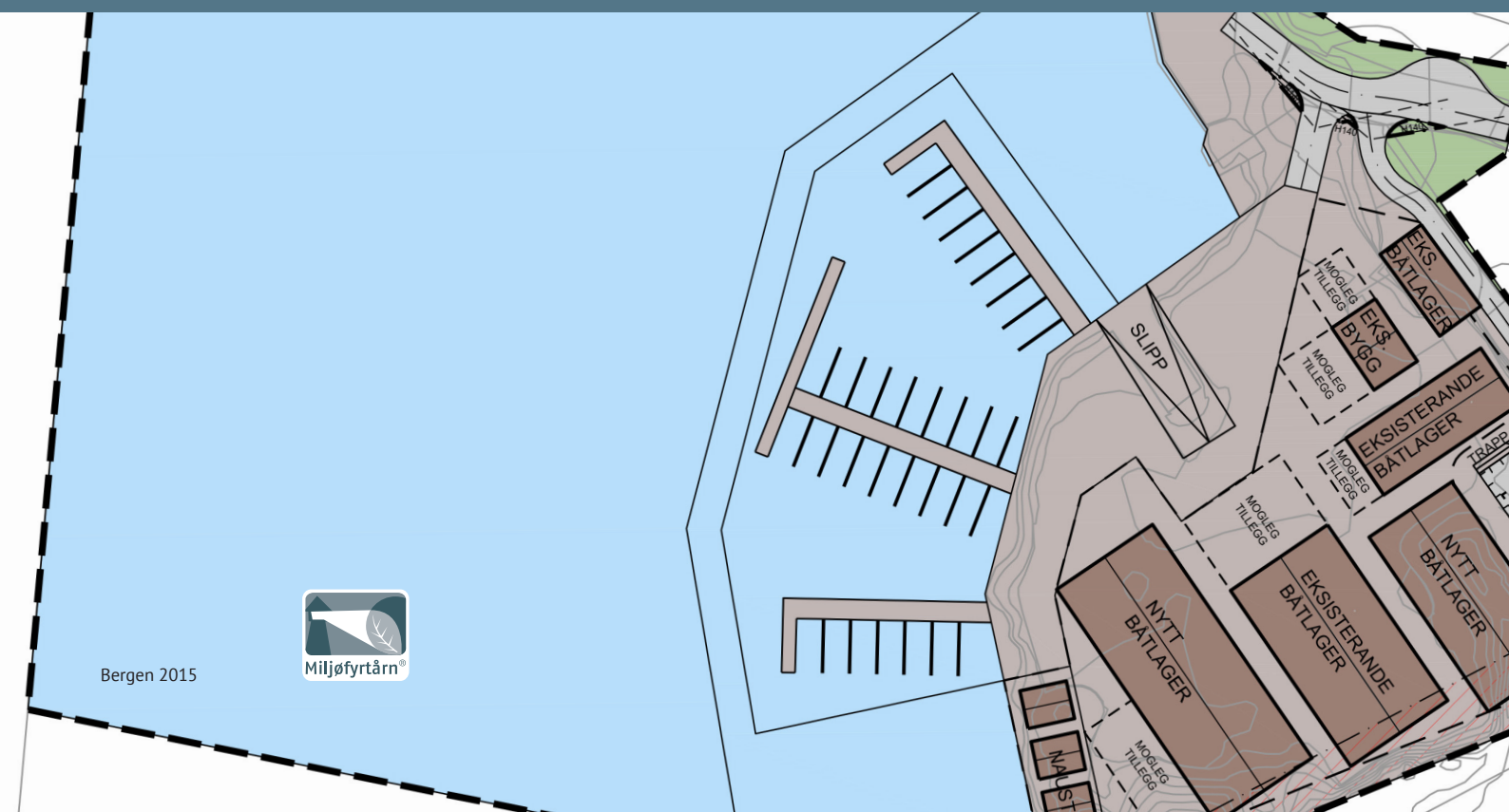


Keilen småbåthamn

Detaljregulering:
Gnr. 125, bnr. 44 m. fl. Lindås kommune

Ard
arealplan



Bergen 2015



Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen

FORSLAGSTILLER SI
PLANSKILDRING

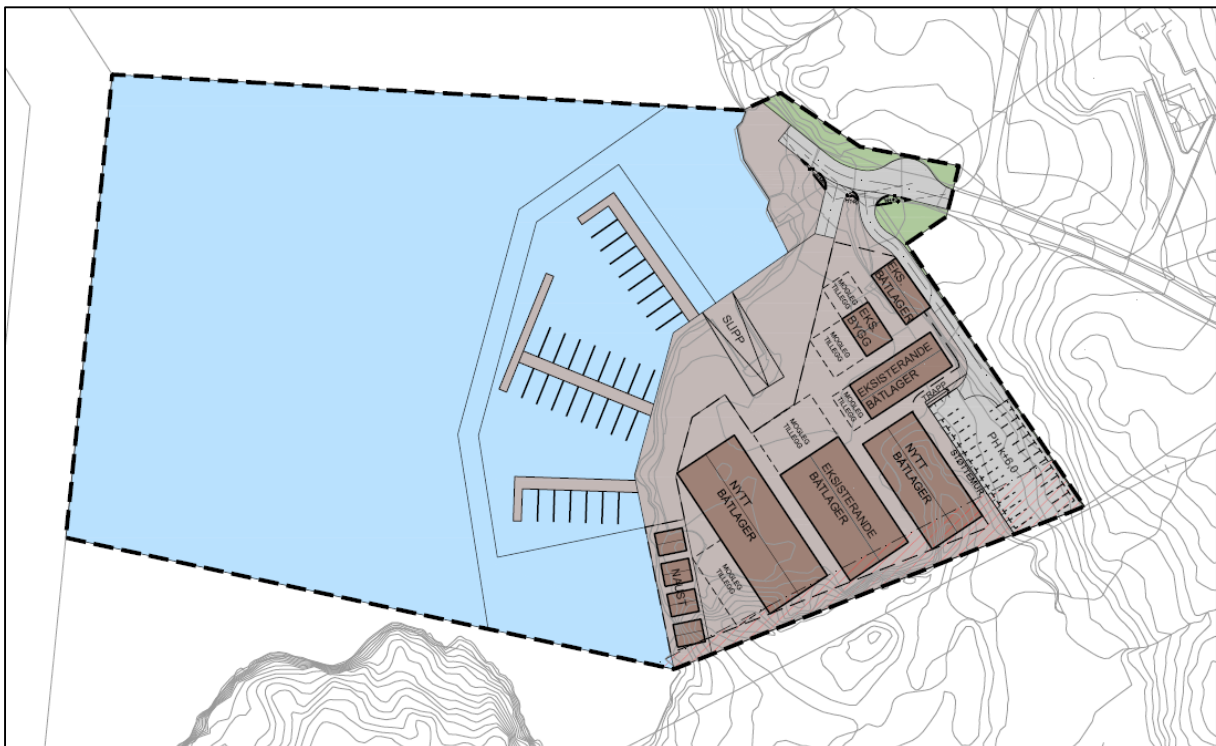
Keilen småbåthamn

gnr. 125, bnr. 44, m.fl.

LINDÅS KOMMUNE

Arealplanid: 1263-201504
Saksnr.:

Sist revidert: 18.09.2015



Figur 1: Illustrasjonsplan.

INNHALD

1	Samandrag	5
2	Nøkkelopplysningar.....	5
3	Bakgrunn for planarbeidet	5
3.1	Bakgrunn	5
3.2	Intensjonen med planforslaget.....	5
4	Planprosessen.....	6
4.1	Varsling	6
4.2	Merknader i samband med varsling	6
5	Gjeldande planstatus.....	7
5.1	Fylkes(del)plan	7
5.2	Kommuneplan/kommunedelplan	7
5.3	Reguleringsplanar	8
5.4	Eventuelle temaplanar	8
5.5	Statlege planretningsliner (SPR)	8
6	Skildring av planområdet.....	9
6.1	Lokalisering	9
6.2	Avgrensing	9
6.3	Tilstøytande areal sitt bruk/status	10
6.4	Eksisterande bygningar	10
6.5	Topografi/landskapstrekk.....	11
6.6	Soltilhøve.....	11
6.7	Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve	11
6.8	Grøne interesser	12
6.9	Kulturminne.....	14
6.10	Veg og trafikktilhøve	15
6.11	Støy	15
6.12	Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning.....	15
6.13	Energi, vatn og avlaup.....	15
6.14	Privat og offentleg servicetilbod.....	15
6.15	Risiko	15
6.16	Privatrettslege bindingar	15
7	Utgreiing i hht. føreskrift om konsekvensutgreiingar	16
8	Skildring av planforslaget	17
8.1	Innleiing	17
8.2	Reguleringsføre mål	17
8.3	Byggeføre mål	18
8.4	Bygg anlegg	18
8.4.1	Lager	18
8.4.2	Uthus/naust/badehus.....	18
8.5	Parkering/garasje(r).....	18
8.6	Trafikkareal	19

8.6.1	Veg	19
8.6.2	Anna veggrunn - grøntareal.....	19
8.6.3	Kai.....	19
8.6.4	Parkeringsplassar.....	19
8.7	Støytiltak.....	19
8.8	Avfallshandtering/miljøstasjon	19
8.9	Risiko	19
9	Konsekvensar av planforslaget.....	20
9.1	Overordna planar og vedtak	20
9.1.1	RPR og andre overordna planar.....	20
9.1.2	Kommuneplan	20
9.1.3	Kommunedelplan.....	20
9.2	Eksisterande reguleringsplanar.....	20
9.3	Estetikk.....	20
9.4	universell utforming	20
9.5	Konsekvensar for naboer.....	20
9.6	Trafikk- og parkeringstilhøve.....	20
9.7	Kulturminne.....	20
9.8	Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet.....	20
9.9	Privat og offentleg servicetilbod.....	21
9.10	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	21
9.11	Infrastruktur	21
9.12	VA og energi	21
9.13	Naturmangfald.....	21
9.14	ROS-analyse.....	24
10	Merknadar	29
10.1	Samla merknadar.....	29
11	Forslagsstiller sin avsluttande kommentar.....	31

