

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
167/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Line Thuen Waage	15/3380

1.gangs handsaming av reguleringsplan for Keilen småbåthamn, gbnr 125/44 m.fl.

Vedlegg:

ReguleringsføresegnerPlanskildringillustrasjonsplanPlankartKeilen småbåthamn revidert kart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Keilen småbåthamn, gbnr 125/44 m.fl. ut til offentleg ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 167/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

Nytt punkt 4.3.3 i føresegner

- *Innenfor SK1 eller SK2 skal det etablerast båtopptrekk som er tilgjengeleg for ålmenta.*

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Keilen småbåthamn, gbnr 125/44 m.fl. ut til offentleg ettersyn.

Nytt punkt 4.3.3 i føresegner

- Innenfor SK1 eller SK2 skal det etablerast båtopptrekk som er tilgjengeleg for ålmenta.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og offentleg ettersyn.

Oppdragsgjevar for reguleringsplanen er Marinett Eigedom AS, medan Ard AS er plankonsulent.

Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for småbåthamn og lagring av småbåtar på land. Planforslaget legger opp til bygging av tre flytebryggar med plass til omtrent 35 båtar, fire naust, og lagerhallar for båtlagring og vedlikehald. I tillegg vert det foreslått etablert 25 parkeringsplassar innanfor planområdet. Planforslaget opnar opp for etablering av bølgedempar i sjø. Avgrensing av småbåthamn i sjø og eit mindre areal i sør til naust, vurderas justert noko i forhold til kommuneplan.

Planområdet ligger i Keila, og er i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010) avsette til anna byggeområde og hamn. Området er på om lag 28 daa, og av dette er om lag 8 daa på land og resten sjøareal. Planområdet grenser til sjøareal i vest, til spreidd eksisterande bustadareal i nord og aust, og til ubygde areal i sør. På det ubygde arealet i sør ligg det føre ein pågåande reguleringsplan for Keilen vest som planlegger for nye bustader. Tilkomsten til planområdet er frå Keilevegen, som er en kommunal veg med fartsgrense 50 km/t. Keilevegen er ca. fem meter bred, asfaltert og utan noko tilbod for mjuke trafikantar. Det vert opplyst om at veggen i dag er lite trafikkert.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan for Keilen småbåthamn har vore oppe til handsaming i administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar/justeringar i planframlegget vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet ligg innanfor område sett av til anna byggeområde og hamn i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad og er i tråd med overordna plan. Eit mindre areal avsett til LNF-område vert planlagt brukt til føremål naust og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Administrasjonen vurderer dette som uproblematisk ettersom arealet er eit lite restareal og ser ikkje at utvidinga vil få vesentlig påverknad på verken miljø eller samfunn. Totalt sett meiner administrasjonen at planframlegget er i tråd med overordna planar og retningslinjer.

Bygg anlegg

BL er avsett til areal for lagerbygg. Her inngår fire eksisterande lagerbygg som vert planlagt vidareført i planen. Grad av utnytting for BL er satt til % -BYA= 60 %. Administrasjonen meiner dette er ein relativt høg grad av utnytting, og anbefaler forslagsstiller å vurdere material- og eventuell fargebruk på nybygg, samt opparbeiding av uteareal som tar omsyn til kringliggande naboar, fjernverknad frå sjø og framtidige brukarar av planområdet. Administrasjonen ønsker å utfordre forslagsstiller på dette fordi fysisk utforming har verknad for opplevinga av ein stad og korleis eit område blir tatt i bruk. Sidan planområdet omfattar strandsona må det sikrast gode løysingar for ålmentas tilkomst og tilgjenge til sjøen. Vurderingar som nemnt over må framkome tydeligare i planskildringa fram til 2.gongs handsaming.

Trafikk og parkeringstilhøve

Atkomst til planområde er via den eksisterande Keilavegen som er ein kommunal veg. Administrasjonen meiner at det ferdige planframlegget held ein tilfredsstillande standard på tilkomstvegen i høve storleiken på planforslaget og at vegframføring slik ein har kome fram til er ein akseptabel vegløyning for området.

Etablering av foreslått parkeringsplass vil medføre ei skjering i øst. Det ligg ikkje føre snitt eller profiler, derfor veit ikkje administrasjonen nøyaktig kor stor denne skjeringa kan bli. Det er difor sett inn eit krav til at rasfare og fare for steinsprang i skjeringa skal vurderast og dokumenterast av geolog eller anna fagkunnig i føresegn § 2.3.3. Tilstrekkeleg informasjon med illustrasjonar må ligge føre til 2.gongs handsaming.

Estetikk og nabotilhøve

Planforslaget legg opp til etablering av inntil fire naust innanfor felt BUN. Administrasjonen kan ikkje sjå at tema estetikk i tilknytning nausta er omtalt i planskildringa. Administrasjonen viser til § 4.32 i kdp for Lindåsneset med Mongstad som seier at «naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen». Dette med omsyn til naboar, fjernverknad frå sjøsida og framtidige brukarar.

ROS-analyse

Det er utarbeidd ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med Lindås kommune sine akseptkriterium. Resultatet av analysen viser sju hendingar som slår ut i gul risikovurdering og som er vurdert vidare. Det er sterk vind, springflod/stormflod, brannfare, eksplosjonsfare, sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande, kjemikalieutslepp og støy. Administrasjonen meiner dei skisserte tiltaka er tilstrekkeleg for å redusere risiko knytt til dei ulike faremomenta. Administrasjonen vil minne om at springflod kan førekome, og viser til § 4.34 i kdp for Lindåsneset med Mongstad at «planlegging og utbygging av område skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5-3 meter)».

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner etter god dialog med forslagsstiller at planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

.....

