

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
079/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018
049/18	Kommunestyret	PS	21.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7484

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planID 1263-201502

Vedlegg :

Føresegner - med fargemarkering av endringar
Føresegner - utan fargemarkering av endringar
Plankart - Åsgard småbåthamn
Planskildring - Åsgard småbåthamn
Illustrasjonsplan - Åsgard småbåthamn
Skisse for utforming av vegkryss - Åsgard småbåthamn
Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.2016
Merknadsskjema - Åsgard småbåthamn
Uttale til kunngjering 1.gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for - gbnr 22/6 mfl - Åsgard småbåthamn/kai
Uttale frå Kystverket - Åsgard småbåthamn
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune - Åsgard småbåthamn
Uttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamn
Kart - vedlegg til uttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamn
Samordna uttale frå Fylkesmannen - Åsgard småbåthamn
Merknad frå Statens vegvesen
Merknad frå Statens vegvesen til justert reguleringsplan - Åsgard småbåthamn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret reguleringsplan for Åsgard småbåthamn, plan-ID: 1263-201502 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 06.11.2017 og føresegner datert 01.06.2018 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 - 079/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret reguleringsplan for Åsgard småbåthamn, plan-ID: 1263-201502 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 06.11.2017 og føresegner datert 01.06.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 049/18

KO - behandling:

Innstillinga frå plan og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret reguleringsplan for Åsgard småbåthamn, plan-ID: 1263-201502 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 06.11.2017 og føresegner datert 01.06.2018 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

Reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 mfl., har vore ute til offentleg ettersyn og høyring i perioden 28.09.2016 til 09.11.2016. Det kom inn til saman 6 merknader til planframlegget frå private og offentlege mynde. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen.

Fylkesmannen vurderte å kome med motsegn til planen, og det vart difor gjennomført dialogmøte hos Fylkesmannen 12.12.2016. Dialogen førte fram på vilkår av at konkrete punkt ville verte følgt opp. Desse går fram av Fylkesmannen sin uttale.

Til orientering har Statens vegvesen kome med merknad to gongar i saka, sjå vedlegg. Den første merknaden vart gitt under høyringsperioden, og den andre vart gitt etter at framlegget vart justert etter høyringsperioden og før innsending av justert planframlegg til kommunen.

Saka vart sett opp på sakslista for 2. gangs handsaming i Plan- og miljøutvalet 21.03.2018, men tiltakshavarane bad om at saka vart trekt. Dette hadde bakgrunn i at dei ønska å prøve å inngå ein avtale med grunneigarar ved fylkesvegkrysset for å sikre seg areal til gjennomføring av rekkefølgekrav i tråd med Statens vegvesen sine ønskjer. Saka vart konkludert utsett av Plan- og miljøutvalet, og tinglyst avtale med dei aktuelle grunneigarane ligg no føre.

Alle merknadene og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegget frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv under:

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn

Vedlegg :

*Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.201614044_Åsgard kai_2D
illustrasjonsplan_20.06.2016_A3SAMLA_merknader ved varsling_Åsgard
småbåthamn14044_planskildring_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Føresegner_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Åsgard småbåthamn_plankart_16.08.2016*

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 mfl. ut til offentleg ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 101/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentleg ettersyn.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 033/16

RMNF - behandling:

Rådet tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Rådet tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Eldrerådet - 026/16

ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt forslag.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt

forslag.

Levekårsutvalet - 065/16

LE - behandling:

*Kristin S. Nielsen-rådgjevar plan orienterte til saka.
Ingen merknader.*

Samrøystes.

LE - vedtak:

**Uttale i Levekårsutvalet -
18.10.2016:**

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut på høyring og til offentleg ettersyn.

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Aasgard sameige.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Åsgard på gbnr. 22/6, 16, 17 m.fl. Her vil det verte opna for

flytebrygger med plass til opp til 30 båtar, oppgradering av to eksisterande lagerbygg, etablering av slippar, lagring av båtar, etablering av parkeringsplassar, opp til 3 nye naust, ein ny eine- eller tomannsbustad og ein badeplass med tilhøyrande friområde.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn, bustadområde og omsynssone friluftsliv/gyteplass.

Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. Området omfattar om lag 45 dekar, der litt over 7 dekar er landareal og resten ligg i sjø. Planområdet grenser til sjøareal i vest, og til ein kombinasjon av eksisterande bustad- og fritidshus i nord, aust og sør, konsentrert rundt Åsgard. Vegtilkomst til planområdet er via kommunal veg frå fylkesveg 395.

