



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Egil Hauge, 5557 2350  
Hege Brekke Hellesøe, 555 72352

Vår dato  
14.06.2016  
Dykkar dato  
25.02.2016

Vår referanse  
2011/6565 421.4  
Dykkar referanse  
14/1695

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Samordna uttale med motsegn i sak - Offentleg ettersyn - Lindås – Gnr. 125 Bnr. 6 m fl - Keilen vest - privat reguleringsplan**

Fylkesmannen viser til mottatt reguleringsplan for Keilen vest i Lindås kommune til offentlig ettersyn 25.02.2016 med frist for uttale 09.04.2016. . Vi viser òg til forsøk med samordning av statlege motsegner i arealplansaker, jf. brev av 22.8.2013 til kommunane i Hordaland og til avtale om utsett svarfrist til etter dialogmøte.

#### **Bakgrunn**

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for eit større bustadfelt på Keilen, med 34 einbustader og 3-4 fleirmannsbustader. Totalt vert det opna for maksimalt 50 bustader i området. Innanfor planen er det vidare lagt til rette for etablering av småbåthamn og naust.

#### Planstatus

Planframlegget er delvis i samsvar med overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010-2022) innanfor framtidig bustadområde B-1. Men planframlegget inneheld i tillegg fem område med småbåthamn og fire område for naust som ikkje er i samsvar med overordna plan.

#### Kommunen si vurdering

Lindås kommune har gjennom kommunedelplanarbeidet gjort ei grundig analyse for fastsetjing av funksjonell strandsone. Kommunen har vurdert tilrettelegging for bustader i funksjonell strandsone som eit inngrep i høve ålmenta sin bruk av strandsona, og har på det grunnlaget tatt ut forslaga om bustader her.

Når det gjeld innspel om småbåthamn har kommunen derimot lagt vekt på at folk som vel å bu i eit kystnært område som Keilen Vest, ønskjer å ha tilgang på båtplass i nærmiljøet. Konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med KDP for Lindåsneset med Mongstad, har tilrådd å lokalisere småbåthamn lenger nord i eit allereie etablert industriområde. Det er nyleg starta opp ein detaljreguleringsplan for Keilen Båthamn (PlanID:1263-201404) som er i samsvar med KDP for Lindåsneset med Mongstad. Administrasjonen i kommunen meiner at det ideelle hadde vore om dei to tiltakshavarane kunne samarbeide om utvikling av ei felles båthamn.

Planfremjar for bustadfeltet Keilen Vest argumenterer med at det allereie er etablert

naustområde i føremål N1 og N2 på gnr.125 bnr. 6 og at det vil vere naturleg å utvikle dette vidare til eit felles naust og kai-område. «Eit godt planlagt naustmiljø vil vere positivt for alle som bur i området og hindra eventuelle konflikhtar med dei som alt har naust». Kommunen går inn for å la tiltakshavar få prøve ut ei etablering av småbåthamn på sin eigedom og meiner dette er vist på ein tiltalande måte i illustrasjonsmappa.

#### Uttale til oppstart

Kommune skriv at Fylkesmannen i Hordaland ikkje har gjeve merknad ved oppstart av plan. Etter det Fylkesmannen kan sjå skreiv vi ei merknad til oppstart den 30.06.2011. Her skreiv vi:

*«Fylkesmannen vil særleg peike på det skjerpa strandsonevernet og er difor kritisk til utbygging og privatisering av strandsona som ikkje er avklara i overordna arealplan. Vi viser elles til våre heimesider, for nærare informasjon om statlege mål og retningslinjer ved områderegulering og detaljregulering.»*

#### **Fylkesmannen si vurdering:**

##### Strandsoner

I kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er området, som i planforslaget vert sett til småbåthamn og naust, sett som LNF område. I slike område skal strandsona generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Fylkesmannen er difor kritisk til den disponeringa av strandsona som planframlegget legg opp til.

Strandsona er som kjent gjeve særleg vern mot bygging og frådeling i Plan og bygningslova (PBL) § 1-8. I gjeldande Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, er det vist til korleis strandsona skal forvaltast gjennom planlegging. Lindås kommune er plassert i sone 2 og retningslinjene for denne sona må leggjast til grunn i all planlegging i sona.

