

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
158/16	Plan- og miljøutvalet	PS	14.12.2016
090/16	Kommunestyret	PS	15.12.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/2635

2. gangs handsaming av reguleringsplan Bjørnestø småbåthamn, plan-id 1263-201401

Vedlegg :

Planskildring-21-03-20162014087-reg-plan-21-03-2016Føresegner-03-12-2016Reguleringsplan - Bjørnestø småbåthamn til behandling - PlanID: 1263-201401Uttale til offentlig ettersyn - Lindås - Gbnr 102/8 - Bjørnestø småbåthamn - Vabø - ReguleringsplanFråsegn til høyring av reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn, Vabø - Lindås kommuneUttale til 1.gongs offentlig ettersyn - Bjørnestø småbåthamnVedk Kunngjering 1. gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn - Vabø - tilhøvet til marine kulturminneMerknader til reguleringsplan - Bjørnestø småbåthamn Vabø

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn, plan-id 1263-201401, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.12.2016 og plankart datert 21.03.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 158/16

PM - behandling:

Framlegget frå Frp fekk 2 røyster (Frp) og fall.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for

Bjørnestø småbåthamn, plan-id 1263-201401, på følgende vilkår:

1. Føresegner datert 03.12.2016 og plankart datert 21.03.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Kommunestyret - 090/16

KO - behandling:

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn, plan-id 1263-201401, på følgende vilkår:

1. Føresegner datert 03.12.2016 og plankart datert 21.03.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 19.12.2015 til 06.02.2016. Det kom inn til saman 5 merknader frå offentlege mynde og naboar. Fylkesmannen vurderte motsegn mot planframlegget, og kommunen var i

dialogmøte med Fylkesmannen for å avklare eventuelle problemstillinger utan bruk av motsegn. I tillegg har saka vore til uttale i råd og utval i kommunen. Hovudmoment i merknadane var knytt til etablering av naust og storleik på desse, veg og parkering i strid med kommuneplanen, mangelfull ROS-analyse og mangel på konsekvensutgreiing.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegg frå første gangs handsaming er vist til kursiv 10 pkt under.

Saksnr	Utval	Type	Dato

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn - plan-ID 1263-201401

Vedlegg:

2014087-Planskildring2014087-Reg-plan2014087-Vedtekter_5_11_15

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn, gbnr 102/8 m.fl, plan-ID 1263-201401, ut på høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. *Det skal leggjast til ein paragraf som omtalar utnytting for område N.*
2. *Endra § 1.2.2, fjerde kulepunkt: Det skal etablerast minimum 4 boder i kvart naust.*
3. *Ny § 2.3 (2.3.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass.*
4. *Ny § 2.2.2: Eventuell oppfylling mot sjø askal avsluttast med naturstein og sikrast med gjerde om naudsynt.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 169/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Bjørnestø småbåthamn, gbnr 102/8 m.fl, plan-ID 1263-201401, ut på høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Det skal leggjast til ein paragraf som omtalar utnytting for område N.*
- 2. Endra § 1.2.2, fjerde kulepunkt: Det skal etablerast minimum 4 boder i kvart naust.*
- 3. Ny § 2.3 (2.3.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass.*
- 4. Ny § 2.2.2: Eventuell oppfylling mot sjø askal avsluttast med naturstein og sikrast med gjerde om naudsynt.*

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 003/16

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne er enig med rådmannen sitt framlegg til vedtak med merknad:

Punkt 5.11.3 Funksjonshemma og eldre sine interesser:

- Det må utredast om det er muligheit for å tilretteleggje området. Universell utforming må nyttast. Vegen ned til kai anlegg skal

etter loven være universellt utforma.

Samrøystes vedteke

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne er enig med rådmannen sitt framlegg til vedtak med merknad:

Punkt 5.11.3 Funksjonshemma og eldre sine interesser:

- Det må utredast om det er muligheit for å tilretteleggje området. Universell utforming må nyttast. Vegen ned til kai anlegg skal

etter loven være universellt utforma.