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

Det er sett ulik utnyttingsgrad på tomter som allereie er bygd ut, og 35 %BYA på den nye bustadeigedomen.

Parkering og renovasjon skal løysast innanfor planområdet. Det er lagt opp til 16 parkeringsplassar på SPP, 2-3 parkeringsplassar for kvar av dei to moglege nye bueiningane innanfor BFS3, og spreidd parkering for kvart av nausta innanfor planområdet. Renovasjon for småbåthamna er sikra opparbeidd innanfor område BBS.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for tiltaket.

Under planprosessen er det utarbeidd ein vindanalyse «Lokalklimavurdering Åsgard, Lindås kommune», utarbeidd av Asplan Viak, som grunnlag for utforming/plassering av flytebryggene.

Det kom inn til saman 7 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

Planframlegget som først vart sendt inn, vart etter mottakskontroll og bearbeiding til sist avvist. Planframlegget som vart innlevert etter dette, vert her handsama.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Åsgard småbåthamn har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet er sett av til småbåthamn, omsynssone friluftsliv/gyteplass og bustadområde i kommuneplanen.

Planforslaget er delvis i strid med den overordna planen. Eit mindre område sett av til småbåthamn strekk seg i reguleringsframlegget delvis inn i omsynssone friluftsliv/gyteplass, og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Mindre delar av området som i kommuneplanen er sett av til bustadføremål, er endra til område for

fritidsbustad, for naust, parkeringsplass og til friområde. Området for fritidsbustad dekker i dag ei tomt med ein eksisterande fritidsbustad og eit naust. På det eine området sett av til naust, ligg det allereie eit naust i dag. Området som er sett av til parkeringsplass for småbåthamna, fungerer også i dag som parkeringsplass for kaiområdet.

Det framtidige bustadhuset som er lagt inn i reguleringsplanen i felt BFS3, er delvis i strid med byggegrensa mot sjø. Administrasjonen meiner at dette er ei mindre endring, og den er søkt tilpassa terrengformasjonen på plassen slik at flyttinga av byggegrensa skal føre til eit minst mogleg inngrep i strandsona. Justeringa av byggegrensa fører ikkje til at ålmenta si nytteverdi av området vert hindra eller i vesentleg grad endra. For arealet som vert sett av til friområde, ser administrasjonen på dette som eit positivt bidrag som er med på å auke nytteverdien av området for ålmenta.

Administrasjonen sin vurdering er at dette er mindre endringar og at planframlegget totalt sett er i tråd med overordna planar og retningsliner.

Høgdeplassering kai og lagerbygg

I planmaterialet er det opplyst at den eksisterande kaien ligg på kote + 1,05 m. Overkant golv i begge dei eksisterande lagerbygga på kaien ligg på kote +1,34 m.

Av planmaterialet går det fram at havnivået i år 2100 truleg vil liggje 0,73 meter over dagens nivå. Dette betyr at kaien vil kunne liggje berre 32 cm over havnivået om 84 år, slik bygga ligg høgdeplassert i dag. Når det gjeld stormflo, vert det opplyst at den maksimale høgda ein vil kunne forvente i år 2100, vil liggje 2,76 meter over dagens havnivå. Dette betyr at vatnet vil kunne stå 142 cm opp inne i lagerbygga ved ein stormflo.

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 lågare enn minstekravet til høgdeplassering i kommuneplanen. Ved gjennomføring av ei rehabilitering som ikkje er byggjesøknadspliktig, er administrasjonen sin vurdering at kommunen ikkje kan krevje at desse bygningane skal hevast frå kote +1,34 til minimum kote + 2,5. Ved ei søknadspliktig endring av bygget, alternativt eit nybygg, må kommunen forholde seg til § 1.30 i kommuneplanen, og krav til ny minimumshøgde for kai og overkant golv i lagerbygga på kote +2,5 er lagt inn i føresegnene. Planfremjar og administrasjonen har kome til semje om eit sett med mindre oppgraderingar som kan verte gjennomført utan at det vert stilt krav om å heve dei eksisterande lagerbygga. Dette er endringar som m.a. ikkje endrar konstruksjon, form eller mønehøgde, men t.d. mindre endringar på fasade med innsetting av dørar/portar for å kunne få båtar enklare inn og ut av lagerbygga. Desse unntaka er lagt inn i føresegnene.