FIGURLISTE

Figur 1: Illustrasjonsplan.	1
Figur 2: Annonse for varsling av planstart.	6
Figur 3: Oversikt over kommunedelplanen, og utsnitt av planområdet (kjelde: Nordhordlandskart).	7
Figur 4: Oversikt over reguleringsplanar i nærområdet (kjelde: Nordhordlandskart).	8
Figur 5: Oversikt over Keila sin beliggenhet i Lindås kommune (kjelde: Google maps).	9
Figur 6: Planområdets avgrensing er vist med raudstipla line.	9
Figur 7: Eksisterande bygningar i planområdet, sett frå vest.	10
Figur 8: Eksisterande bygningar i området (kjelde: Norgeskart).	10
Figur 9: Foto tatt mot sørvest. Brattholmen til høgre i bilete.	11
Figur 10: Foto av området i aust, som er registrert med myr. Som ein ser er området bearbeida.	11
Figur 11: Kart over bonitet (kjelde: Skog og landskap).	12
Figur 12: Til venstre: Gjerde og port inn mot hovuddelen av kaiområdet. Til høgre: Kai i nord, som ikkje er avstengd.	12
Figur 13: Sti bak lagerbygget som er markert som "bygg 1" i kapittel 6.4.	13
Figur 14: Sti gjennom planområdet, vist med småstipla line (kjelde: Skog og landskap).	13
Figur 15: Kulturminner i nærområdet (kjelde: Skog og landskap).	14
Figur 16: Utvikling av området. Ortofoto frå 2003, 2006 og 2013 (kjelde: 1881.no).	14
Figur 17: Utsnitt av plankart.	17

VEDLEGG

- Planføresegner
- Plankart
- Illustrasjonsplan
- Varlingsdokument og merknadar

1 SAMANDRAG

Planforslaget legg opp til etablering av ein småbåthamn og lagring av småbåtar på land. Ein vil leggja til rette for bygging av flytebrygger. Det er tenkt tre flytebrygger med plass til rundt 35 båtar totalt. I tillegg vil ein etablere fire naust sørvest i planområdet. Lagerbygga ynskjer ein å nytta til båtlagring, og planen opnar for at ein kan etablere nye lagerhaller for båtlagring. Ein vil òg leggja til rette for parkeringsplassar.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Side | 5

Område	Keila
Gardsnr./bruksnr.	gnr. 125, bnr. 44, m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Anna byggeområde A-2 og framtidig småbåthamn SBH-1, i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad
Forslagstillar	Marinett Eiendom AS
Grunneigar (sentrale)	125/44 125/87 125/30
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Småbåthamn, lager og naust
Planområdets størrelse i daa	12,86 daa
Tal på nye bustader/nytt næringsareal (BYA)	Ca. 35 nye båtplassar 4 nye naust 1845 m ² nytt lagerbygg (BYA)
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Klima (vind, havnivåstigning m.m.), miljø
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	25.04.2015
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	n

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Bakgrunn for planarbeidet er ynskje om å vidareutvikle området med nye hallar for lagring av småbåtar. I samband med dette vart det stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan. Planarbeidet tar høgde for utvikling av området i tråd med gjeldande overordna plan, og det er difor lagt til rette for småbåthamn og naust i området òg.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Hensikta med planen er å gjera området tilrettelagt for småbåthamn og lagring av småbåtar på land. Tilkomst vil vere frå Keilevegen som er ein kommunal veg.

Ein vil leggja til rette for bygging av flytebrygger. Det er tenkt tre flytebrygger med plass til rundt 35 båtar totalt. Lagerbygga ynskjer ein å nytta til båtlagring, og planen skal opne for at ein kan etablere nye lagerhaller for båtlagring. I tillegg vil ein etablere fire naust sørvest i planområdet. Planen vil òg leggja til rette for naudsynt med parkeringsplassar.

Avgrensing av småbåthamn i sjø og eit mindre areal i sør til naust, vurderer ein å justere noko i forhold til kommuneplanen.

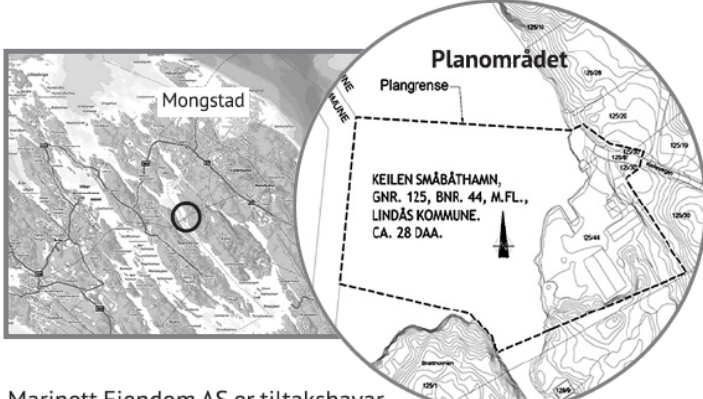
4 PLANPROSESSEN

4.1 VARSLING

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev den 22. april 2015, og i avisa Strilen laurdag den 25. april 2015. Frist for å kome med merknadar var 11. juni 2015.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong detaljregulering for Keilen småbåthamn, gnr. 125, bnr. 44, m.fl. i Lindås kommune.



Marinett Eiendom AS er tiltakshavar.
Ard arealplan as er konsulent for planarbeidet.


Planområdet er på om lag 28 daa, og av dette er om lag 8 daa på land og resten sjøareal. Planområdet ligg i Keila, som er ein øy som ligg heilt nordvest i Lindås kommune. Området er i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, avsett til «anna byggeområde» og «hamn». Planområdet består i hovudsak av eigdommen gnr. 125, bnr. 44. I tillegg er ein eigedom utan matrikelnummer, noko areal i sjø, ein del av Keilevegen (bnr. 87) og noko areal rundt vegen (bnr. 30) inkludert i planområdet.

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for småbåthamn og lagring av småbåtar på land. Ein vil leggja til rette for bygging av flytebryggar, naust, og lagerhallar for båtlagring. Avgrensing av småbåthamn i sjø og eit mindre areal i sør til naust, vurderer ein å justere noko i forhold til kommuneplanen.

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen. Innspel eller merknader som angår løysingar eller gjeld særlege behov kan sendast skriftleg til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post: post@ardarealplan.no

Frist for merknader er satt til **11. juni 2015**.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00



Figur 2: Annonse for varsling av planstart.

4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varslinga kom det inn 8 merknader. Desse attgjeve og kommentert av planleggjar i kapittel 10.

5 GJELDANDE PLANSTATUS

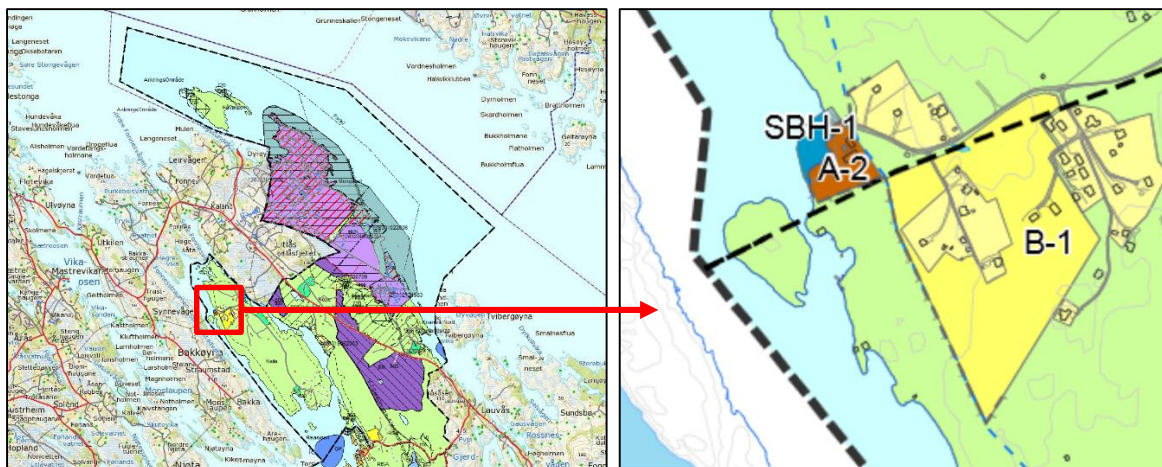
5.1 FYLKES(DEL)PLAN

- Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008
- Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1998-2010
- Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv - Aktiv kvar dag - 2008-2012
- Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - Fleire gode leveår for alle
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030

5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

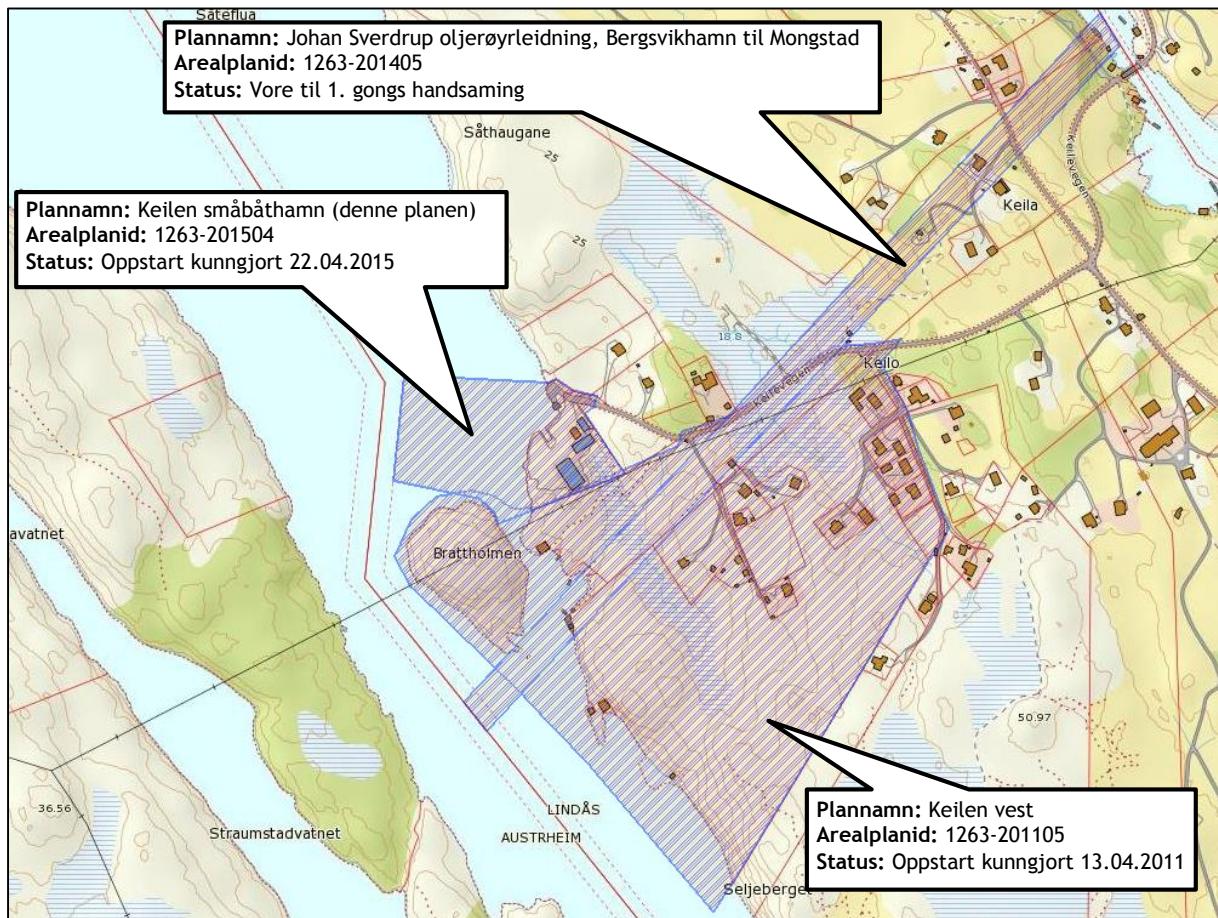
Området er regulert i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Denne planen har arealplanid: 1263-200905 og blei vedteken 16.09.2010.

