

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/775

## Reguleringsplan Hamneset - Aurdal - Framlegg til 1.gongs handsaming

### Vedlegg :

Regplan Hamneset Planskildring 110518Regplan Hamneset Føresegner 310518Regplan Hamneset Plankart 290517Regplan Hamneset ROS 160617Regplan Hamneset Skredvurdering Oppsummering170216Regplan Hamneset Skredvurdering Rapport 160216Regplan Hamneset Skredvurdering Vedlegg 1Regplan Hamneset Skredvurdering Vedlegg 2Regplan Hamneset Skredvurdering Vedlegg 3

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Hamneset - Aurdal, planID 1263-201612, ut til høyring og offentleg ettersyn.

1. Plandokumenta kan leggjast ut utan særskilte vilkår.
2. Perioden for høyring og offentleg ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 083/18

#### 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 Hamneset - Aurdal, planID 1263-201612, ut til høyring og offentleg 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 Hamnneset -Aurdal tar utgangspunkt i at eigarar og tiltakshavarar til plan har ønskje om å sikre eksisterande bruk og gje ramme for gjennomføring av nokre nye. Den bruken og utnyttinga ein ønskjer å føre vidare å leggje til rette for å utvikle noko er fritidsbustad med tilhøyrande anlegg som tilkomst, parkering, naust og kai. Det er fleire mindre delar som er samansatt og som i sum gjer det føremålsteneleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

### Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Nokon av dei kan og gje ramme for Hamnneset - Aurdal, 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

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.

### Arealbruksføremål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla fritidsbustad og LNF.

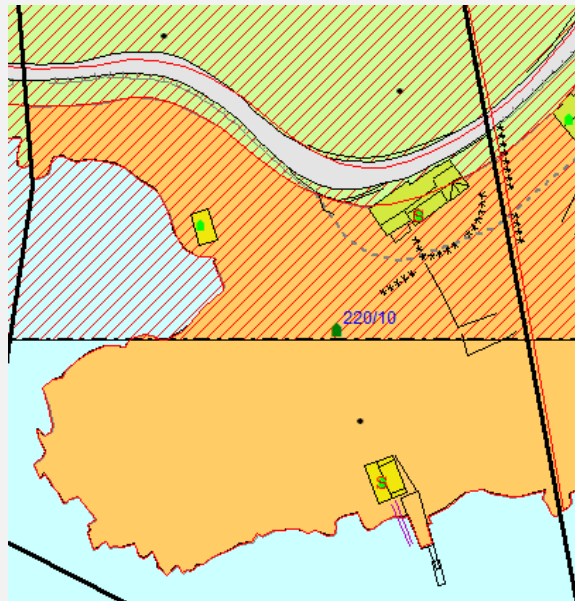
Delområda på nedre sia av veg er delvis utbygde.

KPA har krav om at område lagt ut til fritidbustad skal inngå i detaljplan før vidare tiltak. KPA sett vidare krav om tomtestorleik, utnytting, bruksareal og byggjehøgde.

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

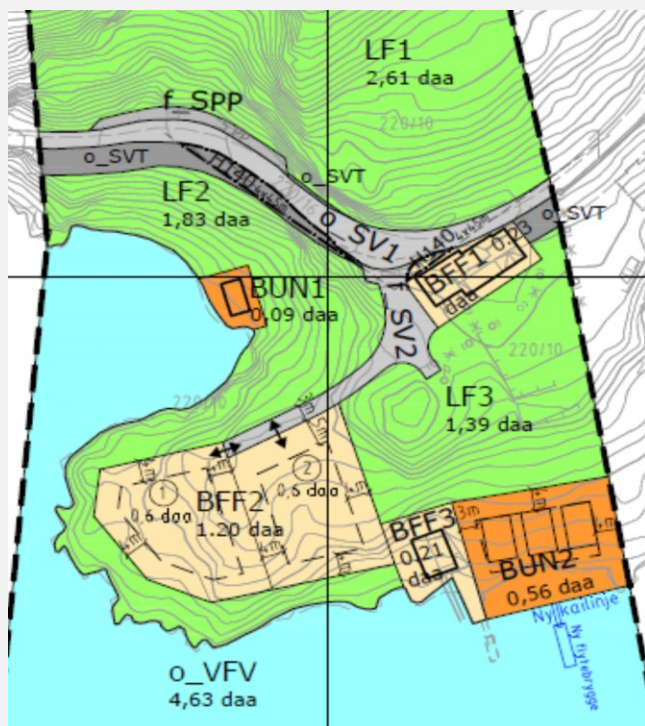
Byggjegrensa i området kartlagt «funksjonell strandsone».

Sjå elles planskildringa (s. 4-7).



Utsnitt KPA 2011-2023

### Framlegg til plan



#### Areal på land

Legg til rette for å ta i vare eksisterande busetnad i området og utvikle eigedomen vidare slik eigarar ønskjer.

Eksisterande busetnad i området er BUN1 (naust), BFF1 og BFF3 (fritidsbutad).

Område for fritidsbustad (BFF2) og naust (BUN2) er dei planlagte nye tiltak i planområdet.

#### Areal i/mot sjø

Nye planlagte tiltak er kaifront i område BUN2 og flytebrygge.

### Innhald i planområde

Planområde er ikkje stort, og området ligg innan for areal sett av til arealbruksføremål fritidsbustad i kommuneplanens arealdel. Området har ligget inne i arealplan ei tid og ved siste revisjon vart det lagt inn byggjegrense i tråd med kartlegging av funksjonell strandsone.

Dette gjorde det umogleg for eigar å nytta eigdommen som planlagd og ein legg no fram framlegg til reguleringsplan for den ønskja utnyttinga av eigdommen.