Eit siste alternativ, som går fram av planframlegget, er at om ein vel å i praksis byggje nytt og ikkje hever kaia eller lagerbygga, skal bygningane verte sikra konstruksjonsmessig og materialmessig, slik at dei toler den moglege, ekstreme verpåkjenninga som ein stormflod er, samt generell havnivåauke. Effekten av desse tiltaka skal verte dokumentert og skildra ved innsending av byggjesøknad.

Administrasjonen sin vurdering er at så lenge ein ikkje endrar dei to eksisterande lagerbygga på kaien konstruksjonsmessig, eller i vesentleg grad eksteriørmessig, kan lagerbygga verte nytta på den høgdekoten dei ligg utan at ein kan krevje stormflodsikring. Straks ein går utover dette, slår kravet om endring i høgdeplassing eller stormflodsikring inn.

Vatn og avløp

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Det er vassleidning i området som kjem frå borehol, og dette forsyner bustadene på Åsgard. Av planmaterialet går det fram at det nye bustadbygget og småbåthamna skal kunne knyte seg til den eksisterande private vassleidninga for området.

Det er ikkje lagt opp til avløp for småbåthamna. For det nye bustadhuset innanfor område BFS3, er det beskrevet septiktank med utslepp til sjø eller minirensanlegg.

Det ligg ikkje informasjon i planmaterialet som seier om det er tilstrekkeleg vatn frå dette boreholet til å dekkje nye bustadeiningar og småbåthamna sitt framtidige behov for ferskvatn. Det er heller ikkje opplyst om det er tilstrekkeleg brannslukkevatn for planområdet, og om trykket vil vere høgt nok til å kunne nyttast til slokking. Det går heller ikkje fram om det er eit alternativ å nytte sjøvatn til brannslukking, og kva løysing ein eventuelt tenkjer å nytte for å trykksette dette. Dette er spørsmål som må verte avklart gjennom ein VA-rammeplan. Det er lagt inn i føresegnene at VA-rammeplan skal vere utarbeidd og godkjent av kommunen før det kan verte søkt om byggjeløyve innanfor BFS3, BBS og VS.

Oppsummering

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar til å verte lagt ut til offentleg ettersyn.

.....

GJENNOMGANG AV MERKNADAR

Det kom inn 5 merknadar frå offentlege instansar og 1 merknad frå ein nabo i høyringsperioden. I tillegg har Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet og Levekårsutvalet uttalt seg til planframlegget i møte 17. og 18.10.2016.

1. Fylkesmannen i Hordaland:

I kommuneplanen er det i bustadområdet fastsett byggegrense som erstattar det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet. Reguleringsplanen er delvis i strid med kommuneplanen på dette punktet. I tillegg er fritidsbustad, naust og småbåtanlegg i BSB i strid med arealføremålet i kommuneplanen. Meiner at planframlegget har ei lite konkret vurdering av endra arealbruk og byggegrense mot sjø, og at dette bør forankrast i ei grundig vurdering av funksjonell strandsone. Interesseavveinga må òg ta utgangspunkt i statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Byggeområda for bustad og fritidsbustad ligg utanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Fylkesmannen er likevel samd i at regulering av bustadområde BFS2 og fritidsbustadområde BFF kan forsvarast, då desse eigedomane er bygd ut frå før, og dei reelle, attverande strandsoneverdiane er små. Har heller ikkje

innvendingar mot bustadområde BFS3, då tomte er bygd ut, og det i tillegg er etablert bygningar nærare sjøen.

Bustadområde BFS1 er ikkje utbygd frå før, og det er ikkje regulert inn byggegrense mot sjø her. Plankartet syner lav utnyttingsgrad på 10% for ein bustadeigedom på 0,66 dekar og føresegnene opnar for garasje og gangveg. Meiner difor at frittliggjande bustad er feil arealkategori. Har ikkje innvendingar mot etablering av ein garasje nordaust på eigedomen, trekt bort frå sjøen. Rår til at bratthenget vert regulert til grøntføremål og eit mindre område langs vegen til garasjeføremål.