Planområdet er satt av til framtidig anna byggeområde A-2 og framtidig småbåthamn SBH-1. Føremålet for A-2 gjeld anna byggeområde, naust kombinert med næring, med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. I område A-2 skal tiltak som krev søknad og løyve etter PBL § 20-1 og 20-2, inngå i ein felles reguleringsplan med SBH-1, før tiltak er tillate. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsiinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Naust skal vere frittstående bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter frå terrengnivå under bygning. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45° vinkel. Planlegging og utbygging av område skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter). Blåstipla line visar funksjonell strandsona, og viser kva som er den mest verdifulle strandsona etter kommunen si vurdering. Den sortstipla lina på tvers visar trasé for kraftline. Det er regulert veg fram til planområdet, og området grensar til noverande LNF-areal og ligg i nærleiken av noverande bustader og framtidig bustader B-1.



Figur 3: Oversikt over kommunedelplanen, og utsnitt av planområdet (kjelde: Nordhordlandskart).

5.3 REGULERINGSPANAR



Figur 4: Oversikt over reguleringsplanar i nærområdet (kjelde: Nordhordlandskart).

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

- Kommunedelplan for Klima og energi 2010-2020, Lindås kommune
- Bygnings- og utemiljø i Lindås, rapport, 2009

5.5 STATLEGE PLANRETNINGSLINER (SPR)

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene deler kysten inn i 3 områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling, som for eksempel sjørettede reiselivsplanlegg.

1. Oslofjordregionen: Strengest føringer, og her videreføres rikspolitiske retningslinjer fra 1993.
2. Sørlandskysten og sentrale deler av Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagsfylkene: Også relativt strenge føringer.
3. De mindre sentrale delene av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagskysten, og for alle kystkommunene i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark: Ikke like strenge føringer.

Inndelingen følger kommunegrensene og nærmere vurdering innenfor den enkelte kommune skal gjøres i kommuneplanen og eventuelt i regional plan.

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 LOKALISERING

Planområdet ligg på øya Keila, nordvest i Lindås kommune. Keilevegen går fram til planområdet, og øya er knytt til land via ein bru over Keilesundet. Vidare blir Keilevegen knytt til fylkesveg 57 Mongstadvegen, som går mellom Mongstad og Knarvik. Det er omtrent 4 mil frå planområdet til Knarvik sentrum.

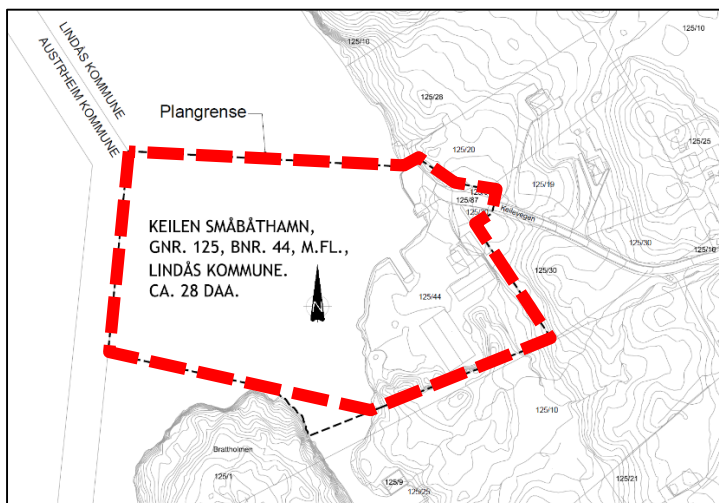
Side | 9



Figur 5: Oversikt over Keila sin beliggenhet i Lindås kommune (kjelde: Google maps).

6.2 AVGRENSING

Planen regulerer i hovudsak eigedomen gnr. 125, bnr. 44. I tillegg tek ein med seg noko vegareal for å regulera tilkomst til planområdet. Keilevegen har gnr. 125, bnr. 87, og noko vegareal utfor Keilevegen tilhøyrar gnr. 125, bnr. 30. I tillegg tek ein med ein eigedom som manglar matrikelnummer, og areal i sjø.



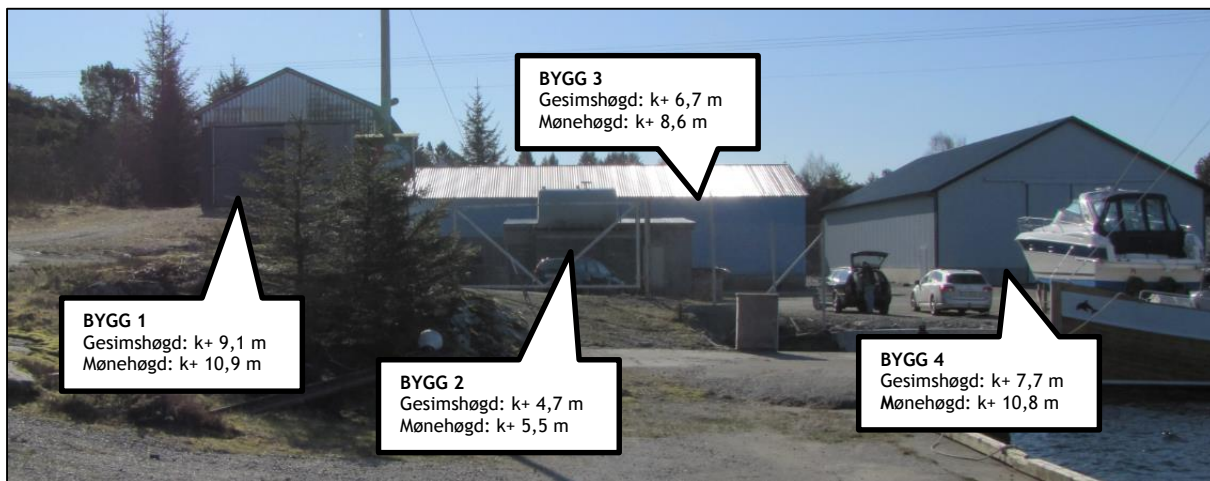
Figur 6: Planområdets avgrensing er vist med raudstipla line.

6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

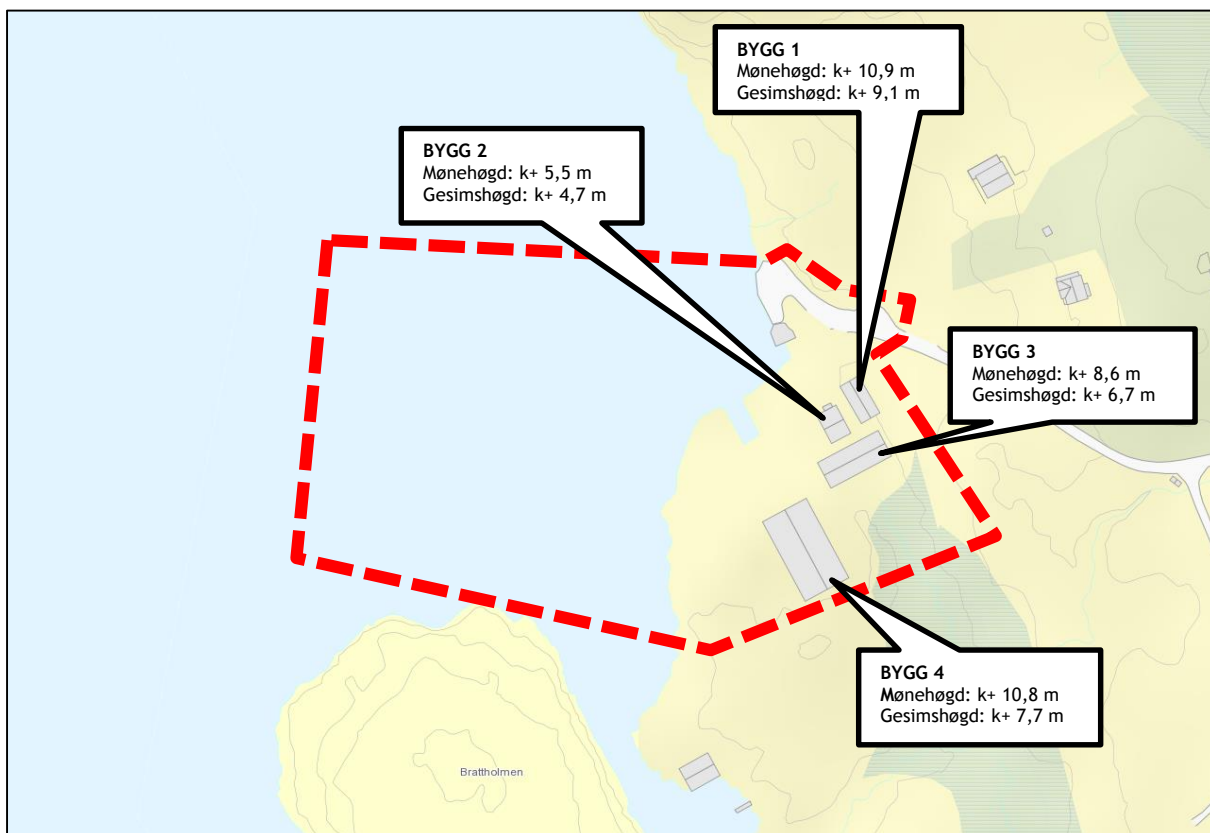
Planområdet grenser til sjøareal i vest, til spreidd eksisterande bustadareal i nord og aust, og til ubyggd areal i sør. Litt utfor planområdet, i sjøarealet, ligg øya Brattholmen. Rett vest for Brattholmen er grensa til Austrheim kommune. På det ubygde arealet i sør er det ein pågåande plansak med bustader for Keilen vest.