Eldrerådet - 003/16

ER - behandling:

Eldrerådet viser til pkt. 6.5 og 7.7 i planen og ber om at desse punkta vert gjennomført.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet viser til pkt. 6.5 og 7.7 i planen og ber om at desse punkta vert gjennomført.

Levekårsutvalet - 005/16

LE - behandling:

Orientering til saka v/arealplanleggar Christian H. Reinshol:

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet 16.02.2016:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld:

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om reguleringsplanen skal leggjast ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. I samband med offentleg ettersyn går saka til uttale i Eldrerådet, Levekårsutvalet og Råd for menneske med nedsett funksjonsemne.

Reguleringsplanen er utarbeidd av ADU – Ingeniør Atle D. Utkilen for forslagsstillar Reidar Nesse. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for utviding av eksisterande brygge til småbåthamn med totalt 20 plassar, i samsvar med areal avsett i kommuneplanen. I tillegg er det ynskje om å etablere vegtilkomst, parkering og naustboder for dei nye båtplassane. Området er i dag godkjent for flytebrygge inntil 12 meter, ca 8 båtplassar.

Planområdet ligg på Vabø, nedanfor Vabø bustadfelt. Småbåthamna vil ha avkøyrsløp frå den kommunale vegen som går gjennom området. Vegen har i dag 30 km/t fartsgrense og trafikksikringstiltak i form av fartsdumpar.

Ny veg ned til parkeringsområde og naustboder for småbåtanlegget vil etablerast over LNF-område. Parkeringsplass og naustboder vil også ligge i LNF-område. Området er i landbrukskart definert som innmarksbeite, men i høve forslagsstillar er området ikkje i drift av verken eigar eller naboar i dag. Behov for konsekvensutgreiing vart vurdert i oppstartsmøte, og det vart vurdert at konsekvensar av etablering av parkering og naustboder i LNF-område skulle utgreiast i planskildringa. Tiltaka som vert etablert i LNF-område vert av planfremjar vurdert som positive for nærmiljø, då ein betrar tilkomst til dagens brygge og ein legg til rette for at ein kan nytte strandsona i området. I tillegg legg ein til rette for at bebuarar i området kan få tilgang til sjø.

Det er planlagt opp til 5 naustboder på maksimalt 40 m². Kvar av naustbodene skal innreiast med opp

til 4 boder til bruk for eigarane av båtplassane. Vidare er det lagt til rette for 7 parkeringsplassar, pluss ein parkeringsplass for tilpassa rørslehemma.

Det er ikkje planlagt noko VA-tilknytning for anlegget. Straum til flytebrygge er planlagt gjennom jordkabel frå kommunal veg. Det er heller ikkje laga noko plan for avfallshenting, då området berre skal nyttast til naust og småbåthamn.

Vurdering

Planframlegget legg opp til etablering av småbåthamn med inntil 20 plassar, med tilhøyrande parkeringsareal og naustboder. I tillegg vert eksisterande naust og slipp regulert med same føremål som i dag.

