den indre delen av et større nes, med stigning både opp fra Litlevågen og utover Vågen.

Ny bebyggelse bryter ikke storformen og endrer ikke silhuetter. Den er synlig i en flate og svak stigning fra Fyllingsnesvegen, men lite eksponert fra Litlevågen og ikke fra Storneset. Småformene er relativt preget av flatere partier som inngår i nevnte stigning i begge retninger

Det er vidare peika på frå tiltakahavar/plankonsulent:

- Ved oppstart av plan for Nystølen satte kommunen avgrensinga av planen
- Det vart ønska at ein tok med øvre del av området for fritidsbustad då området er på veg til å endrast til bustadområde
- Vidare at det i området er gjeve dispensasjonar for bruksendring fra fritidsbustad til bustad, og påbygg/nybygg. Det var slik sett ønskje om å bringe dette i tråd med eksisterande situasjon
- Funksjonell strandsone er ved siste revisjon av KPA flyttet til å følge vegen. Kommunen anmodet om at ein tar med eksisterande bustad/fritidsbustad og på nedsida av vegen og at ein sett ei ny byggjegrense mot funksjonell strandsone på toppen av det bratte skrenten ned mot vågen
- Skilnaden i høgde gjer at arealet ikkje er ein del av den praktisk funksjonelle strandsonen, og da tomtene allereie er bygd endres ikkje fjernverknad eller visuell profil i høve til strandsonen
- En gjør oppmerksom på at et bygg/bebyggelsen av ein tomt som er eksisterende ikkje går fram av grunnkartet i planen, dvs at denne og er bebygd

For å gje ei meir fullnøydande løysing for både tiltakshavar og Lindås kommune kan innteikna byggjegrense på nedsida av vegen trekkjast noko meire opp. For dei eksisterande bygga kan byggjegrensa leggjast til bygningkroppen og eventuelle tiltak kan berre bak eller bak og ikkje lenger fram enn eksisterande bygningar. Dette kan takast inn eller strammast opp både i plankart og føresegn.

Når det gjeld **framlegg til naustområde** ligg det tett opptil og på enden av det arealet som er registrert som statleg sikra. Området lagt ut i kommuneplanens arealdel til førmål friluftsområde (badevik) strekk seg noko lengre ut, men omsluttar ikkje alle nausta. Sjølv om det i kommuneplanens arealdel ikkje er lagt ut areal for naustområde kan ein her sjå moglegheter.

Ei regulering kan vere med å sikre dei ekisterande nausta samstundes som naustegrunnen som er bandlagt av den statlege sikringa kan finne sin erstatning i den eksisterande naustrekkja. Vidare kan ei regulering potensielt gje rom for naust eller «sjøbu» (tak over hovudet) for brukarane av friluftsområdet. I så måte vert ein tilrettelegginga ei form for «vern gjennom bruk» og tilgjenge styrka.

.....