6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR

Det ligg i dag fire bygg innanfor planområdet. Tre av bygga er lagerbygg og eit er kontorbygg. Terrenget er stort sett planert ut, men bygg 1 (vist på foto under) ligg noko høgare i terrenget enn dei andre bygga.



Figur 7: Eksisterande bygningar i planområdet, sett frå vest.



Figur 8: Eksisterande bygningar i området (kjelde: Norgeskart).

Det har tidligere vore eit betongblandeverk i planområdet, men dette ble lagt ned på slutten av 90-talet og det er ingen arbeidsplassar her i dag. Dei to største lagerbygga er satt opp etter år 2000, og er brukt til båtlagring. I 2002 vart det gjort utsprengingar i den austre og sørvestlege delen av planområdet. Det ble same året òg gjort utfyllingar i sjø.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet ligg vestvendt mot sjøen. Planområdet er i stor grad utbygd i dag. Brattholmen er ein liten øy sørvest for planområdet, som gir noko skjerming til området.



Figur 9: Foto tatt mot sørvest. Brattholmen til høgre i bilete.

6.6 SOLTILHØVE

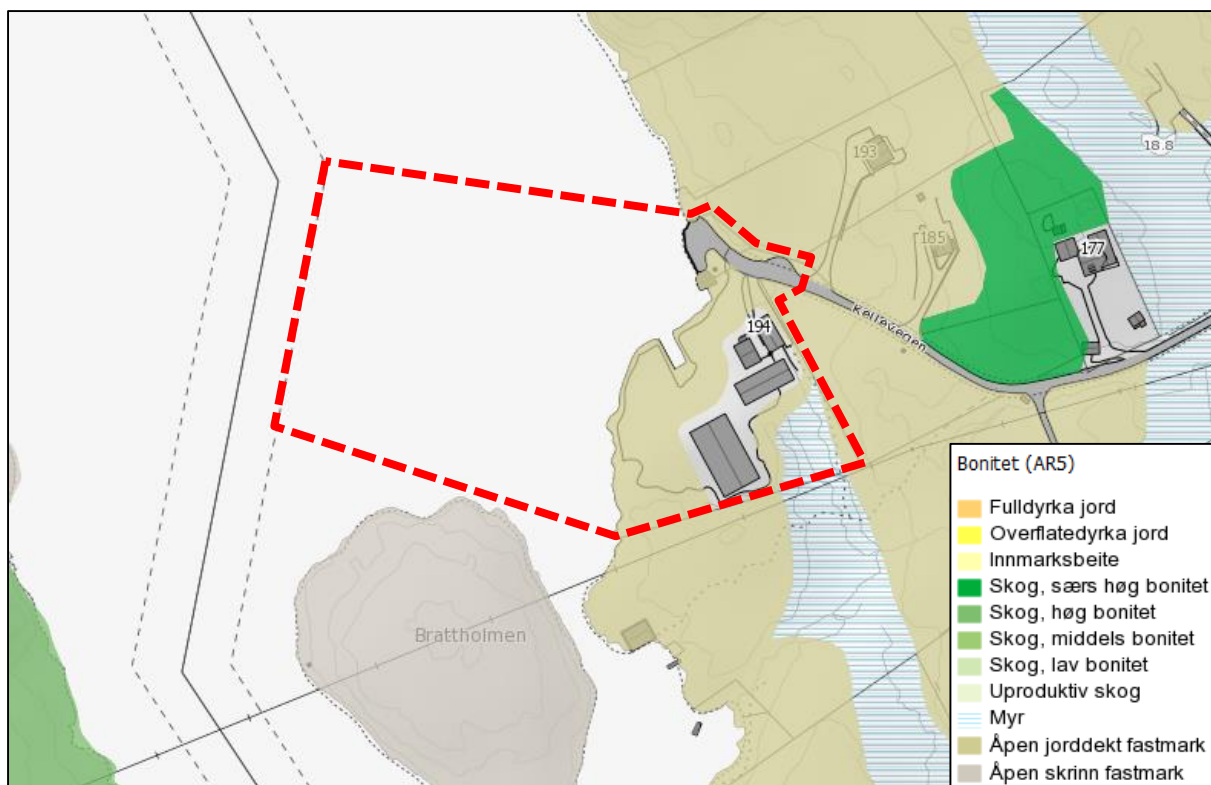
Planområdet har gode soltilhøve, då terrenget er vendt mot vest.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Planområdet er i hovudsak registrert som open jorddekt fastmark, med noko myr i det austlege hjørna. Ein del av planområdet er utbygd med lagerbygg og veg. I 2002 vart det gjort utsprengingar i blant anna det austlege hjørna, og det består ikkje av myr i dag. Det er ikkje avdekka viktige natur- eller dyreliv i nærleik til planområdet. Planområdet består i stor grad av utbygde planerte område.



Figur 10: Foto av området i aust, som er registrert med myr. Som ein ser er området bearbeida.



Figur 11: Kart over bonitet (kjelde: Skog og landskap).

6.8 GRØNE INTERESSER

Hovuddelen av området er avstengd med gjerde, og er ikkje offentleg tilgjengeleg. Kaien som ligg heilt i nord, er ikkje avstengd.

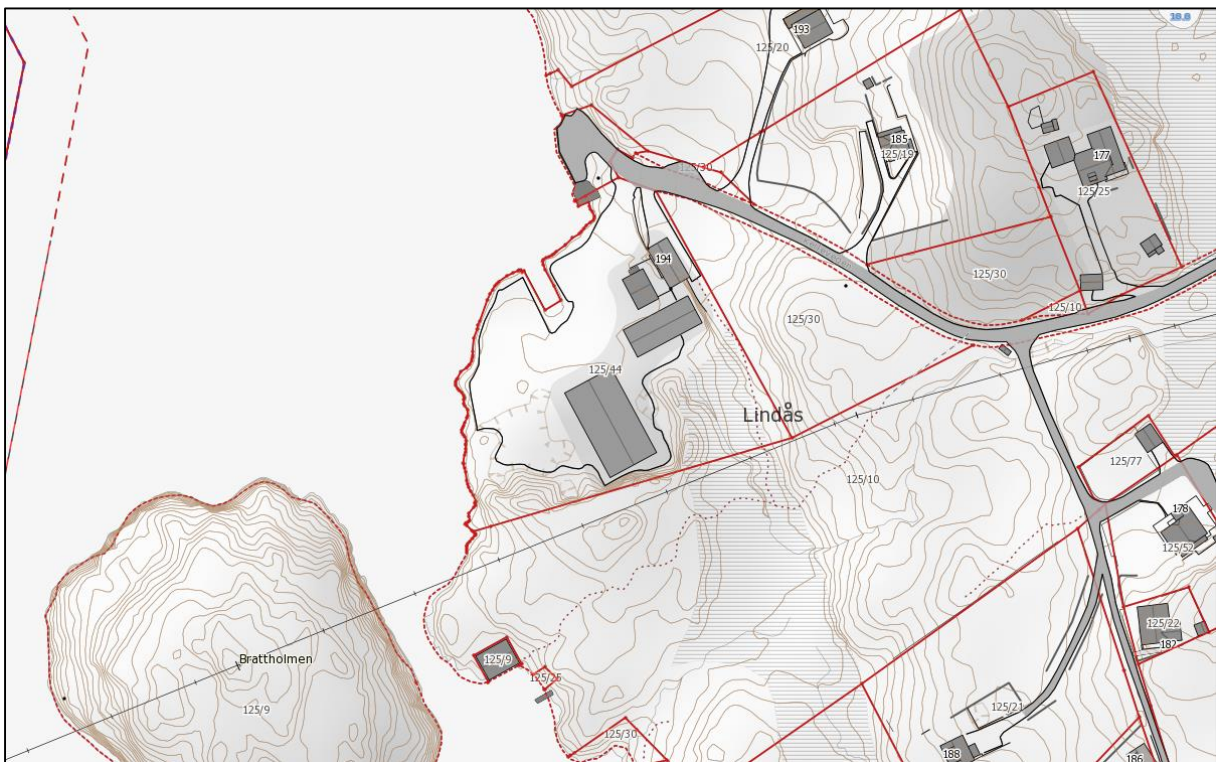


Figur 12: Til venstre: Gjerde og port inn mot hovuddelen av kaiområdet. Til høgre: Kai i nord, som ikkje er avstengd.

Det går ein sti gjennom planområdet. Denne går frå Keilevegen i nord, langs austre kant av planområdet, og ut av planområdet i det sørlege hjørnet. Vidare derifrå går stien mot aust, til Keilevegen igjen, eller mot vest, mot eit bygg som ligg med sjøen sør for planområdet (gnr. 125, bnr. 9).



Figur 13: Sti bak lagerbygget som er markert som "bygg 1" i kapittel 6.4.