Planområdet Keile Vest har viktige kvalitetar når det gjeld dei verdiane som Fylkesmannen skal ivareta, som landskap og friluftsliv. Desse er tekne vare på i overordna plan for området. Planforslaget legg likevel opp til ei nedbygging av strandsona ikkje berre på Keilen, men også på deler av Brattholmen, der det i dag er heilt ubygd. På Keilen-sida ligg det nokre få naust og brygger. Det er ikkje opplyst kva løyve som ligg til grunn for desse, men i sum står området fram som lite nedbygd og ope for ålmenta. Fylkesmannen er oppteken av desse verdiane vert ført vidare i størst mogeleg grad i planen.

Føresegnene er lite presise og legg få føringar på kor mange naust og småbåtplassar som kan komme i område. Slik Fylkesmannen ser det så opnar planen for ei omfattande nedbygging av strandsona i eit relativt ubygd område. Vi meiner at utbygging etter planen i vesentleg grad vil endre karakteren av området.

Fylkesmannen meiner det er uheldig at planen bryt med overordna plan. Vi viser her til at reguleringsplan for Keilen Båthamn nyleg har vore til offentleg ettersyn. Denne legg opp til 35 båtplassar og bygg for lagring av båtar. Denne planen er i samsvar med kommunedelplan for Lindåsneset og Mongstad. I prosessen til kommunedelplanen vart eit forslag om småbåthamn flytta dit frå området i reguleringsplan for Keilen vest. Flyttinga vart gjort fordi ei plassering lengre nord i eit allereie etablert industriområde vart sett på som ei betre

plassering. Slik Fylkesmannen ser på saka er det Keilen Båthamn som bør vere den naturlege småbåthamna for bustadfeltet på Keilen vest, slik vi forstår kommunedelplanen var det også det som var tanken.

### Risiko og sårbarheit (ROS)

Fylkesmannen finn at ROS-analysen som er utarbeidd til planen har nokre manglar. Vi kan ikkje sjå at akseptkriteria i analysen er definert på ein tilfredstillande måte. Det er ikkje definert kva som er meint med omgrepa knytt til kva som er sannsynleg og konsekvens. Analysen presiserer heller ikkje om det er tale om liv og helse, miljø eller materielle verdjar.

Vi viser til « NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger». Av denne går det fram at akseptkriteria skal definerast før sjølve ROS-analysearbeidet tek til. Akseptkriteria bør, sidan dei kan medføre økonomiske konsekvensar, vere forankra i kommunestyret. Vi viser i så måte til kommunelova §§ 44 og 45. Av praktiske omsyn kan det også vere naturleg å tenke lik prosess for ROS-analyser etter plan- og bygningslova som for ROS-analysar etter «sivilbeskyttelseslova», utdjupa i forskrift om kommunal beredskapsplikt § 2.

### **Om samordningsprosessen – saksgang**

Føremålet med forsøket med samordning av statlege motsegner til kommunale planar går fram av brev av 3.9.2013 frå Miljøverndepartementet. Målet er å få til ei meir effektiv og målretta handsaming av plansaker og eit betre samarbeid mellom kommunane og statlege styresmakter. Det er også eit mål at forsøket vil medverke til å styrke kvaliteten på dei kommunale arealplanane og gjere dei lettare å gjennomføre.

Dei statlege fagorgana sender i forsøksperioden uttalene sine, med motsegn, til Fylkesmannen. Fylkesmannen samordnar høringsuttalane i samråd med høyringsinstansane og får dermed ei utvida rolle. Fylkesmannen skal vurdere motsegner og merknader som er komne inn og gje ei samla uttale til kommunen, der det vert teke stilling til kva motsegner som skal fremjast.

Fylkesmannen kan her avskjere ei motsegn, slik at denne ikkje blir fremja for kommunen, men då etter dialog med vedkomande styresmakt. Fylkesmannen skal elles i vurderinga si alltid ha fokus på motsegna sitt juridiske grunnlag (forankring, tidsfrist), samt på kva for viktige nasjonale/ regionale omsyn som vert råka av planforslaget. I denne vurderinga må det òg leggjast vekt på det kommunale sjølvstyret.

