

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 081/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 13.06.2018 |

| Saksbehandlar        | ArkivsakID |
|----------------------|------------|
| Hans Kristian Dolmen | 16/2484    |

## Reguleingsplan Feste kai- og næringsområde - Framlegg til 1. gongs handsaming

### Vedlegg :

Regplan Feste Plankart 230418Regplan Feste Føresegner 150518Regplan Feste Planskildring  
150518Regplan Feste ROS 050917Regplan Feste Vindanalyse 050917

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609, ut til høyring og offentlig ettersyn.

1. Plandokumneta kan leggjast ut utan særkilte vilkår.
2. Perioden for høyring og offentlig ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 081/18

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg unnateke punkt 1. vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609, ut til høyring og offentlig ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

## 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

Framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde tar utgangspunkt i at eigar og tiltakshavar til plan har ønskje om å gjennomføre nye tiltak og utbetringstiltak innan for planområdet. Planområdet er i hovudsak utbygd med eksisterande bygningsmasse og naudsynte anlegg. Det er fleire mindre delar som er samansatt og som i sum gjer det føremålsteneleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

Tiltakshavar ønskjer å utbetre kaifront nord for butikk, avsetje tomt til bustadhus, leggje til rette for mogleg utbygging av mindre leiligheter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til hamneområde.

## 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 Feste og nærmiljøet, 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

### Tema 5 Klima og miljø

Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt

Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

### 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 (KPA 2011) har som styringsverktøy rammer for arealbruk og krav til funksjonar innan for planlagde område. Det føreslegne planområdet er i si heilhet lagt ut til arealbruksføre mål for busetnad, anlegg og samferdsle.

### Arealbruksføre mål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til

føremåla bustad (B25), næring (N9), parkering, hamn (K5) og småbåthamn (S21)

Alle delområda er heilt eller delvis utbygde.

KPA har krav om at område S21, K5 og N9 skal inngå i felles detaljplan før vidare tiltak.

Det er krav til at det vert utarbeidd vindanalyse for småbåthamn og krava til parkering knytt til dei ulike føremåla oppfyllest.

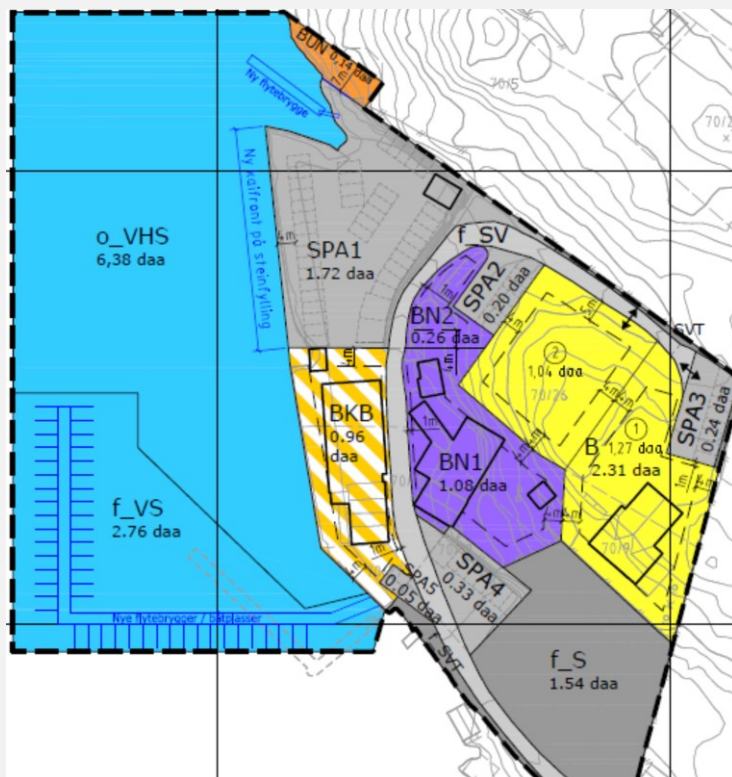
Det er ikkje særskilte krav til vatn, avlaup og overvatn i KPA. Dette er ikkje offentlege anlegg i det heile.

Byggjegrensa i området er «kaikanten».



Utsnitt KPA 2011-2023

## Framlegg til plan



### Areal på land

Legg til rette for vidare drift av nærbutikk med mogleghet for mindre leilighet i andre høgda.

### Areal i sjø

Sikrar tikomst til kai og butikk for eit stor mengde båtfolk. Liggjeplass for eigarar av fritidsbustad. Skal og sikre tilgang og bruksrom for rettighetshavarar.