Planområdet er delvis utbygd og har eksisterande bygg både i form av fritidsbustad og naust. Den planlagte nye busetnaden følgjer dei rammene som ligg i kommuneplanens arealdel. Talet på naust er tilsvarande som talet einingar for fritidsbustadar.

Planoområdet på Hamnenset ligg langs den gamle hovudvegen forbi området og dagens E39 ligg i tunell bak planområdet. Det er slik sett ikkje mykje trafikk, men likvel naudsynt og løyse både tilkomst og parkering. Sjå elles planskildringa (s.8-13).

## 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. Ein syner elles til planskildringa og øvrige utarbeidde plandokument i saka.

Framlegget til plan tek i vare dei ønskje som tiltakshavar for å ta i vare eksisterande busetnad på eigdommen og utvikle som «tidlegare planlagt». Framlegget til plan fyllar dei krav og rammer som er satt i kommuneplanens arealdel. Både når det gjeld generelle føresegner (kap.1) og for dei ulike arealbruksføremåla, kap. 2 (fritidsbustad, naust, Inf og sjø).

Arealet innan for planområde er i delvis utbygd, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk. Verknaden av dei planlagte tiltak i høve til dagens situasjon er slik sett mindre. Det er ikkje urørt område og ein finn eksisterande tiltak frå sjø og opp til veggen.



Eksisterande situasjon i området og «plassering» av dei planlagte fritidsbustadane.

## Skredvurdering

Kommuneplanens arealdel syner at delar av planområdet ligg innan for «grovkartlagt» område for ras og skred. Det er som førebuande arbeid laga skredrapport for området og ei avklaring om eventuelle hendingar vil røre ved planområdet.

Rapporten syner at det er steinsprang som kan utgjere ein riskio og fare i kanten av planområde og med ei mest sannsynleg falllinje som vist i utsnitt.

Sannsynet vurderast som så lavt at det skal vere fullnøyande tryggleik i høve til krav i TEK10

*«Dette betyr, etter vår tolking av veiledningen til*



TEK10, at både parkeringsplasser og området på nedsiden av vegen, med eventuelt naust/kaianlegg, vil ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred (S1).

De planlagte hyttetomtene, og øvrige områder, ligger i et ikke skredutsatt område.»

Frå Skredrapport (INSTANES, 16.2.2017)

### Byggjegrænse mo sjø

Eigedommen og området har vore lagt ut med arealbruksføremål fritidsbustad ei tid. Ved siste revisjon av arealplan vart kartlegging av funksjonell strandsone lagt til grunn for å setje byggjegrænse mot sjø. For dette området som er lagt ut til fritidsbusetnad vart det naudsynt med reguering for å eventuelt fastsetje eiga byggjegrænse.

Temaet har fulgt plansaka frå starten og administrasjonen inntilte i utgangspunktet på avslag for oppstart av planarbeidet. Plan- og miljøutvalet handsama spørsmålet om oppstart i sak 107/16, 13.8. 2016, og stilte seg positiv til oppstart av planarbeid. Mellom anna med grunngjevinga:

*«Ein vurderer at området kan byggast ut på ein skånsam måte som ikkje vil kome i konflikt med dei verdiane det nasjonale strandsonevernet er sett til å ivareta. Detaljar for utbygginga vil bli vurdert seinare i planprosessen.»*

Vurderinga av «skånsam måte» ligg på bordet no. Som kjent ligg rammene for byggjegrænse klår. I utgangspunktet gjeld 100m-regelen som byggjegrænse uavhenging av planføremål. Gjennom kommuneplanens arealdel eller regueringssplan elles kan det fastsetjast anna byggjegrænse.

I kommuneplanens arealdel har ein som utgangspunkt i byggeområde lagt inn byggjegrænse lik grænse for funksjonell strandsone der denne finst, jfr. 1.10 (førsegn). Vidare er det heimel for å setje ei anna byggjegrænse gjennom godkjenning av reguleringsplan, jfr. 1.1. Skildring av dei planlagte tiltaka elles skal vere i tråd med dei rammene som er satt i arealplanen.

Administrasjonen ønskjer ikkje i utgangspunktet å vurdere «skånsam måte» på anna vis enn å stadfeste at framlegg til regueringssplan er i tråd med rammene i overordna plan. Plasseringa av nye tiltak innan for planområdet synest vidare som fornuftig og konservativ om ein kan seie det slik. Med det meiner me at plasseringa utfordrarar ikkje estetikk eller landskap i vesentleg grad.

Føresegnene er detaljert utforma om korleis eigar må folhalde seg når det gjeld byggjegrænse, både når det gjeld søknadspliktige tiltak og mindre tiltak (sjå føresegna § 2.1).

### Plandokumenta

Til framlegget til plan er det utarbeid planskildring (11.5.18), plankart (29.5.17), føresegner (31.5.18) samt ROS- og skredanalyse (hhv. 16.6.17 og 16.2.17). Kravet om skredanalyse i

tillegg til ROS følger av kommuneplanen og er knytt til registrerte område med omsyn for skred- og ras.

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, bortfall av elektrisitet og sikring av brønn til eksterende fritidsbustad. Dei skildra tiltaka for vidare bruk og nybygg i planområde skal vere tilstrekkelege for å bøte på desse tilhøva. Skredrapporten syner at dei eksisterende bygga og planlagte nye ikkje ligg i ras- eller skredutsatt område.

Når det gjeld tekniske anlegg er det ikkje offentleg vatn og avlaup i området. Området er i delvis utbygd, men kan utviklast noko. Det ligg som krav i føresegna at før nye tiltak kan gjerast i delområda BFF2 og BUN2 må det utarbeidast og godkjennast ein samla plan for vatn, avlaup og overvatn. Vidare må naudsynte tiltak knytt til tilkomst og parkering vere ferdig oppareid.

.....