Kommuneplanen opnar for tilrettelegging av småbåthamn, ikkje naust. Utvidinga av føremålet for småbåthamn, VS, kan kallast ei justering, og vil etter Fylkesmannen sitt syn ikkje medføre andre negative verknader enn det som er akseptert i kommuneplanen. Ser det også som tenleg at eksisterande lagerbygg vert regulert som småbåtanlegg, men er kritiske til at føresegn § 3.6.2 opnar for arker på tak. Dette er ikkje ein del av det originale uttrykket, og kan verte eit framandelement på eit bygg som skal nyttast til lager. Minner om at kulturmiljø er ein strandsoneverdi som skal vektleggast i 100-metersbeltet langs sjø.

Nausteføremåla og småbåtanlegget BSB strir mot avsett arealbruk og byggegrense i kommuneplanen. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Flytebrygger og kaianlegg er spesifikt skildra til å vere i konflikt med føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. KPA § 6.2. Denne delen av strandsona kan få auka verdi for ålmenta når det vert etablert småbåtanlegg i området. Tilrår at planskildringa vert supplert med ei konkret strandsonevurdering etter forskrift T-1497.

Dialog med kommunen:

Fylkesmannen vurderte å fremje motsegn mot reguleringsplanen. Det vart gjennomført eit dialogmøte med kommunen 12.12.2016. Fylkesmannen fann etter drøftinga å kunne akseptere kommunen si vurdering og hovudgrepa i planen, men at BFS1 måtte rettast opp som skildra over.

Administrasjonen si vurdering:

Alle momenta som Fylkesmannen skildrar i uttalen vart gått gjennom og diskutert i dialogmøtet 12.12.2016. Dei punkta som Fylkesmannen finn tilfredsstillande, vert teke til etterretning.

Administrasjonen har teke til følgje punkta som gjeld BFS1. Plankartet er endra slik at hovuddelen av BFS1 er endra til grøntstruktur: *GF2 – friområde*, og ein mindre del av arealet inntil vegen, nordaust på eigedomen, er endra til arealføremål *BG – garasjeanlegg for bustad-/fritidsbustad*. Punktet er teke til følgje.

Når det gjeld punktet om lite konkret vurdering av endra arealbruk og byggegrense mot sjø og vurdering av funksjonell strandsone, er planskildringa oppdatert med utfyllande informasjon knytt til emnet konsekvensutgreiing (sjå kap. 7). Her er det også lagt inn ein illustrasjon som syner endringane i planen sett opp mot kommuneplanen sin arealdel, der det går fram nøyaktig kvar det er endringar og storleiken på desse endringane. Punktet er teke til følgje.

I punktet om arkar på taket av lagerbygget, er administrasjonen i utgangpunktet eining i fylkesmannen si vurdering, men har vurdert å oppretthalde moglegheita for arker i føresegnene etter å ha sett på heile bygningsmiljøet på Åsgard, der ein stor del av bygningsmassen allereie har arker og/eller takopplett. Arker vil difor ikkje verte eit framandelement i det eksisterande bygningsmiljøet.

1. Hordaland fylkeskommune:

Minner om Regional transportplan og Regional plan for klima og energi, som skal sikre eit effektivt og funksjonelt utbyggingsmønster. Nye bustader må lokaliserast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp. Gang- og sykkeltilkomst til senter, skule og busstopp må vere trafikksikker. Er kritisk til at det vert lagt opp til nye bustader der ein vert avhengig av biltransport for å kome seg til daglege gjeremål. Det er lang veg til skule og barnehage. Minner om at trafikkfarleg skuleveg kan gje skyssrett uavhengig av avstand mellom heim og skule, og at kommunen har skyssansvaret i slike tilfelle.

Det vert informert om det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet og bakgrunnen for dette, og at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsona.

Fylkeskommunen er generelt positiv til etablering av fellesanlegg for småbåthamn. I planen er arealet for småbåtanlegget utvida ut i område som i kommuneplanen er sett av til omsynssone for fiske og friluftsliv. Kommunen har vurdert at utvidinga ikkje vil ha konsekvensar for fiske eller friluftsliv. I planen er det sett øvre grense for kor mange båtplassar som kan etablerast. Fylkeskommunen ser seg nøgd med vurderingane som ligg føre.

I planen vert det lagt opp til at bustaden BFS3 (*omdøpt til BFS2 i sist oppdaterte plankart*) vert liggande 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa som er sett i kommuneplanen. Er kritisk til at ein bryt byggegrensa frå kommuneplanen for å etablere private bustader i strandsona. Rår kommunen til å vidareføre byggegrensa som er sett i kommuneplanen.

