



Ard Arealplan AS  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7484 - 16/15951

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
14.06.2016

## Avvisning av framlegg til reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - gbnr 22/6 m.fl.

### Tiltak

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Åsgard på gbnr. 22/6, 16, 17 m.fl. Her er det tenkt opna for flytebrygger med plass til opp til 30 båtar, oppgradering av to eksisterande lagerbygg, , lagring av båtar, etablering av parkeringsplassar, opp til 3 nye naust, ein ny eine- eller tomannsbustad og ein badeplass med tilhøyrande friområde.

Innanfor planområdet ligg det i dag to lagerbygg, ein kai, eit bustadhus, ein fritidsbustad med tilhøyrande naust og brygge, eit naust, ein garasje og ein slipp.

### Planstatus

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn, bustadområde og omsynssone friluftsliv/gyteplass. Planframlegget er ikkje i tråd med den overordna planen.

### Planprosess

Administrasjonen har hatt mottakskontroll på planframlegget og hatt utstrakt kontakt med plankonsulent knytt til bearbeiding av planframlegget. Tema som har vore spesielt utfordra har mellom anna vore tidlegare manglande vurdering av vindtilhøva - jf. krav i kommuneplanen sin arealdel, terrenghandsaming, møteplass for bilar langs kommunal veg, samt justeringar og presiseringar.

Administrasjonen har handsame framlegg til reguleringsplan for Åsgard småbåthamn, og konkluderer med at planframlegget ikkje er gjennomarbeidd godt nok til å verte teke opp til politisk handsaming i Plan- og miljøutvalet. Planframlegget vert difor avvist av administrasjonen. Eit nytt planframlegg, der hovudpunkta er retta opp, vil verte handsama når dette vert sendt inn.



Administrasjonen har gjennom dialog med plankonsulent blitt informert om at ein ønskjer å bearbeide planframlegget. Plankonsulent og administrasjonen har avtalt å helde eit dialogmøte 15.06.2016, der punkta i planframlegget som må vurderast på nytt vil verte gått igjennom.

Grunngjevinga for at saka er avvist går fram av momenta som vert gått igjennom under. Dette er i hovudsak tufta på uavklart problemstilling knytt til høgdeplassering av kai og lagerbygg, temaet stormflod/springflod i ROS-analysen, manglande møteplass for bilar, manglande innarbeiding av resultatata frå vindanalysen, samt manglande vurderingar knytt til vatn og avløp.

Administrasjonen sine forslag til endringar av føresegner slik planframlegget er i dag, er lagt ved dette dokumentet. Endringane er vist i tekst med oransje markering. Gjennomgangen er ikkje uttømmende.

## HOVUDMOMENT

### Høgdeplassering av lagerbygg:

Problemstillingar knytt til høgdeplassering av kai og lagerbygg er ikkje avklart i dette planframlegget.

I planmaterialet er det opplyst at det lågaste arealet på den eksisterande kaien ligg på om lag kote + 1,0 til 1,5 m. Nøyaktig høgdeinformasjon er det ikkje gitt opplysningar om. Det er heller ikkje opplyst kva som er lågaste kotepunkt for lagerbygga som i dag ligg på kaien. Etter at administrasjonen har vore på synfaring på staden, er det truleg at kote + 1,0 kan vere det lågaste kotepunkt på bygga.

I arealdelen til kommuneplanen § 1.30 står det:

*«Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»*

I planframlegget er det opplyst at eksisterande lagerbygg skal verte rehabilitert. Desse bygga ligg i dag lågare enn minstekravet til høgdeplassering i kommuneplanen. Hadde ein her skulle ha ført opp heilt nye bygningar, hadde administrasjonen kravd at kaien og bygga skulle verte heva, og vil krevje dette om bygga vert bygd om slik at tiltaket er søknadspliktig, eventuelt også rive og bygd opp på nytt. Saka stiller seg annleis om eksisterande bygg vert teke vare på. Vi stiller spørsmål ved om ordet «rehabilitering» er det reelle ordet etter definisjonen og i byggjesakssamanheng. I praksis vil det raskt kunne vere snakk om ei søknadspliktig ombygging, alternativt riving og nybygging. Lagerbygget som ligg lengst sør er t.d. utført i reisverk av tre kledd med bølgeblikkplater. Om dette bygget vert endra slik planframlegget opnar for, med arkar på taket og auke i mønehøgde, kjem tiltaket ikkje inn under omgrepet «rehabilitering».