## Innhald i planområde

Planområde er ikkje stort, men området fyller fleire funksjonar og er ein «møteplass» mellom fastbuande, eit stort tal eigarar av fritidsbustad og båtfolk (ferie og fritid).

Storleiken på planområde er justert etter oppstartsmøte pga. tiltak i området og innspel under oppstart. Det har mellom anna vorte etablert ny snuplass for buss (f\_S), lagt til rette for oppstilling av bosscontainer (f\_S) og avklaring av framtidig eigarskap og bruk av eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4). Vidare har ein tatt inn 1 nausttomt (BUN) som ligg i samanheng med opplagsområde for båt (SPA1). Nauttomt høyrar til bustad (gnr 70 bnr 35) som ligg utanfor planområde

Når det gjeld sal av eigedom (70/19) har denne vore i kommunalt eigarskap ei tid og vert no seld attende til opphavlege grunneigarar. Samstundes har det vore naudsynt og avklare bruk da delar av eigedomen skal prioriterast til parkering (SPA4) for nærbutikken i opningstida. Det er gjort eiga avtale mellom samige og drivar av butikk.

Næringsverksemda er i det minste tredelt. I område BKB er nærbutikken og lager. Område SPA1 vert nytta til parkering for bil og opplag for fritidsbåtar. Dei om lag 40 tilgjenglege plassane vert nytta/leid at eigarar av fritidsbustader i øyane kring Feste. Småbåthamna (f\_VS) er primært liggjeplass for desse leietakarane. Ein tredje del av næringsverksemda er særskilt retta mot båtfolk som nyttar tilboda ved Feste. Næringsområda BN1 og 2 er etablerte anlegg, men no med betre utviklingsmoglegheter. Tomt for bustad er i utgangspunktet planlagt for eigar og drivar av anlegget.

Eigarane av 70/19 mfl. har og rett til bruk av kai/kaifront (godsbåt) på eigedom gnr 70 bnr 27. Dette er ein mindre eigedom og er del av område BKB. Den aktuelle delen av kaifronten ligg ved drivstoffpumpene og område 5 for parkering (SPA5).

## 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 planskilddinga og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for vidare drift av butikk og kaiområde. Området kring butikken fungerer som møteplass for både lokalbefolkning, eit stort tal eigarar av fritidsbustad og farande båtfolk. Særleg er aktiviteten i sumarsesongen svært høg.

Areala innan for planområde er i hovudsak utbygd, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk. Samstundes er dette ei eksisterande næringsverksemd som treng ramme for fleirsidig bruk. Nærbutikken med tilhøyrande anlegg har ikkje berre ein praktisk funksjon, men er og ein sosial arena i møtepunktet mellom land og sjø og mellom innbyggjar og forbifarande.

Framlegget til plan finn og sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. 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 veit en at mykje av tilbodet vert nytta av eigarar av fritidsbustad, men og kort-og langsveisfarande på den Indre Leia.

## Snuplass buss

Kaien og parkeringa på Feste har vore snuplass for buss i lang tid. Trangt og vanskelege tilhøve. Før planarbeidet tok ordentleg til vart arbeid med ny snuplass igangsatt av Statens vegvesen. Lindås kommune gav dispensasjon for tiltaket og ein har funne det naturleg og ta med inn i planområdet.

Snuplass for buss er ferdig opparbeida.



Oppstillingsplass for bosscontainerar i midten.

Mindre LNF-areal (KPA) i forkant av bustad er nytta.

Gjennomføringa av tiltaket har opplagt betra tilhøva for buss og parkering på Feste. Har rydda i noko som må kunne oppfattast som utflytande tilhøve og gjort området meir tiltalande.

### Tilhøvet til naboeigedomar og bruksrettar

Sjølv om det ikkje er ein stor del av reguleringsprosessen har det vore viktig å ta i vare ei gruppe av opphavelag eigarar i området. Desse har fellesareal (gnr 70) som grensar opp til plaområdet og eig mellom anna nausta like sør for planområdet. Desse eigarane skal og ta over eigedom gnr 70 bnr 19 som i plankartet dels er satt av til parkering og vist som område SPA4. Arealet må sjåast i samheng med nordre del av snuplassen (f\_S) som same eigarar disponerer etter avtale med Statens vegvesen.