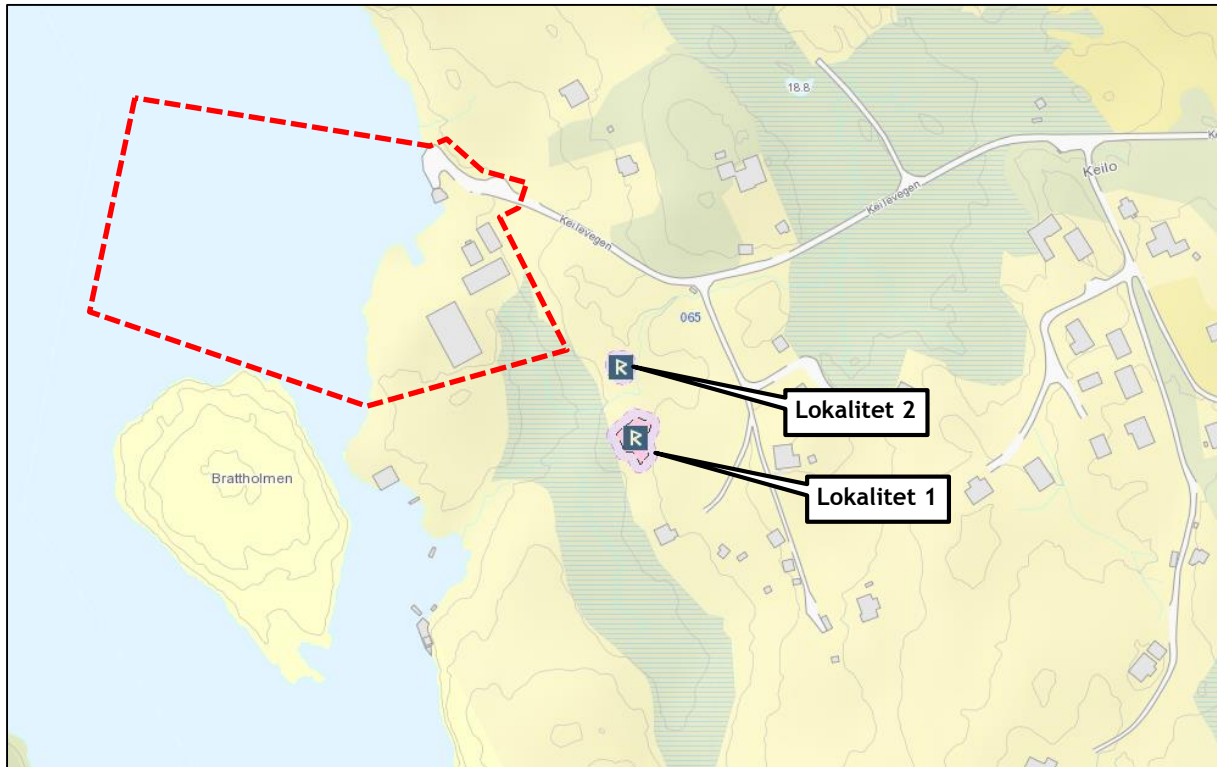
Figur 14: Sti gjennom planområdet, vist med småstipla line (kjelde: Skog og landskap).

Arealet i sjø er registrert som eit regionalt friluftsområde, med namn Hopssundet-Mjåsundet. Dette friluftsområde omkransar heile Keiløya. Det er ikkje registrert som viktig/svært viktig, og stort sett alt av sjøareal i skjergarden i Lindås er registret.

6.9 KULTURMINNE

Det ligger to lokaliteter av kulturminner i nærleiken til planområdet. Den eine, som ligg lengst sør, er lokalitet 161080 «Lok 1, Keilen», og den andre er lokalitet 161082 «Lok 2, Keilen». Begge lokalitetane har sikringszone for freding rundt. Begge lokalitetane er automatisk freda bosetings-aktivitetsområde frå eldre steinalder, og ligg på ein topografisk avgrensa flate 13-15 m.o.h, om lag 100 meter frå sjøen.

Side | 14



Figur 15: Kulturminner i nærområdet (kjelde: Skog og landskap).

Området er i hovudsak utbygd i dag. Under synes utviklinga i området frå 2003 og fram til 2013. Det er gjort utfyllingar i sjø, vegetasjon er fjerna, større delar av området er planert ut, og det er etablert ein slipp og ein lagerhall.



Figur 16: Utvikling av området. Ortofoto frå 2003, 2006 og 2013 (kjelde: 1881.no).

6.10 VEG OG TRAFIKKILHØVE

Keilevegen er ein kommunal veg med fartsgrense 50 km/t. Vegen endar i planområdet og går austover mot bru over Keilesundet. Det er få bustader knytt til Keilevegen, så det er ein lav trafikkmengde på vegen. Keilevegen er asfaltert og utan noko tilbod for mjuke trafikantar.

Fylkesveg 57 Mongstadvegen ligg på fastlandet, omtrent 2 kilometer aust for planområdet. Fylkesvegen går mellom Mongstad og Knarvik, og det er omtrent 4 mil frå planområdet til Knarvik sentrum. Det er ikkje tilbod for mjuke trafikantar langs fylkesvegen.

6.11 STØY

Vegtrafikkstøy er ikkje eit problem i planområdet, då det er svært avgrensa med trafikk.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

I T-krysset med Mongstadvegen-Keilevegen, omtrent 2 km frå planområdet, ligg kollektivhaldeplassar i begge retningar.

6.13 ENERGI, VATN OG AVLAUP

Det går ein 22 kV høgspenningsline tett inntil plangrensa planområdet i sør.

6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Det er ingen servicetilbod på Keila.

Nærmaste skuletilbod i Lindås kommune, ligg omtrent 12 kilometer lengre sør, ved Lindås senter. Her ligg Lindås barneskule, Lindås ungdomsskule, og Lindås idrettspark med blant anna gras- og grusfotballbane. I nærleiken ligg fleire barnehagar (Wilhaven familiebarnehage Kolsås barnehage og Solhaugen barnehage). Andre tilbod som finnes i dette området er treningssenter, kjeldesortering, bensinstasjon, post, og Lindås senter med blant anna daglegvare.

Daglegvarebutikkar fins òg nærmare Keila, omtrent 3 km ifrå planområdet, på Mongstad og Fønnes. Vardevegen ligg Kaland barnehage, Kaland barne- og ungdomsskule og aktivitetsanlegg. Dette er nord frå planområdet, og omtrent 3 km målt i vegavstand. Litt lengre nord ligg òg post, daglegvare og kjeldesortering.

Knarvik senter er regionsenter for Nordhordland, og ligg i Knarvik. Her er det politi, legevakt, alle offentlege funksjonar og alt du treng innan handel og service. Knarvik senter er omtrent 4 mil og 40 minutt køyretur unna.

6.15 RISIKO

Det går ein 22 kV høgspenningsline tett inntil plangrensa planområdet i sør.

Det er ein generell risiko i forhold til havnivåstigning og springflo i kystsonar. I år 2050 relativt år 2000, har Lindås en beregnet 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). *Kjelde: rapporten «Havnivåstigning, estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» (utgitt av Det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, september 2009).*

Vind er òg ein generell risiko i kyststrøk.

6.16 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVEN舜UTGREIINGAR

Føremålet med ein 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 forslagstillar sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under føreskriftens verkeområde.

For detaljregulering som ikkje følg hovudtrekka og rammene i kommuneplanenes 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 kommuneplanenes arealdel. Det skal vurderast ein liten justering av byggegrensa mot sjø, og ein mindre utviding småbåthamnareal i sør for å gjere plass til fire naust, men dette er bare mindre justeringar.

Side | 16

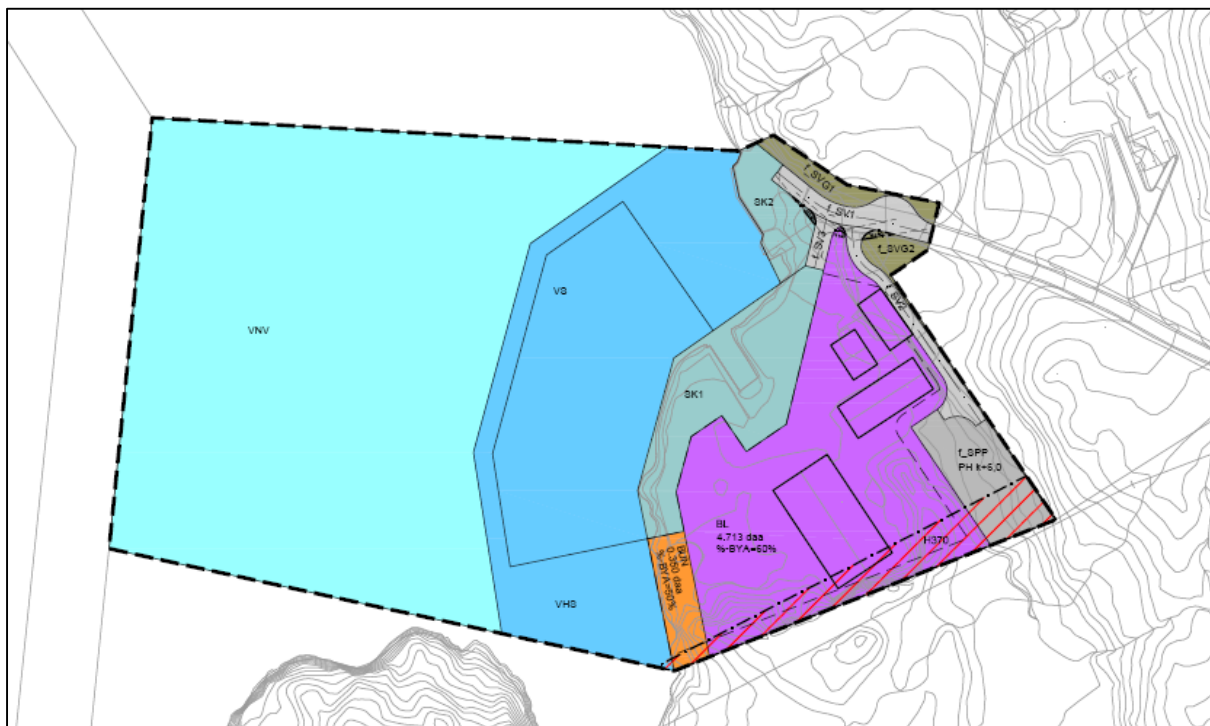
Planen er vurdert etter føreskrift om konsekvensutgreiing. Planarbeidet kjem ikkje inn under § 2 Planer som alltid skal behandlast etter føreskrifta. Ein har vurdert at planarbeidet heller ikkje kjem inn under § 3 Planer som skal vurderast nærmare. Dette er fordi ein meiner at konsekvensane av det konkrete tiltaket er tilfredsstillande utredet på overordna plannivå, når kommuneplanen vart utarbeidd. Sjølv om ein vil vurdere ein liten justering av byggegrensa mot sjø og ein mindre utviding av bustadareal og småbåthamnareal, meiner ein at disse grepa er av mindre vesentlig karakter. Det er vurdert at planen ikkje vil ha vesentlige verkingar for miljø og samfunn.