Administrasjonen sin vurdering er at om lagerbygga vert vidareført slik dei er i dag, vil ein ikkje krevje endring i høgdeplassering, men straks ein går i gang med søknadspliktige tiltak, vil administrasjonen be om at høgda på kaien og grunnmur for bygga på kaien vert auka.

Administrasjonen meiner det er vesentleg at nøyaktige, eksisterande høgdekoter for lagerbygga vert fastsett, saman med nøyaktig høgdekote(r) for eksisterande kai, og meiner også at ROS-analysen må vurderast på nytt under punktet springflo/stormflo.

Vi ber også om at det vert lagt inn krav om at både kaien og bygga skal verte heva om bygga vert rive og nybygd, eller bygd om utover det som i byggjesakssamanheng kjem inn under definisjonen av omgrepet rehabilitering. Det er også lagt opp til mogleg utviding av kai. Det er vesentleg at det går fram av planframlegget kva kotehøgde kaien då skal liggje på. Det må også leggst inn kotehøgde for overkant golv i

lagerbygga på kaien ved endring av bygga. Det er også vesentleg at avbøtande tiltak ikkje berre vert vurdert utført, slik det er omtalt i planmaterialet i dag, men at det skal utførast med avbøtande tiltak om delar ligg under kote +2,5 meter.

Administrasjonen sitt forslag til endring: Ved utviding av eksisterande kai, må kaiområdet hevast til minimum kote +2,0 meter for å gi ein betre buffer mot naturskade. For alle tiltak utover rein rehabilitering av bygg innanfor område BBS, skal overkant golv i nedste etasje ligge minimum på kote +2,5. Alternativt må bygningane vere sikra konstruksjonsmessig og materialmessig utført slik at dei toler den moglege ekstreme verpåkjenninga. Effekten av desse tiltaka skal verte dokumentert og skildra ved innsending av byggjesøknad

#### **ROS-analyse:**

Klimaprognosar visar at havnivået vil stige og at det vil verte meir ekstremvær. Av planmaterialet går det fram at havnivået i år 2100 vil kunne liggje 0,73 meter over dagens nivå. Om kaien i dag ligg på kote + 1,0 meter, betyr dette at kaien vil kunne liggje berre 0,27 meter over havnivået om 84 år. Dette må reknast som innanfor kaia si levetid. Sjølv låge bølger vil fram mot dette kunne føre til at hamna kan bli oversvømt store delar av tida, året gjennom.

Når det gjeld stormflo, vert det opplyst om at makshøgde for dette truleg vil vere 2,76 meter over dagens havnivå i år 2100. Under føresetnad av at kaien og lågaste byggpunkt ligg på kote + 1,0 meter, vil vatnet kunne stå 1,76 meter opp inni i lagerbygga.

Administrasjonen ber om at vurderingane knytt til tema nr. 8 «Springflod/stormflod» vert gått gjennom på nytt, etter at nøyaktige høgdekoter for eksisterande kai og dei eksisterande lagerbygga er fastsett, og at det i oppsummeringa av ROS-analysen vert sannsynleggjort og dokumentert at dei økonomiske konsekvensane ikkje vil kunne kome innanfor raud sone. Administrasjonen er ikkje samd i vurderinga som går fram av ROS-analysen, og meiner at effekten av at stormflod som t.d. dekkjer 1,76 meter opp innvendig i lagerbygga på kaien, og det som måtte vere inne i bygga, gjennom skader berre på bygga i seg sjølv mest truleg vil kunne gi ei økonomisk konsekvens som ligg godt over kr 3 000 000.

Administrasjonen ber om at det blir beskrive korleis dette er tenkt utført i praksis, særleg om ein kjem til å lagre båtar her.