Vidare er dei positive til at det er lagt opp til badeplass innanfor planområdet, men set spørsmålsteikn til lokaliseringa. Planskildringa syner at planområdet ligg i eit område med dårleg vasskvalitet. Det hadde vore positivt dersom denne problematikken var drøfta i planen.

Fylkeskommunen peiker på at det kan etablerast tre nye naust innanfor areal BUN, og minner om at nye område for naust i hovudsak skal drøftast gjennom ein kommuneplanprosess. I illustrasjonsplanen er det teikna inn to nye naust innanfor arealet BUN1. Meiner det hadde vore positivt dersom kommunen hadde drøfta samspelet og kjensla av offentleg tilgjenge mellom nausta i BUN1 og bustadhuset i BFS2. Det er viktig at det vert sikra offentleg tilgjenge for allmenta til og mellom nausta. Det hadde vore positivt dersom ein hadde vurdert dei nye nausta til felles bruk.

Planområdet ligg innanfor det regionale landskapsområdet Dalafjorden – Vågane. Planen opnar opp for at det kan etablerast kai innanfor BBS og BSB, men det kjem ikkje fram om det skal gjerast inngrep med utfylling i sjø. Ber om at terrenget og optimal massebalanse vert sikra. Vidare ber dei også om at nye tiltak i strandsona vert gjeve ei god estetisk og arkitektonisk utforming og at det vert teke omsyn til volum, materialbruk og fargar.

Det er i dag ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre kulturminne med høg verneverdi – og heller ikkje marine kulturminne – innanfor planområdet. Har difor ingen merknader knytt til kulturminne i saka.

Fylkeskommunen konkluderer med at dei har merknader til planforslaget når det gjeld areal og transport og strandsone, og ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Administrasjonen si vurdering:

Når det gjeld punktet om at fylkeskommunen er kritisk til etablering av nye bustader som ligg langt frå skule og barnehage, og som vert bilbaserte, vert dette teke til etterretning. Det vert opna for eitt nytt bustadhus med inntil to bueiningar innanfor planområdet. Utover dette er det ikkje opna for fleire bustader.

Bustadhuset i BFS3 (*omdøpt til BFS2 i sist oppdaterte plankart*) vert ikkje liggande 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa som er sett i kommuneplanen, men mellom 5,5 og 8 meter nærare. Bygegrensa for bustadhuset er tilpassa terrenget på plassen, slik at inngrepet i strandsona vert minst mogleg. Det står i dag ein garasje på tomta. Justeringa fører ikkje til at nytteverdien av området for ålmenta vert hindra eller i vesentleg grad endra. Punktet er teke til etterretning.

Badeplassen er no teke ut av planen på grunn av dårleg vasskvalitet og den korte avstanden til småbåthamna. Punktet er teke til følgje.

Når det gjeld tilgjenge for ålmenta mellom nausta i BUN1 og bustadhuset i BFS2 (*omdøpt til BFS1 i sist oppdaterte plankart*), er det vanskeleg å få til ein offentleg tilkomst her pga. at det er bratt i området, og høg eksisterande mur ved det eksisterande bustadhuset. Tidlegare BFS1 er teke ut av planen og endra til grøntføremål. I føresegnene er det opna for at det kan etablerast sti innanfor dette området, noko som vil gi moglegheit til tilgjenge for ålmenta til BUN1. Punktet er teke delvis til følgje. I spørsmålet om dei nye nausta kan vere til felles bruk, er det ikkje noko i planen som hindrar dette, men det er ikkje opna opp for det.

Planen opnar opp for at det kan gjerast inngrep med utfylling i sjø ved BBS, jf. føresegn § 3.6.4 og plankart. I område BSB er det i føresegn § 3.5.1 og 3.5.2 opna for kaiar, bryggar og pirar. Maksimalstorleik pr. kai er 4 x 4 meter og maksimalt éin kai pr. nausttomt. Gjennom føresegnene er det sett krav til god estetisk utforming i tråd med det eksisterande miljøet på plassen. Punktet er teke til følgje.

Det vert teke til etterretning at det pr. i dag ikkje er kjennskap til verneverdige kulturminne i området.