8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Planforslaget legg området til rette for småbåthamn og lagring av småbåtar på land. Tilkomst vil vere frå Keilevegen som er ein kommunal veg. Ein legg til rette for bygging av tre flytebrygger, med plass til omtrent 35 båtar totalt. I tillegg vil ein etablere omtrent fire naust sørvest i planområdet. Dei fire eksisterande lagerbygga ynskjer ein å behalda, og planen skal opne for at ein kan etablere nye lagerhaller for båtlagring. Ein vil òg leggja til rette for parkeringsplassar. Avgrensing av småbåthamn i sjø og eit mindre areal i sør til naust, justeras noko i forhold til kommuneplanen.

Side | 17



Figur 17: Utsnitt av plankart.

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
Bygg og anlegg		
Lager	BL	4712,9 m ²
Uthus/naust/badehus	BUN	350,3 m ²
		5063,2 m ²
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Kai	SK1	1453,8 m ²
	SK2	418,4 m ²
Parkeringsplassar	f_SPP	658,9 m ²
Veg	f_SV1	283,8 m ²
	f_SV2	269,8 m ²
	f_SV3	70,7 m ²
Anna veggrunn - grøntareal	f_SVG1	226,5 m ²
	f_SVG2	160,8 m ²
		3542,7 m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Hamneområde i sjø	VHS	2908,7 m ²
Småbåthamn	VS	3427,8 m ²
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV	12864,2 m ²
		19200,7 m ²
Totalt		27806,6 m²

8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Lager
Areal	4712,9 m ²
Byggehøgde	Maksimal mønehøgde 10 meter
%-BYA	60 %
Parkeringsplassar	10-28

Side | 18

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Uthus/naust/badehus
Areal	350,3 m ²
Byggehøgde	Maksimal mønehøgde 5 meter
%-BYA	50 %
Parkeringsplassar	4

8.4 BYGG ANLEGG

8.4.1 Lager

BL er område for lagerbygg. Her inngår 4 eksisterande bygg, som skal vidareførast i planen. I tillegg opnar føresegna for at ein kan etablere nye lagerbygg innanfor BL. Utnyttingsgrad for BL er satt til %-BYA=60 %. Maksimal byggehøgde er satt til 10 meter, og det vil i hovudsak vera bygg med ein høg etasje. Det er lagt inn fire meters byggjegrænse mot plangrensa i sør, kor det er eit pågåande planarbeid. Det er òg lagt inn fire meters byggjegrænse mot aust, mot planlagt parkering og tilkomstveg. Der kor eit eksisterande lagerbygg står inntil planlagt tilkomstveg, er byggjegrænse trekt rundt bygget.

Det er i fyste omgang planlagt to lagerbygg, men planen opnar for nokon fleire tilbygg dersom det skulle verta behov for utviding. Med eit tomteareal på 4712,9 m², er dette det mogleg å totalt ha 2827,7 m² BYA lagerbygg innanfor BL. Dei fire eksisterande lagerbygga har grunnflatar på 85 m², 112 m², 241 m² og 545 m² - samla 982,6 m². Trekk ein dette frå det maksimalt moglege arealet som kan byggast ut, opnar ein no for mogleg nytt utbygd areal på 1845,1 m² BYA.

8.4.2 Uthus/naust/badehus

BUN er naustområde. Her opnar føresegna for at ein kan etablere inntil 4 naust. For kvart naust, skal det settast av ein parkeringsplass innanfor f_SPP.

8.5 PARKERING/GARASJE(R)

Det vert lagt opp til 25 parkeringsplassar for bil på f_SPP. Desse plassane skal vere felles for småbåthamna (VS), lagerområdet (BL) og nausta (BUN). Frå parkeringsplassen vil det verta anlagt ein trapp ned til lagerområdet.

Det er ikkje eksakt krav i gjeldande kommunedelplan for parkering for desse formåla, men det er sagt at ein skal etablere naudsynt parkering. Dersom ein legg kommuneplanen for Lindås 2011-2023 til grunn, får ein reknestykket som er vist under. Ein ser då at ein har haldt seg innfør krava i kommuneplanen, sjølv om dei ikkje er gjeldande her.

	Minimumskrav etter kommuneplanen	Maksimumskrav etter kommuneplanen	Mengde	Totalt (min - maks)
Naust	1 plass per eining	1 plass per eining	4 stykk	4
Lager	1 plass per 300 m ² BRA	2 plass per 200 m ² BRA	2827,7 m ² BYA*	10-28
Småbåthamn	1 plass per 4.båtplass	1 plass per 3.båtplass	35 stykk	9-12
Totalt				23-44

* Ein har i denne planen ikkje brukt BRA, men BYA.

8.6 TRAFIKKAREAL

8.6.1 Veg

Planforslaget inneheldt tre vegar, f_SV1-3. F_SV1 er den kommunale vegen Keilen, som ledar til planområdet, f_SV2 er ny tilkomstveg til parkering, og f_SV3 er ny tilkomst til kaiområdet.

8.6.2 Anna veggrunn - grøntareal

Planforslaget inneheld to areal for anna veggrunn, f_SVG1-2.

8.6.3 Kai

Planforslaget inneheld to areal for kai, SK1-2.

8.6.4 Parkeringsplassar

Planforslaget inneheld eit areal for parkering, f_SPP.

8.7 STØYTILTAK

Det er ikkje avdekt støykjelder som krev tiltak i planarbeidet. Det er difor ikkje regulert støytiltak.

8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Det skal etablerast plass for avfallskonteinrarar som skal være felles for alle brukarar av anlegget. Det skal også lagast til plass for innsamling av materiale frå spyling og puss av skrog.

8.9 RISIKO

Det går ein 22 kV høgspenningsline tett inntil plangrensa planområdet i sør. Denne er sikra med ein 15 meter brei omsynssone på kvar side av senter av lina. Ein del av denne omsynssona råkar planområdet, og det er ikkje tillate å etablere bygg for varig opphald innanfor denne sona.

Det er ein generell risiko i forhold til havnivåstigning og springflo i kystsonar. Det er lagt til ein føresegn som sikrar at planlegging og utbygging av nye tiltak skal vurderast med avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.

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.

Ein småbåthamn kan ha risiko tilknytt fare for brann- og eksplosjon, forureining av grunn og sjø som følgje av miljøfarlege stoffar som ikkje blir fanga opp ved vask og vedlikehald av båt.

9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

9.1.1 RPR og andre overordna planar

Planforslaget er i høve til overordna retningslinjer og regionale planar.

9.1.2 Kommuneplan

Ikkje aktuelt.

9.1.3 Kommunedelplan

Planforslaget er i hovudsak i høve til kommunedelplanen som område for småbåthamn og anna byggeområde, men er justert noko i sør ved nausta.

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Grensar til planområde for Keilen vest, i sør. Denne planen var varsla 13.04.2011, men det føreligg ikkje eit planforslag. Planen overlappar varsla planområde for Keilen vest noko, ettersom denne vart varsla utanfor eigedomsgrensa. Planområdet for Keilen småbåthamn har følgd eigedomsgrena for gnr. 125, bnr. 44 i sør.

9.3 ESTETIKK

Det er tatt inn krav i føresegna om korleis nausta kan utformast.

Området er allereie utbygd med lagerbygg i dag, så ein meiner at nokon nye lagerbygg ikkje vil ha stor betyding for korleis område blir opplevd.

9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Området er i stor grad planert ut og flatt, ved tilkomst frå f_SV3. Tilkomstvegen f_SV2 ligg noko høgare i terrenget, og endar i parkeringsplassen som ligg på k+6,0 meter. Det vil bli anlagt ein trapp frå parkeringsplassen og ned til lagerområdet, ettersom det her er ein høgdeforskjell her, ned til lagerområdet. For dei som ikkje kan bruka trappen, vil den trinnlause traseen verta langs vegane f_SV2, f_SV1 og f_SV3, for å koma ned på kai- og lagerområdet.

9.5 KONSEKVENSAV FOR NABOER

Det er ikkje mange naboar til planområdet, og dei nærmaste ligg omtrent 50 meter mot nord. Det nye tiltaka vendar seg mest mot sjøen i vest, og bustadane ligg aust og nord for planområdet. Det kan verta noko meir trafikk på Keilevegen, som går forbi ein del bustadar. Men det er få bustadar som ligg kloss i veggen. Dei fleste bustadane er tilknytt Keilevegen via sideveger.

9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Det er lite trafikk på Keilevegen, og ein reknar ikkje med ein stor auking i trafikkmengda. Difor har ein har beholdt dagens standard, som er omtrent 5 meter. Snuplassen i enden av Keilevegen er beholdt.

9.7 KULTURMINNE

Det er ikkje funne kulturminne i reguleringsplanprosessen, og planforslaget vil difor ikkje ha innverknad på dette.

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Det er ikkje registrert særskilte interesse for born og unge i planområdet. Største delen av området er avstengd i dag, og ikkje ope for allmenta.

Der kor stien går i dag, er det regulert køyreveg og parkeringsplass. Stien er ivaretatt gjennom ein anna kopling frå Keilevegen, litt aust for planområdet.

9.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Ikkje aktuelt.

9.10 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Ingen kjente.

Side | 21

9.11 INFRASTRUKTUR

Veg f_SV1, ned til planområdet, er opparbeida i dag. Vegane f_SV2-3 er det satt rekkefølgekav om slik at dei vert opparbeida før det vert gjeve bruksløyve for småbåthavn og nye lagerhallar.

9.12 VA OG ENERGI

Ved innsending av rammesøknad skal det legkast ved ei vurdering og skildring om tiltaket har behov for VA-rammeplan.