For å hindre at store økonomiske konsekvensar skal førekome, har planfremjar lagt inn ei føresegn: «*Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging bli vurdert utført med avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.*» Administrasjonen meiner dette ikkje er tilstrekkeleg og ikkje sikrar at intensjonen vert følgd opp. Ordlyden gir i praksis tiltakshavar eit val om ein ønskjer å byggje storm- og springflodsikkert, samt at det ikkje er sikra at kommunen får dokumentasjon på at særskilde tiltak er sett i verk. Energien i sjøen som t.d. aukar fram og tilbake opp mot t.d. 1,76 meter opp på husveggen stiller ekstreme krav til forankring av bygningar, samt til materialmessig og konstruksjonsteknisk utførelse.

#### **Møteplass for bilar:**

Vegavdelinga har kravd at det vert regulert og opparbeidd minimum 1 møteplass på ein av sidene av veg SV1 på strekinga mellom gbnr. 22/28 og 22/40. Her er vegen kommunal. Planfremjar meiner at det ikkje er trong for møteplass her, då dei opplyser at eksisterande avkøyrslar vert nytta som møteplass. Administrasjonen vil peike på at ein småbåthamn med plass til 30 båtar truleg vil føre til auka trafikk og auke i trafikk med biltilhengar. Vegen er berre rundt 2,5 meter brei og difor for smal til at to bilar kan møtast her. Vegen er også lite oversiktleg, bratt, avkøyrslene er smale, og det er ikkje ein god plass å måtte rygge for bil med båthengar. Vegavdelinga står fast på sitt krav om opparbeiding av møteplass.

Forslag til framtidig løysing: Det leggst inn ein møteplass i plankartet langs veg SV1, på best eigna plass på strekninga mellom gbnr. 22/28 og 22/40. Etablering av møteplass vert også lagt inn som eit rekkjefølgjekrav for bruksløyve for småbåthamna i føresegnene. Det må også gå fram av føresegnene at utforming av møteplass skal godkjennast av Vegavdelinga i kommunen før etablering.

#### **Resultat frå vindanalysen:**

Under planprosessen kravde kommunen at det vart utarbeidd ei vindanalyse, i tråd med § 1.27 i arealdelen av kommuneplanen. Denne analysen skulle ligge til grunn for utforminga av småbåthamna. Funna frå rapporten «Lokalklimavurdering Åsgard, Lindås kommune», utarbeidd av Asplan Viak og datert 11.04.2016, er ikkje teke omsyn til i illustrasjonsplanen. Framherskande vind er iføljje analysen frå sør og sørsøraust gjennom heile året, med unntak frå sumaren, då framherskande vind er frå nordnordvest. I illustrasjonsplanen er det t.d. lagt bølgebrytar i vest, ei himmelretning det iføljje analysen ikkje kjem framherskande vind frå.

#### **Vatn og avløp:**

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan, og vatn og avløp er heller ikkje omtalt i planskildringa eller føresegnene. Planfremjar er gjort merksam på at det bør takast stilling til om vatn og avløp skal vere tilgjengeleg eller ikkje innanfor hamneområdet, og at det må vere tilgjengeleg for det nye bustadhuset det er lagt til rette for i område BFS3. Ved spyling av båtar, bunnsmøring, polering osv. er det rådd frå å nytte sjøvatn, og sterkt tilrådd å nytte ferskvatn. Det må gå fram av planmaterialet kva løysing ein ser for seg for vatn og avløp for nye bygg, inkludert mogleg nytt bustadhus innanfor BFS3, og småbåthamna, og at det må leggjast inn i føresegnene at ein eventuell VA-rammeplan må vere utarbeidd og godkjent før det vert sendt inn søknad om byggjeløyve.

Med helsing

Arnold Matre  
fagleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

Føresegner revidert av administrasjonen

#### **Kopi til:**

Ard Arealplan AS

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN

#### **Mottakarar:**

Ard Arealplan AS

Nygårdsgaten 114 5008

BERGEN