1. **Statens vegvesen:**

(Har kome med to merknader: nr. 1 kom i høyringsperioden, nr. 2 er merknad til justert reguleringsplan før innsending til kommunen. Det vart gjennomført eit møte mellom Statens vegvesen og plankonsulent før innsending av merknad til justert reguleringsplan.)

Merknad ved offentlig ettersyn:

Vegvesenet kom med innspel i sin uttale til oppstart om at heile den kommunale vegen og kryss med fylkesveg 395 vart innlemma i planområdet, slik at ein kunne vurdere trafikktryggingstiltak. Finn det uheldig at dette ikkje er gjort og at tilhøva i krysset med fylkesveg 395 ikkje er vurdert. Tilrettelegging av småbåthamn, bustader, naust, parkering og friområde vil skape ny trafikk, både mjuke trafikantar og køyrande, og det vil etter deira syn vere trong for trafikksikring.

Krysset har dårleg geometri og siktilhøva er ikkje i tråd med dagens krav (*sjå bilete i vedlagt merknad*). Meiner det er trong for trafikktryggingstiltak i krysset før utbygging

vert tillate. Ber om at det vert innarbeidd eit rekkefølgjekrav om at sikten i krysset skal utbetrast i tråd med krava i handbok *N100 Veg- og gateutforming*, før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltaka regulert i planen.

Merknad til justert planframlegg:

Viser til e-post datert 28.06.2017 (frå plankonsulent) med vedlagt skisse og endra føresegn for småbåthamna. Viser òg til merknad ved offentleg ettersyn av reguleringsplanen.

Meiner primært at krysset mellom fv. 395 og kommunal veg Åsgard bør utbetrast før ein tillét anleggstrafikk til området. Kan likevel akseptere føresegne § 2.3.5 som foreslått, der ein stiller krav om at krysset skal utbetrast før ein tillét fleire båtplassar i området.

Illustrasjonsplanen til føresegn § 2.3.5 viser oppstramming av dagens kryss og betring av siktilhøva. Kryssutforminga vert betre enn i dag, og det er sett av eit trygt venteareal for dei kollektivreisande. Kryssutforminga er framleis ikkje optimal, men betra. Utbetringa er etter deira vurdering tilstrekkeleg for utviklinga som er skildra i reguleringsplanen.

Ber om å få tilsendt for vurdering detaljerte teikningar for tiltaka i kryssområdet når dei er utarbeidd. Før arbeid vert sett i gang på/ved offentleg veg, skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan, som skal godkjennast av Statens vegvesen.

Administrasjonen si vurdering:

Er teke til følgje, jf. vedlagt «*Skisse for utforming av vegkryss*» og føresegn § 2.3.5. Sjå ytterlegare vurderingar frå administrasjonen under emnet «*Utbetring av fylkesvegkryss*» lenger nede i saka.

1. Kystverket:

Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

1. Bergen og omland havnevesen (BOH):

Gjer merksam på at det er registrert fiskeriinteresser i sjø innanfor planområdet. Dersom tiltaket berører sjø i dette området må søknaden sendast på høyring til Fiskeridirektoratet fordi det er registrert gyteområde og fiskeplass i området. Dersom Fiskeridirektoratet vert høyrte i reguleringsplanprosessen, vil det ikkje vere naudsynt når BOH seinare skal handsame byggesøknaden.

Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomelegeheita i sjøområdet, krev løyve frå BOH, jf. havne- og farvannslova § 27 første ledd. Meiner at det bør orienterast om denne søknadsplikten i føresegnene. Det er ikkje tilstrekkeleg at det er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid før tiltaket vert iverksett.

Administrasjonen si vurdering:

Reguleringsplanen har vore sendt til offentleg ettersyn også til Fiskeridirektoratet i høyringsperioden. Vi har ikkje motteke tilbakemelding frå Fiskeridirektoratet. Jf. plan-

og bygningslova (pbl) § 5-4 femte ledd, skal ei eventuell motsegn fremmast seinast innan høyringsfristen for planframlegget. Jf. pbl § 1-9 andre ledd, kan det i byggesaken ikkje klagast på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan. Dette betyr at Fiskeridirektoratet ikkje har krav på å bli høyrte i den framtidige byggesaken på Åsgard, dersom dei mot formodning likevel har innvendingar mot fiskeriinteresser i området. Fiskeridirektoratet har fått saka til offentleg ettersyn, og punktet er såleis teke til følgje.