I høve overordna plan er den regulerte småbåthamna i sjø i stor grad i samsvar med avsett føremål for småbåthamn. Det er mindre justeringar i høve avsett areal, men administrasjonen kan ikkje sjå at dette vil føre til nokre ulemper, då justeringane er av ein mindre karakter og området er i bruk til småbåthamn i dag. Vidare vil nye naust, nytt parkeringsareal og nytt vegareal ikkje vere i samsvar med føremål i kommuneplanen. Dette arealet er i kommuneplanen sett av til LNF-føremål, og den aktuelle utvidinga av småbåthamna var berre tiltenkt i sjø, jamfør konsekvensutgreiinga til kommuneplanen. Administrasjonen har likevel vurdert det som føremålstenleg at det vert etablert parkering og moglegheit til lagring av utstyr i samband med bryggeanlegget, då det er snakk om ei etablering på til saman 20 båtplassar i anlegget. Naustrekka som er tenkt etablert har i samråd med administrasjonen vorte trekt tilbake i terrenget, for å få ei mindre dominerande framtoning. I tillegg har ein opna opp området i framkant av nausta for parkering, slik at ålmenta kan få betre tilgang til strandsona i framkant av nausta. Det aktuelle området er i dag delvis skogkledd og ikkje i bruk til landbruk, og vil difor ikkje ha spesiell negativ verknad for landbruk i området. Vidare vil tiltaket betre tilkomst til sjø for brukarar av området. Etablering av naustrekke vil gje inngrep i terreng og vil kunne gje ei forringing av dagens situasjon i området, men administrasjonen meiner at bedra tilkomst og enklare tilgang på sjø, veg opp for ei eventuell forringing av landskap sett frå sjøen. Det har også vore ein gjennomgåande tanke i arbeidsmåla i kommuneplanen, knytt til etablering av småbåtanlegg, at ein skal ha moglegheit til parkering, oppbevaring og enkle servicefunksjonar i tilknytning til anlegga.

Når det gjeld nausta, er desse tenkt utforma i tråd med føresegnene for naust i gjeldande kommuneplan. Det er ikkje sett utnyttingsgrad for eventuell ny oppføring av naust innanfor område N. Administrasjonen vil tilrå at det vert knytt til ei føresegn for dette området, slik at det kan oppførast nytt naust innanfor byggegrensene i N. Når det gjeld fellesnaust, meiner administrasjonen at det er positivt at det vert lagt opp til fellesnaust for båtplassane, men at det må sikrast at nausta som vert ført opp faktisk vert oppført som fellesnaust for alle båtplassane, og ikkje som enkeltnaust. Administrasjonen vil endre føresegn 1.2.2 til at det skal etablerast minimum 4 boder i kvart naust, slik at ein sikrer at alle båtplassane skal få moglegheit til å få ei naustbod og at ikkje enkeltnaust vert privatisert og nytta til anna føremål enn fellesnaust for småbåthamna.

- Det skal leggjast til ein paragraf som omtalar utnytting for område N.
- Endra § 1.2.2, fjerde kulepunkt: Det skal etablerast minimum 4 boder i kvart naust.

Når det gjeld trafikktilhøve, er det lagt opp til at avkøyrsløse til småbåthamna skal knytast til eksisterande avkøyrsløse i området. Det er lagt opp til tilfredsstillande sikktilhøve og utforming av kryss. Det er ikkje vurdert at småbåthamna utløyser krav om ekstra trafikksikring i området. Området er allereie skilta med 30-sone og det er fartsdumpar på vegen i det aktuelle området.

Det er gjennomført ROS-analyse som viser ein viss fare knytt til ekstrem nedbør. Det er ikkje føreslått spesielle tiltak knytt til dette, utover at det i planskildringa vert omtalt at ein bør utforme grøfter på ein slik måte at ein tek unna større vassmengder og styrer desse mot terreng eller sjø. Administrasjonen meiner at dei planlagde tiltaka ikkje er av ein slik art at dei er spesielt utsett for overvatn, og det er

heller ikkje andre områder nedstrøms som vil kunne ta spesiell skade av eventuell flaum. Administrasjonen meiner likevel at ein bør dimensjonere grøfter langs vegar og naust-/parkeringsanlegg slik at ein har moglegheit til å ta unna overvatn som kjem i ein situasjon med ekstrem nedbør.

· *Ny § 2.3 (2.3.1): Overvasshandtering: Det skal sikrast tilstrekkeleg overvasshandtering langs veg og på parkeringsplass.*

Det er omtalt i planskildringa at eventuell fylling mot sjø for naustområdet skal avsluttast med naturstein og sikrast med gjerde. Dette er ikkje følgt opp i føresegnene, og administrasjonen rår til at det vert teke inn eit punkt for å sikre at dette vert følgt opp. Sidan nausta no er flytta lenger inn mot terrenget, vil eventuell fylling mot sjø gjelde for parkeringsområdet.