9.13 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: Førre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Planområdet er i hovudsak registrert som open jorddekt fastmark, med noko myr i det austlege hjørna. I 2002 vart det gjort utsprenningar i blant anna det austlege hjørna, og det ser ikkje ut til å bestå av myr i dag. Ein del av planområdet er utbygd med lagerbygg og veg. Det er ikkje avdekkta viktige natur- eller dyreliv i nærleik til planområdet. Planområdet består i stor grad av utbygde områder.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Då ein mellom anna vil leggje til rette for småbåthavn, naust og lagerbygg nær fjorden, vil landskapet, sett frå sjøen og den andre sida av fjorden, bli noko endra. Ein båthavn kan gi forureining i nærområdet, dersom ikkje dei rette forhandsreglane vert tatt. Det er lagt til føresegn for å hindre at miljøfarlege stoff kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet. Det er bare mindre areal som ikkje er utbygd i dag, og ein antar ikkje at nedbygginga av desse areala vil ha nemneverdig verdi.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypar og bestandene på landsbasis og på staden?	Fjorden har antatt dårleg kvalitet, i følgje www.miljostatus.no .
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er 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 2010?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.

Vil planen påvirke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påvirke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.
Vil planen påvirke utvalde naturtypar eller prioriterte artar?	Vil ikkje påvirke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påvirke verneområder, nærområda til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påvirke verneområder, nærområda til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påvirke tilstanden i sjø eller vassførekomstar?	Det vil bli etablert ein småbåthamn, 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 for å hindre at miljøfarlege stoff kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet.
Vil planen påvirke utvalde kulturlandskap?	Planen vil ikkje påvirke utvalde kulturlandskap.
Vil planen påvirke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påvirke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påvirke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påvirke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Det er ikkje kjent at planen vil ikkje påvirke 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?	Det kan verta noko meir utfylling i sjø og noko meir terrenginngrep, i tillegg til tiltak i sjø - men inngrepet i landskapet i planområdet er i hovudsak allereie etablert. Naturmangfald vil ikkje bli råka av utbygginga i den grad at vi må rå imot utbygging. Grunnen til det, er at vi ikkje kan sjå at spesielt verdifulle naturtypar eller viltområder blir råka.

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?	Området er i dag i bruk som kai- og lagerområde. 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?	Småbåthamn og båtlagring vil kunne føre til forureining i sjø og nærområde. Det vert sikra i føresegna at ein ved etablering av småbåthamna, må taka dei nødvendige førehandstiltaka mot forureining. Eller vil planforslaget føra til nokon mindre endringar i urørt areal. Dette er areal som ligg tett opptil det planerte terrenget. Denne påverknaden antar en ikkje vil vere betyding, då det ikkje er gjort viktige registreringar av naturtypar og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere middels. Planområdet er i stor grad utbygd i dag, og på land vil det vere mindre endringar.
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 tilleggast 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 gitt 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, gir dei beste samfunnmessige resultat.

Side | 23

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 det er ikkje store nye areal som no vert utbygd. Området er i kommuneplanen avsett til småbåthamn og anna byggeområde. I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatbanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konflikhtar 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)						
N	S5	Yellow	Red	Red	Red	
Y	S4	Green	Yellow	Red	Red	
S	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	
N	S2	Green	Green	Yellow	Red	
N	S1	Green	Green	Green	Yellow	
A						
S		K1	K2	K3	K4	
		KONSEKVENNS				

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

RISIKOMATRISJE – arealbruk (ØKONOMI)						
N	S5	Yellow	Red	Red	Red	
Y	S4	Green	Yellow	Red	Red	
S	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	
N	S2	Green	Green	Yellow	Red	
N	S1	Green	Green	Green	Yellow	
A						
S		K1	K2	K3	K4	
		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	Planområdet ligg skjemma, men småbåthamna vil likevel vere sårbar for sterk vind.
2	Store nedbørmengder				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				Det er ein liten utbygging, og overvatn må handterast på dei respektive tomtane.
8	Springflod / stormflod			S3 x K3	Kan forekomme. 100 års stormflo for Lindås (usikkerhet - 20 til +35 cm) er 241 cm (221-276 cm), i år 2100 relativt år 2000. Planeringshøgde for området er låg, då kai og lagerbygg allereie er etablert.
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				Ikkje kjent.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utgildingar				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				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
23	Fuglar				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
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 båtar, kan spreie seg til andre båtar i småbåthamna. Hamna skal ha naudsynt brannberedskap.
28	Eksplosjonsfare	S2 x K3	S2 x K2	S2 x K3	Kan være en fare i småbåthamna, ved bensinlekkasje og liknande.
29	Anna				
Energitransport					
30	Høgspenning	S1 x K2	S1 x K1	S1 x K1	Det går høgspenningline langs planområdet i sør. Det er lagt inn omsynssone i planen.
31	Lågspenning				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 fjorden har antatt dårleg kvalitet. Ein må så langt ein kan avgrensa ny ureining frå småbåthamna.
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 småbåthammer. Det skal etablerast rutinar og avfallsløysing, som sikrar at miljøfarleg avfall blir handtert korrekt.
40	Anna				Tidligere har det vore eit betongblander i planområdet.
Forureining - luft					
41	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
42	Støy	S5 x K1	S5 x K1	S5 x K1	Småbåthamna kan gi noko støy.
43	Lukt				Ingen kjent risiko.
44	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no					
45	Fri ferdsel langs sjø				Arealet er avstengt i dagens situasjon, så ein redusera ikkje ferdsla her.
46	Friluftsliv				Dagens sti gjennom planområdet er sikra med ein anna kopling.
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 nær planområdet. Smal veg, men lite trafikk.
49	Anna				
Forureining					
50	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko, lite trafikk.
51	Støy				Ingen kjent risiko, lite trafikk.
52	Lukt				Ingen kjent risiko, lite trafikk.

53	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko, lite trafikk.
54	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no					
55	Veg				Ein ulykke registrert nær brua som går over Keilesundet. Fotgjengar påkøyrte.
56	Sjø				Ingen kjent risiko.
57	Luft				Ingen kjent risiko.
58	Anna				

Risikomatriser - 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.

RISIKOMATRISJE - arealbruk (LIV OG HELSE)						
SANNSYN	S5	42				
	S4		35, 39			
	S3		27			
	S2			28		
	S1		30			
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISJE - arealbruk (MILJØ)						
SANNSYN	S5	42				
	S4		35, 39			
	S3		27			
	S2			28		
	S1		30			
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENNS						

RISIKOMATRISJE - arealbruk (ØKONOMI)						
SANNSYN	S5	42				
	S4		35, 39			
	S3			8, 27		
	S2			28		
	S1		30			
			K1	K2	K3	K4
KONSEKVENNS						

Oppsummering ROS-analyse:

Avdekket risiko:

Det er ikkje avdekket scenarior med uakseptabel risiko for planforslaget - det vil si scenario i raud sone i tabellane over. Det er avdekket ein del scenarior som har ein viss risiko knytt til seg, og kor man bør vurdere tiltak for å betre tryggleiken. Dette er scenarior som ligg i gul sone i tabellen.

- ROS-analysen syner at det er ein økonomisk risiko knytt til sterk vind og småbåthamar.
Tiltak: 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.
- Stormflod og springflod kan førekoma. Dei økonomiske konsekvensane vil kunne bli store. Det er i ROS-analysen kalkulert med at dei økonomiske konsekvensane kan verta betydeleg, altså mellom 300 000 - 3 000 000 kr. Dette avhenger av kas utstyr og verdiar som blir lagra i lav høgd. Dersom det er store verdiar og bygga dårleg tåler påkjenninga, kan dei økonomiske konsekvensane verta alvorlege, altså mellom 3 000 000 - 30 000 000 kr. Då ville det vore ein uakseptabel risiko her (raud sone). 100 års stormflo for Lindås (usikkerhet -20 til +35 cm) er 241 cm (221-276 cm), i år 2100 relativt år 2000. Planeringshøgde for delar av planområdet er lav (på k+1,0-2,0m), då kai og lagerbygg allereie er etablert.
Tiltak: Det er lagt til ein føresegn som sikrar at ein skal ta omsyn til at høg vasstand kan førekome:
 - Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurdere avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.

- En anna risiko som er avdekt er konsekvensane som ein brann eller eksplosjon kan ha i ein småbåthamn, der båtane ligg tett. At det oppstår brann i ein båt er ein generell risiko og det er ikkje særskilte grunnar for at det skal oppstå brann på småbåthamna på Keilen. Dersom ein brann først oppstår vil den kunne spreie seg til fleire båtar, og dermed vil det kunne bli eit stort økonomisk tap, då båtar er kostbare.

Tiltak: Småbåthamna skal ha naudsynt brannberedskap i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

- Vasskvalitet i fjorden har antatt dårleg kvalitet. Kjemikalieutslepp, då ved eventuell uskikka åtfærd i småbåthamna, kan ha ein risiko for miljø, ved at farlege stoffar siv ut i sjø og i grunn, og for økonomi, ved at ein må reinska opp i forureininga.

Tiltak: Dette er eit problem som ligg i heile fjorden, og kartlegging og igangsetjing av tiltak for å betra vasskvaliteten, vil vere ein krevjande og kostbar prosess som tiltakshavar ikkje kan ta på seg. Ein bør heller sikra at den nye småbåthamna ikkje vil tilføre fjorden ytterligare forureining. Dette er sikra gjennom føresegne og krav til rutinar og avfallshandtering.

- Støy kan auka i området. Motordur frå båtar og ulyd, for eksempel i forbinding med at båtar blir slept opp på land, kan bli sjenerande for dei fastbuande i området.

Tiltak: Det er ein relativt liten småbåthamn, og den ligg skjerma og i god avstand frå dei fleste bustadane. Ein reknar derfor med at støyen vil vere minimal og av akseptabel karakter. Det ville og vore vanskeleg å setja i verk nokon tiltak for å betra eventuell støy.