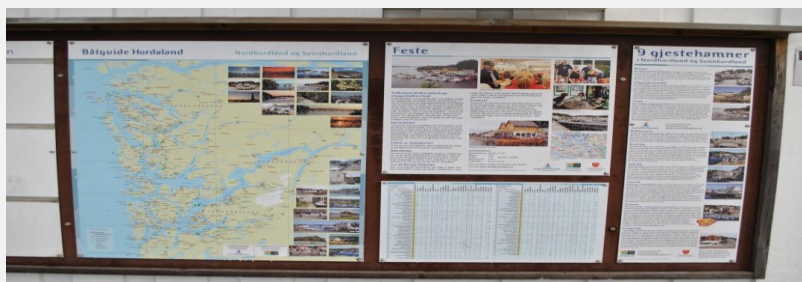


Parkering for butikk, snuplass for buss, oppstilling for bosscontainer, manuvring for lastebil ved mottak av sand o.l, ilandstigning frå båt

For grunneigarane er det viktig og ønskeleg med eit ryddig tilhøve da arealet, i tillegg til å vere parkering for kundar i butikken, mellom anna skal nyttast til parkering knytta til bruk av naust, ilandstigning frå båt og «manuvringsareal» ved mottak av sand og liknande knytt til kairett på eigedom gnr 70 bnr 27. Drivstoffpumpene som nyttast både til bil og båt står på denne eigdommen. Ei skildring av bruken mellom grunneigarar og butikken fin ein igjen i føresegnene.

### Næringsverksemd

Det har i lang tid vore aktivitet heile året på kaien på Feste. Som handelssted har det vore eit viktig samlingspunkt i området når også rutebåten frå Bergen kom og gjekk. I dag antas det at om lag 120 – 130 fritidsbustadar har Feste kai som sitt «sted», og om lag 50 – 60 fastboende bruker det som sin nærbutikk. I tillegg kjem eit stort tal fritidsbåtar som nyttar Feste som stoppestad.



Mellom anna i «Båtgilde» for Hordaland er Feste gjestehamn.

Båttrafikken utgjør eit viktig bein for drifta av butikken.

Næringsverksemd og drift av butikk i litt «grissgrendte» strok treng ofte fleire bein og stå på. To bein som planarbeidet betre tek i vare er mellom anna ei betra tilrettelegging for eit stort tal båtfolk som legg til ved Feste og nyttar seg av tilboda. Det andre er eit ryddigare tilhøve for kombinert bruk av parkering- og opplagsareal på land knytta til eigarar av fritidsbustad. Desse vil og ha liggjeplass i småbåtanlegget. Ei utnytting som i sum er konsentret og som nyttar utbygde anlegg heile året.



Delområde SPA1 vert nytta som kombinert båtopplag vinterstid og parkering om sumaren.

Planområde svelg unna drøyt 40 parkeringsplassar for fritidsbustad.

### Kultur og miljø

Kai- og butikkanlegget ligg og tett opp til eit eldre naustmiljø. Nausta ligg riktig nok utanfor plan-området, men er i aktiv bruk og i god stand. Delar av bygningsmassen er og reist som tørrsteinsmur, ein byggjeskikk som særskilt for Nordhordland. I det minste frå denne kameravinkel gjev dei ein heilskap til området.



Feste er ein eldre handelsstad og knutepunkt i området. Bygningsmassen i og ved butikken er mykje ombygd, men til høgre bak i bilete ligg det gamle meieribygget.

### Plandokumenta

Til framlegget til plan er det utarbeid planskildring (150518), plankart (230418), føresegner (150518) samt ROS- og vindanalyse (hhv.050917 og 300817). Kravet om vindanalyse i tillegg til ROS følgjer av kommuneplanen og er knytt til regulering av småbåthamn.

ROS-analyse syner at det er nokre tilhøve som hamnar i gul sone. Desse gjeld at det ikkje er tilgjengelege data knytt til radon, mogleg havstigning og stormflo og bortfall av elektrisitet. Dei skildra tiltaka for vidare bruk og nybygg i planområde skal vere tilstrekkelege for å bøte på desse tilhøva. Vindanalyse syner at herskande vindretning (middel) er søraustleg og ikkje særleg sterk eller utfordrande for planområdet.

Når det gjeld tekniske anlegg er det ikkje offentleg vatn og avlaup i området. Området er i hovudsak utbygd, men kan utviklast noko. Det ligg som krav at før nye tiltak kan gjerast i delområda B, BKB og BN1 og 2 må det utarbeidast ein samla plan for vatn, avlaup og overvatn. Vidare må naudsynte tiltak knytt til tilkomst og parkering vere ferdig opparebeid.

.....