Det ligg inne i føresegn § 2.2.6 at alle tiltak i sjø skal godkjennast etter havne- og farvannslova av aktuelt hamnevesen. Punktet er teke til følgje.

1. Frode Mikkelsen m.fl., gbnr. 22/19:

Viser til vedlagte dokument med innteikna vegrett frå gbnr. 22/19 via gbnr. 22/4 og 6. Vegretten går mellom garasje og tidlegare kontorbygg til Aasgard møbelfabrikk. Føreset at den skal kunne nyttast vidare, uendra. Legg vekt på at det er avgjerrande betyding at det vert teke omsyn til vegretten i det vidare arbeidet.

Administrasjonen si vurdering:

Er teke til følgje. Område SGG er regulert til gangveg, som går fram til område GF1. Føresegn § 5.1.1 sikrar sti i dette området: «*Eksisterande stikopling skal oppretthaldast, og dersom den vert råka av tiltaka skal den reetablerast. Stien knytt seg frå parkeringsplass (SPP) og gangareal (SGG), og sørover mot ein fritidseigedom.*»

1. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne:

Tek planen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning. Hamneområdet vil verte universelt utforma.

1. Eldrerådet:

Har ingen merknadar til rådmannen sitt forslag.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

1. Levekårsutvalet:

Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

VURDERING

Småbåthamn

Småbåthamna er i utgangspunktet i tråd med kommuneplanen, men området er noko utvida. Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune er generelt positiv til etablering av fellesanlegg for småbåthamn og at utvidinga er akseptabel. Dette er også administrasjonen si vurdering. Det er også positivt til at det er sett ei øvre grense for mange båtplassar som kan etablerast. Fylkesmannen er kritisk til at det er opne for etablering av arker på tak til lagerbygga, og administrasjonen er i utgangspunktet einig i den vurderinga. Etter å ha vurdert bygningsmiljøet i heile Åsgard under eitt, har administrasjonen konkludert med at denne moglegheita kan oppretthaldast. Ein stor del av bygningsmassen her har allereie arker og/eller tak opplett, og arker vil difor ikkje verte eit framandelement i det eksisterande bygningsmiljøet.

Bustader

For det bustadområdet som heitte BFS1 i planframlegget då det vart til offentleg ettersyn, er dette arealet endra i tråd med Fylkesmannen sine merknadar, som også vart diskutert i dialogmøte hos Fylkesmannen. Hovuddelen av denne tomta er lagt som friområde, GF2, der det kan verte opna for sti ned til naustområdet BUN1. Ein mindre del av den same tomta er endra til føremål garasjeanlegg, BG, og det er dermed tydeleggjort at det berre er tillate å føre opp garasje her.

Hordaland fylkeskommune tilrår å legge byggegrensa for bustadområdet BFS3, dvs. BFS2 i det siste materialet, på same plass som den funksjonelle strandsona, og skriv at byggegrensa for bustadhuset ligg 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa frå strandsona. Administrasjonen sine målingar viser at forskjellen i desse grensene er 5,5-8 meter. Vidare vil administrasjonen peike på at det på den same tomta allereie ligg ein garasje, at byggegrensa er tilpassa terrenget, at bygget vil verte lågt og godt terrengtilpassa, og at bygget delvis vil liggje bak småbåthamna sitt eine lagerbygg. Fylkesmannen har også kommentert at dei ikkje har innvendingar til dette bustadområdet, m.a. fordi det er etablert bygningar nærare sjøen. Etableringa av bustad på dette arealet vil heller ikkje motverke tilgang for ålmenta til sjøområdet.

Naust

Nausta – område BUN1 og BUN2 – strir mot avsett arealbruk og byggegrense i kommuneplanen. Administrasjonen si vurdering er at dette er at dette området i utgangspunktet er lite tilgjengeleg pga. at det er til dels svært bratt her, og området står fram som utbygd med eit naust, bustadhus, fritidsbustad og lagerbygg helt ned i strandkanten. Dei 3 nye nausta som planen opnar for vil etter administrasjonen si vurdering i praksis ikkje føre til ytterlegare privatisering av strandsona, då området er vanskeleg tilgjengeleg i dag. Planen opnar for noko betre tilgjenge for ålmenta fordi planen opnar for å etablere sti ned til BUN1 gjennom GF2.