10 MERKNADAR

10.1 SAMLA MERKNADAR

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlige instansar	
1	Austrheim kommune	23.04.2015
2	Kystverket	24.04.2015
3	Bergen om omland havnevesen	27.04.2015
4	Statens vegvesen	29.04.2015
5	Fylkesmannen i Hordaland	18.05.2015
6	Hordaland fylkeskommune	18.05.2015
7	BKK	08.06.2015
8	Fiskeridirektoratet	11.06.2015

1. Austrheim kommune, 23.04.2015

- a. Stadfester at dei har motteke varslinga.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til etterretning.

2. Kystverket, 24.04.2015

- a. Varsla planområde går ut i sjø. Ved planlegging i sjø må det takast omsyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikkje blir planlagt tiltak/aktivitetar som kan kome i konflikt med framkomst i farvatnet. Dei tiltak som planleggjast etablert må dimensjonerast slik at dei kan motstå blant anna drag og bølgeslag i frå pårekneleg trafikk frå båtar m.v. i området. Det må tas med i reguleringsføresegna at tiltak som fall inn under lov om hamnar og farvatn sine føresegner, skal godkjennast av hamnemyndighet. Kystverket vil be om at planforslaget vert sendt over for uttale når dette føreligg.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til etterretning. Det er lagt inn krav om rekkefølge som sikrar dette, § 2.2.5 i føresegna.

3. Bergen om omland havnevesen (BOH), 27.04.2015

- a. Ber om å få tilsendt teikningar når desse er ferdige utarbeida.
b. Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkomst i sjøområdet, krev tillating frå BOH. Dette bør sikrast i føresegna, og søknad må sendes til BOH i god tid før det vert satt i verk.

Planleggars kommentar:

- a. Planen vert lagt ut til offentlig ettersyn når planforslaget er klart og behandla hos kommunen.
b. Tatt til etterretning. Det er lagt inn krav om rekkefølge som sikrar dette, § 2.2.5 i føresegna.

4. Statens vegvesen, 29.04.2015

- a. Opplys om at kryss med fylkesveg 57 Mongstadvegen vert oppgradert som del av utbygging og framføring av røyrleidningar til Mongstad i samband med Johan Sverdrup utbygginga.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til etterretning. Dette er ein fordel for planen.

5. Fylkesmannen i Hordaland, 18.05.2015

- a. Alle planar skal inkludera vurdering av folkehelseperspektivet, blant anna ved å sikre born og unge eit godt oppveksttilhøve.
b. Konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til Naturmangfaldet.

- c. Fylkesmannen vil elles gjere merksam på at ROS-analysen må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggeteknisk 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.

Planleggars kommentar:

- a. I liten grad relevant for planarbeidet.
- b. Tatt til etterretning. Naturmangfaldet er vurdert i kapittel 9.13.
- c. Tatt til etterretning. ROS er vurdert i kapittel 9.14.

6. Hordaland fylkeskommune (HFK), 18.05.2015

- a. Planområdet omfattar strandsona og det regionale friluftsområdet Hopsundet- Mjåsundet. Strandsona er ein avgrensa ressurs og omsynet til ålmenn tilgjenge må vektleggast sterkt. I det vidare arbeidet ber vi om at ein har omsyn til friluftsområdet og sikrar gode løysingar for ålmentas tilkomst og tilgjenge til strandsona.
- b. Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. Vi har per i dag ikkje opplysningar i våre arkiv om automatisk freda eller andre verneverdige kulturminne i det aktuelle planområdet. Det ligg to automatisk freda steinalderbuplassar (Askeladden id. 161080 og 161082) om lag 100 m søraust for planområdet. Vi kan ikkje sjå at planen har innverknad på desse, og har difor ingen avgjerande merknader i saka på noverande stadium i planprosessen. Då planen har areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av tiltak etter planen.
- c. Summert opp ber HFK om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, friluftsliv, folkehelse, landskap, strandsona, kulturminne og universell utforming.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til etterretning. Dette registrerte friluftsområde omkransar heile Keiløya. Det er ikkje registrert som viktig/svært viktig, og stort sett alt av sjøareal i skjergarden i Lindås er registret. Størstedelen av området er avstengt i dag, og er ikkje open for allmenta. Ein småbåthamn vil vere eit godt bidrag til aktivitet i strandsona, men vil vere avstengd for dei som ikkje har båt plass der. Dette er i hovudsak for å sikra seg mot hververk og tjuveri.
- b. Tatt til følgje. Kulturminne og kulturminnemiljø er vurdert og omtalt i planskildringa. Ein har ikkje funnet noko spor i planområdet, då det i stor grad er utbygd i dag.
- c. Tatt til følgje.

7. BKK, 08.06.2015

- a. Har ikkje høgspenningskablar eller -liner, eller nettstasjon innanfor planområdet, men har ein 22 kV høgspenningsline merka L823 tett inntil plangrensa. Denne må tas omsyn til.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til følgje. Det er lagt til ein omsynssone, 15 meter ut frå senter av høgspenningslina. Innanfor omsynssona kan det ikkje bli tilrettelagt for bygg som er meint for varig opphald.

8. Fiskeridirektoratet, 11.06.2015

- a. Generelle råd: Nyare undersøkingar syner at småbåthamner ureinar grunnen og sjøbotnen, og at spyling og vedlikehald av skrog er den største kjelda. Miljødirektoratet rådar bl.a. om å legge inn føresegner i reguleringsplanar om å legge fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummar der det skal spylast båtar, eller der båtar skal pussast/skrapast.
- b. Lokalisering: Småbåthamner må planleggast slik at dei ikkje avgrensar naturleg sirkulasjon styrt av tidevatn eller straum. Området bør ha god utskifting av vatn og god vassdjup under bryggeanlegget. Unngå plassering over/nær viktige marine naturtypar som ålegrasenger eller andre sårbare naturtypar, viktige områder med blautbotn i strandsona, og lokalitetar med sårbare og trua artar på land. Det bør vere stor nok avstand til kjente gyteplassar og fiske/skjellegg i sjøen.

- c. Utforming: Innlaup og bryggeanlegg må planleggast slik at dei opprettheld vass-sirkulasjonen maksimalt. Det kan vere naudsynt med meir enn eitt innlaup. Flytebrygger, bølgebrytarar og molo må ha opningar som sørgjer for vass-sirkulasjon. Bryggene bør også ha passasje mot land der vatnet kan strøyme forbi. For nye båthamner eller ved utvidingar av eksisterande båthamner bør ei open løysing veljast. Bølgjedemparar eller bølgebrytarar bør nyttast framfor å legge hamna i veldig skjerma områder.
- d. Drift: Det må etablerast rutinar for oppsamling av miljøfarleg avfall ved vedlikehald. Det bør vere tilbod om alternative metodar for miljøvenleg vedlikehald for båt. Det bør vere et avgrensa område for båtvedlikehald og vask, med lukka vass-system og oppsamlingskummar slik at miljøfarlege stoff ikkje kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet. Større reparasjonar, sandblåsing etc. bør skje innandørs i hall. Ein må ha vaskestasjon for båtar slik at bruk av midlar som skal hindre tilgroing kan unngåast/reduserast. Lett tilgjengeleg tømme-stasjon for båt-toalett.
- e. Fiskeridirektoratet region vest ber om at råda ovanfor vert følgt der det er relevant. Dersom det til dømes ikkje skal opnast for båt-opplag, opptak og utsetting av båtar på staden, vil ein del av punkta falle vekk, då dette vil redusere den potensielle fara for ureining. Ved å følge disse råda vil dei negative konsekvensane av småbåtanlegg i sjøen bli redusert. Vi rådar vidare til at det vert laga til reglar til området for småbåthamna, som sikrar omsyna nemnde her. Vi føreset at vi får planutkastet på høyring.

Planleggars kommentar:

- a. Tatt til følgje. Det er lagt til føresegn som sikrar at det blir opparbeidd eit avgrensa område for vedlikehald og vask av båt, med lukka vass-system/fast dekke (asfalt/betong) og oppsamlingskummar slik at miljøfarlege stoff ikkje kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet.
- b. Tatt til etterretning. Området er avsett til småbåthamn i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, som blei vedteken i 2010. Det er ikkje kjent for plankonsulent kor djupt havet er, men ein veit ikkje om særskilte utfordringar knytt til dette. Det er ikkje nokon kjent førekomst av ålegraseng eller andre sårbare naturtypar, viktige områder med blautbotn i strandsona, eller lokalitetar med sårbare og trua artar på land.
- c. Tatt til følgje. Det er ikkje kjent at det er planlagt for tiltak som særleg hindrar vass-sirkulasjon. Det er lagt til føresegn som tillèt etablering av bølgebrytar/-dempar. Det er òg lagt til føresegn som sikrar at ein ved utforming av småbåthamn og eventuell bølgebrytar /-dempar skal prioritera god vass-sirkulasjon.
- d. Tatt til følgje. Det skal etablerast felles avfallsløysing, det skal lagast til plass for innsamling av materiale frå spyling og puss av skrog, og det skal vere utarbeidd rutinar som sikrar handtering av miljøfarlig materiale.
- e. Tatt til følge. Planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn etter behandling i Lindås kommune.

11 FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planforslaget legg opp til etablering av ein småbåthamn, i tråd med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det er tenkt tre flytebrygger med til saman omtrent 35 båt plassar. Området på land er avsett til byggeområde, og her legg ein til rette for lagring av småbåtar i hallar og parkering til området. I tillegg vil ein etablere omtrent fire naust sørvest i planområdet.

Plankonsulenten har god tru på at reguleringsplanen vil gje gode rammer for eit kvalitativt godt anlegg som vil gje eit relativt sett lite fotavtrykk i strandsona. Dei avsette areala vil skapa liten fjernverknad og i liten grad verke som dominerande framandelement i landskapet og strandsona.

Småbåtanlegget vil fjerne noko av presset det er på å bygge naust og mindre småbåtanlegg i området. Ein utbygging må òg sjåast i samband med den pågåande utviklinga av bustadareal like i nærleiken. For dette byggefeltet vil småbåthamna vere i gangavstand og såleis kunne redusere behovet for biltrafikk.

Keilen småbåthamn

Detaljregulering:
Gnr. 125, bnr. 44 m. fl.
Lindås kommune

Tiltakshavar:
Marinett Eiendom AS

Konsulent:
Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen
+47 55 31 95 00
www.ardarealplan.no

Prosjektleder:
Jan Espen Vik

Utarbeidd av:
Anja Vik

Layout:
Jørgen Håland