· *Ny § 2.2.2: Eventuell oppfylling mot sjø skal avsluttast med naturstein og sikrast med gjerde om naudsynt.*

Tilhøvet til naturmangfald er omtalt i planmaterialet, og administrasjonen kan ikkje sjå at dei planlagde tiltaka vil ha noko spesiell negativ effekt på naturmangfaldet i området. Vidare opnar planframlegget opp for at fleire kan ta i bruk sjøområde og strandsone, og administrasjonen vurderer planframlegget til å ha ein positiv effekt for folkehelse i området.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 14.12.2016:

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknader og uttalar vert gjennomgått under.

1. *Bergen sjøfartsmuseum* har ingen merknader til reguleringa, men ber om å bli underretta om det under arbeidet med småbåthamna skulle dukke opp marine kulturminner.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Bergen og omland hamnevesen* har ingen merknader til planen og er positive til at det er opplyst om søkeplikta etter hamne- og farvasslova i føresegnene.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Hordaland fylkeskommune* er kritisk til at det ikkje er utført konsekvensutgreiing knytt til etablering av nye naust i LNF-areal og strandsona. Det vert vidare peika på at nausta ikkje er sikra variert utforming og at det bør vere areal til å bevege seg mellom nausta. Det vert tilrådd at ein deler opp nausta med høvesvis 2 og 3 naust i rekker. Det er vidare ikkje avdekkta kulturminner i området, men fylkeskommunen ber om at ein søker å unngå inngrep i kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vega/stia, bakkemurar, tufter, m.m. Vidare vert det opplyst om meldeplikta i høve kulturminnelova om det skulle avdekkast automatisk freda kulturminner på land eller i sjø.

Administrasjonens vurdering: Konsekvensar knytt til etablering av vegtilkomst, parkering og naustrekke er vurdert som føremålstenleg for området. Naustrekka som er tenkt etablert har i samråd med administrasjonen vorte trekt tilbake i terrenget, for å få ei mindre dominerande framtoning. I tillegg har ein opna opp området i framkant av nausta for parkering, slik at ålmenta kan få betre tilgang til strandsona i framkant av nausta. Det aktuelle området er i dag delvis skogkledd og ikkje i bruk til landbruk, og vil difor ikkje ha spesiell negativ verknad for landbruk i området. Vidare vil tiltaket betre tilkomst til sjø for brukarar av området. Etablering av naustrekke vil gje inngrep i terreng og vil kunne gje ei forringing av dagens situasjon i området, men administrasjonen meiner at bedra tilkomst og enklare tilgang på sjø, veg opp for ei eventuell forringing av landskap sett frå sjøen. Det har også vore ein gjennomgåande tanke i arbeidsmåla i kommuneplanen, knytt til etablering av småbåtanlegg, at ein skal ha moglegheit til parkering, oppbevaring og enkle servicefunksjonar i tilknytning til anlegga.

Naustrekka vil vidare ligga inn mot terreng, slik at det ikkje vil vere naturleg å bevege seg så mykje mellom nausta. Administrasjonen meiner likevel at ei viss oppdeling av naustrekka kan vere føremålstenleg og føreslår at dette vert teke inn i føresegnene. Administrasjonen tar også inn ei føresegn knytt til skånsam terrenghandsaming innanfor området.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* er oppteken av å redusere verknadane av inngrep i strandsona og trekke parkering lenger vekk frå sjø. Vidare peiker Fylkesmannen på at det er manglande ROS-analyse og feil og manglar i planskildringa. Det vert også peika på at det må nyttast anna føremål for ferdsle i sjø i plankartet.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld plassering av parkeringsareal innanfor planaområdet, meiner administrasjonen at den tenkte plasseringa vil gje god tilkomst til småbåthamna, spesielt for personar med bevegelseshemming enn om parkeringa vert plassert lenger oppe i bakken. Vidare vil det vere betre tilkomst med tyngre utstyr og liknande med plasseringa som er vist i plankartet. Ei plassering eksempelvis bak nausta vil kunne bidra til å minske innsyn frå sjø, men administrasjonen meiner fordelane knytt til den planlagde plasseringa er større

enn dei estetiske omsyna. Vidare er det retta opp feil i planskildringa og det er kome på plass ein utfyllande ROS-analyse for tiltaket.