Badeplass

Hordaland fylkeskommune var positiv til badeplassen i planområdet, men sette spørsmålsteikn til lokaliseringa, då det er dårleg vasskvalitet i planområdet. Pga. vasskvaliteten og den korte avstanden mellom badeplassen og småbåthamna, med potensiell ytterlegare lokal forverring av vasskvaliteten, er badeplassen no teke ut av planen.

Tilkomst for gbnr. 22/19

Gbnr. 22/19 har vegrett frå gbnr. 22/19 via 22/4. Planframlegget sikrar at eksisterande stikopling skal oppretthaldast. Det vil framleis vere mogleg å benytte seg av vegretten.

Utbetring av fylkesvegkryss

Både ved varsel om oppstart av planarbeidet og ved offentleg ettersyn bad Statens vegvesen om at heile den kommunale vegen opp frå småbåthamna til og med vegkrysset mot fylkesveg 395 vart regulert. Dei informerte om at krysset har dårleg geometri, at siktilhøva ikkje er i tråd med dagens krav, og at det er trong for trafikktryggingstiltak i krysset

før utbygging vert tillate. Statens vegvesen har ikkje varsla motsegn til reguleringsplanen.

Det innleverte planmaterialet inneheld eit rekkefølgekrav om at fylkesvegkrysset skal utbetrast før ein opnar for fleire småbåtar innanfor planområdet enn dei som allereie er der i dag. Det er lagt ved ei skisse (sjå *Skisse for utforming av vegkryss*) som syner korleis krysset skal utbetrast, inkludert etablering av eit trygt ventereale for kollektivreisande. Skissa er akseptert av Statens vegvesen. Det ligg føre ein tinglyst ein avtale mellom eigarane av gbnr. 22/3 og 22/10 – som eig aktuelt areal inntil fylkesvegkrysset – og eigarane av gbnr. 22/6, 16, 17 og 18 – som eig hamnearealet. Avtalen opnar for at fylkesvegkrysset kan utbetrast når det vert fleire enn dagens båtplassar innanfor planområdet, i tråd med Statens vegvesen sitt ønske. I tråd med generelle prinsipp i arealplanlegging, burde vegkrysset vore innlemma i planområdet. Ein har t.d. ikkje høve til eventuelt å ekspropriere – om dette skulle verte naudsynt – når det er knytt rekkefølgekrav til areal som ligg utanfor planområdet. Kommunen har ikkje høve til å gå inn i detaljane i den tinglyste avtalen, men den viser at det vil kunne vere mogleg å realisere reguleringsplanen. Dette prinsippet er lagt til grunn for at administrasjonen skal kunne tilrå at planen vert vedteke.

Plankonsulenten har opplyst at det i dag er om lag 20 «uorganiserte» båtplassar innanfor heile planområdet. Reguleringsplanen legg opp til å omorganisere nokre av desse plassane, inn i eit flytebyggesystem, i tillegg til fleire båtplassar for folk utanfrå. Etablering av småbåthamna med inntil 30 båtplassar er forventet å auke trafikken, då det vil vere fleire båtplassar enn bustad-/fritidseigedomar på Åsgard. I tillegg er opna for eit ufasta antal båtplassar ved kaiane innanfor område BBS.

Endringar i føresegnene

Administrasjonen har lagt inn mindre endringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint. Plankonsulent har opplyst på e-post 30.01.2018 at det er mogleg at dei endrar føresegn § 2.3.5 frå at det ikkje er tillate med meir enn 20 båtplassar i ny småbåthamn, til at det ikkje er tillate med meir enn 20 båtplassar innanfor planområdet. Dette er i tråd med tilbakemeldinga frå Statens vegvesen, og har tidlegare vore diskutert med plankonsulent. Administrasjonen har på bakgrunn av denne dialogen presisert føresegna til å gjelde for 20 båtplassar innanfor planområdet.

Når det gjeld endring i § 4.4.4, er det ein skrivefeil for areal der biloppstillingsplass er tillate. Dette er endra i tråd med plankartet, som viser avkøyrsløp til parkeringsplass på f_SVG4 og ikkje f_SVG3.

Endringar er markert med oransje i vedlegget «*Føresegner – med fargemarkering av endringar*».

Oppsummering og tilråding

Administrasjonen meiner at reguleringsplanen har svara godt på merknadane og uttalene som har kome inn og at planen vil legge til rette for ei god utforming av sjøområdet på Åsgard. Administrasjonen tilrå at planframlegget vert vedteke.

.....