Fylkesmennene kan i prosjektperioden sjølv finne praktiske løysingar for samordna uttale. I Hordaland har dette blitt løyst ved at det, innan utløp av høyringsfristen, vert halde eit samordningsmøte mellom aktuelle statlege styresmakter og Fylkesmannen, der innhald i motsegnspunkta og forankringa av desse vert diskutert. Deretter vert kommunen invitert til eit dialogmøte. Møtet er valfritt. Dersom kommunen ønskjer denne utvida dialogen vert det sendt ut ein samordna uttale i etterkant. Av denne uttalen vil det gå fram kva for motsegner som faktisk blir fremja, eventuelt avskorne eller vert rekna som uaktuelle etter at ein utvida dialog med kommunen som planstyresmakt er gjennomført.

I denne saka ligg det ikkje føre uttale med motsegn frå andre statsetatar.

### **Dialogmøte med kommunen.**

I tråd med ovannemnde opplegg for forsøksordninga vart Lindås kommune invitert til ein utvida dialog om mogelege motsegnspunkt. Møtet vart halde den 20.1.2016 i Statens hus.

#### Til stades

Frå Lindås kommune

- Ståle J. Hauge, leiar planutvalet.
- Arnold Matre, plansjef.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim, fylkesmann.
- Rune Fjeld, assisterande fylkesmann.
- Egil Hauge, prosjektleiar – samordningsprosjektet.
- Arve Meidell, seksjonssjef – plan og beredskap - KSA.
- Hege Brekke Hellesøe, rådgjevar - KSA.

#### Referat/ Tema som vart diskuterte på møtet

Lars Sponheim ønska velkommen. Kommunen orienterte deretter om planarbeidet og forslaget som ligg føre. Når det vert fremja ein plan som delvis strir med kommuneplanen, heng det saman med at det har synt seg vanskeleg å få løyst trongen for sjøtilkomst for innbuarane i bustadområdet gjennom sambruk med nærings/ hamneområdet på nordsida. Det har synt seg vanskeleg å finne alternative løysingar for sjøtilkomst for dei nye bustadane i området, trass i at kommunen har vurdert dette.

Aktuelle motsegnspunkt og merknader vart deretter gjennomgått og drøfta, jamfør vurderinga og grunngjevinga ovanfor. Fylkesmannen tok opp følgjande punkt til drøfting:

- Fylkesmannen meiner at planen si løysing for naust og småbåthamnar i for stor grad er i strid med kommunedelplanen, nasjonale interesser og statlege føringar for planlegging i strandsona. Fylkesmannen si vurdering er i utgangspunktet at naustområda N1 t.o.m. N4 og småbåthamnene S1 t.o.m. S5, må takast ut av planen.
- Fylkesmannen meiner elles at ROS-analysen må rettast opp, før planen kan vedtakast.

Fylkesmannen signaliserte elles at han har forståing for at det kan vere trong for ein tilkomst til dei sjønære areala i planområdet, men at dette bør skje i form av ei enklare tilrettelegging av strandområdet. Så dersom kommunen legg fram ei sterkt redusert løysing, nærare avgrensa til område N2, der naudsynte fellesløysingar med tanke på brygge/ utsetjing av båt og eventuelt eitt fellesbygg/ fellesnaust vert plassert, vil Fylkesmannen gjere ei ny vurdering. Dei sjønære områda må elles opparbeidast med god landskapstilpassing, små terrenginngrep og vere opne for ålmenta. Dette vil òg vere viktig dersom det vert lagt til rette for ei enkel gangbru over til holmen.

Kommunen tok dette til orientering og vil gjere ei ny vurdering av planen, ut frå dei innvendingane Fylkesmannen har kome med.

## **Konklusjon**

Fylkesmannen finn det naudsynt å fremje **motsegn** til planforslaget, slik det ligg føre. Forankring av- og grunngeving for motsegna går fram ovanfor.

Motsegna inneber at planen ikkje kan vedtakast av kommunen utan at planen vert endar, slik at grunnlaget for motsegn fell bort. Vi ser difor i møte eit nytt/ endra planframlegg og er elles opne for ei vidare dialog av korleis motsegna kan komast i møte, om kommunen ønskjer det. Dersom kommunen kjem fram til at ein ikkje kan koma motsegna i møte, vil alternativet vere å be om mekling, jf. PBL § 5-6.

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Egil Hauge  
prosjektleder

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Statens Vegvesen - Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Hordaland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	Bergen