5. *Anne-Karin Nesse* peiker i sin merknad på at arealet sett av til naustboder vert stort, og at naustene bør reduserast til 30 m² i staden for 40 m². I tillegg bør mønehøgda på nausta reduserast. Det vert vidare stilt spørsmålsteikn ved om plasseringa i terrenget er den beste i høve mogleg tap av sjøutsikt for husa i bakkant og solforholda ved eksisterande naustområde.

Administrasjonens vurdering: ADU Ingeniør AS skriv i sin merknad ved ny innlevering av planmaterialet at dette er avklart med merknadshavar om innhald. Administrasjonen meiner det kunne vore eit godt trekk å avgrense nausta til 30 m², men vil peike på at storleiken på 40 m² er innanfor det kommuneplanen opnar for og om dette er klarert med grunneigar vil ikkje administrasjonen legge inn dette kravet. Vidare meiner administrasjonen at plasseringa av nausta er ei god plassering i høve minimal tap av utsikt og sol for kringliggjande område, då dei er trekt vekk i frå sjøen og lagt inntil ei forhøyning i terrenget. Dette gjer at det vil bli lite tap av utsikt og nausta vil skygge lite for områda nede ved sjøen.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsevne* peiker på at det må vurderast universell utforming av anlegget, spesielt veg ned til kaianlegget.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har vurdert moglegheit for universell utforming av kaianlegg og vegtilkomst og meiner at det vil føre til store terrenngrep og vanskar for å komme til eksisterande naust om ein skal få til universell tilkomst til kaianlegget. Det vil føre til uforholdsmessige terrenngrep å få tilkomstveg til parkering til å stette krav om universell utforming, og det er også stor høgdeforskjell ned til bryggeanlegget som vil gjere det utfordrande å få til universell utforming på tilkomst. Vidare skal eksisterande naust ha tilgang under gangbro. Administrasjonen meiner likevel at tiltaka som ver gjort i stor grad vil betre tilkomsten for menneske med nedsett bevegelsesemne i høve dagens situasjon.

7. *Eldrerådet* ber om at ein opprettheld tankane om at rørslehemma skal kunna koma nærare sjøen via den nye vegen og at det er sett av eigen parkeringsplass til føremålet.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av eigen parkering for rørslehemma, og opparbeidinga med tilkomstveg, parkering og gangveg til brygger vil gjere tilkomst

til sjø betydeleg betre enn dagens situasjon i det aktuelle området.

8. *Levekårsutvalet* hadde ingen merknader i saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i seks veker, og det har kome inn til saman fem merknader i tillegg til uttalar frå råd og utval. Planframlegget er retta opp i høve merknad frå Fylkesmannen og det har kome til ROS-analyse for tiltaka som er planlagt i området. Som det går fram av merknadsvurderinga, meiner administrasjonen at den viste løysinga er den best efor området, der ein sikrar god tilkomst til båthamna, samstundes som ein trekk naustrekka så langt tilbake som er føremålstenleg for å redusere innsyn frå sjø og ulemper for naboar i bakkant. Tiltaka vil betre tilkomst til båthamna for alle, og vil gje tilkomst til brukargrupper som tidlegare ikkje har hatt like godt høve til å komme seg til sjø. Det vidare teke omsyn til nokre av merknadane til fylkeskommunen knytt til utforming av nausta og omsyn til kulturlandskap då dette er teke inn i føresegnene.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre er klart til godkjenning i kommunestyret.

.....