

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
044/19	Kommunestyret	PS	27.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/413

Detaljplan Nystøltunet - 2.gongs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201603

Vedlegg :

Detaljplan Nystøltunet Planskildring 280518
Detaljplan Nystøltunet Plankart 060619
Detaljplan Nystøltunet Føresegn 060619
Detaljplan Nystøltunet ROS-analyse 050619
Detaljplan Nystøltunet Illustrasjonsplan 300419
Detaljplan Nystøltunet Skredrapport 070519

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Lindås barnehagei, planID 1263-201603

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (28.5.2018)
 - i. ROS-analyse (5.6.2019)
 - b. Føresegner (6.6.2019)
 - c. Plankart (6.6.2019) i målsestokk 1:1000 (A1)

Plan- og miljøutvalet - 068/19

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 19.06.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Nystøltunet, planID 1263-201603

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (28.5.2018)
 - i. ROS-analyse (5.6.2019)
 - b. Føresegner (6.6.2019)

- c. Plankart (6.6.2019) i målsestokk 1:1000 (A1)

Kommunestyret - 044/19

KO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vert retta til: I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for **Nystøltunet**, planID 1263-201603.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Nystøltunet, planID 1263-201603

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (28.5.2018)
 - i. ROS-analyse (5.6.2019)
 - b. Føresegner (6.6.2019)
 - c. Plankart (6.6.2019) i målsestokk 1:1000 (A1)

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Detaljplan for Nystøltunet vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.oktober 2018, sak 120/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

Bakgrunn

Framlegg til detaljplan for Nystøltunet vert fremja av Cardo 8614 AS på vegne av tiltakshavar Nystølen Eigedom AS. Planområdet ligg på Fyllingsnes, er på om lag 27 da og omfattar eigedom gnr 214 bnr 22, 41, 96 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 9.3.2016. Tiltakshavar og konsulent arrangerte eit informasjonsmøte under oppstartsfasen. Lindås kommune la til rette for eit allmøte for «Hyttegrenda» i og utan for planområdet der me orienterte om planen, prosess og innhald. Møtet vart holdt i Nordhordlandshallen (kantina) 3.4.2019

Framlegget til detaljplan for Nystøltunet har i seg 3 delar. Det tar utgangspunkt i at tiltakshavar har ønske om å leggje til rette for 21 nye bustadar med tilhøyrande anlegg.

Vidare at eit eksisterande område for fritidsbustad, som delvis er omfoma til bustad, i si heilhet vert regulert til bustad (9 eigedomar). Endeleg er det ein del som planmessig legg til rette for eit naustområde ved Litlevågen

Under 1.gongs handsaming peika administrasjonen på fleire sider i framlegget. Det gjaldt mellom anna vatn- og avlupsanlegg, veg og fortau, landskap, strandsone og staleg sikra friluftsområde.

Vidare vart det under møte i planutvalet fremja vilkår om at naustområdet BUN skulle utvidast med eit naust for eigedom gnr 214 bnr 97.

Høyring og offentleg ettersyn

Plan- og miljøutvalet gjorde i sak 120/18, den 17.10.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Nystøltunet kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 12.12.2018 til og med 31.1.2019.

I høyringsperioden kom det inn til saman 8 innspel, alle frå offentlege organ ingen frå nabo, grunneigar eller frivillige lag. Fylkesmannen i Vestland sitt innspel inkluderte mellom anna motsegn knytt til utvidinga av naustområde inn i statleg sikra friluftsområde.

Det er elles merknadar til mellom anna planområde, bygningsplassering, kai og ROS-analysen. I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel. Konsulent er bedt og å gje si vurdering og innspela er kommentert frå Lindås kommune der det er naudsynt.

Merknad /innspel frå	Innspel / merknadar Innhald	Vurdering / kommentar Konsulent / Lindås kommune
NGIR	<ul style="list-style-type: none"> · Viktig at det vert sett av nok areal for hentestad til bossdunkar · Ved fellesløyising må rett storleik på dunkar veljast · Ein bør vurdere nedgravd løysing · Opparbeiding og utforming må vere slik at den tåler akseltrykk har rom for manøvrering · Leikeplass bør ikkje liggje i nærleiken 	<p>Lindås kommune</p> <ul style="list-style-type: none"> · Framlegg til plan er justert i tråd med
Direktoratet for mineralforvaltning	<ul style="list-style-type: none"> · Planområdet dekker ikkje eller kjem ikkje i konflikt med registrerte mineralressurser eller masseuttak · Ingen særskilte innspel elles 	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til orientering
Bergen og omland hamevsen	<ul style="list-style-type: none"> · Framlegget til plan kjem ikkje i konflikt med dei interesser ein skal ta i vare · Planlagte tiltak i sjø må sendast på høyring til 	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til orientering

Kystverket Vest	<p>Fiskeridirektoratet og BOH</p> <ul style="list-style-type: none"> Vurderar at tiltak ikkje kjem i konflikt med farlei eller navigasjonsinnstallasjoner Ikkje særskilte innspel elles 	Tatt til orientering
Statens vegvesen	<p>Generelt</p> <ul style="list-style-type: none"> Gjennomgår planområdet generelt Tek opp plassering av ny skule som vil vere berre 500m frå bustadområdet Viktig å sikre trygg skuleveg <p>Fortau - Utvide plangrensa</p> <ul style="list-style-type: none"> Ønskjer utvida område langs Fyllingsnesvegen for å sikre fortau til gjeldande plan for Fyllingsnes <p>Bustadbygg BKS4 - Plassering</p> <ul style="list-style-type: none"> Ønskjer at bygget på delområde BKS4 vert trekt noko mot aust for å betre sikt og fremkommelighet for mjuke trafikantar 	<p>Lindås kommune</p> <ul style="list-style-type: none"> Planområdet vert justert slik at det planmessig er samanheng mellom dei to planområda <p>Plasseringa av busetnad på delområde BKS4 vert trekt litt mot aust slik at det vert betre plass</p>
Fiskeridirektoratet	<ul style="list-style-type: none"> Litelvågen er registrert som låssettingsplass, men ein har ikkje data om bruk Ser ikkje at framlegg til plan har vesentleg konfliktpotensial for fiske 	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Vestland	<p>Samordna uttale</p> <p>Naust</p> <ul style="list-style-type: none"> Det kan ikkje leggjast til rette for fleire naust innan for delområdet og inn i statleg sikra friluftsområde <p>Kai i naustområdet</p> <ul style="list-style-type: none"> Det kan ikkje leggjast til rette for kai framfor nausta <p>ROS-analysen</p> <ul style="list-style-type: none"> ROS-analysen vert oppdatert og rasfaren skal avklarast på dette plannivået <p>Utvide plangrensa</p> <ul style="list-style-type: none"> Fylkesmannen tilrår at planområdet vert utvida som tilrådd av Statens vegvesen 	<p>Lindås kommune</p> <ul style="list-style-type: none"> Planområdet vert justert <p>Moglegheten for å leggje til rette for kai utan for nausta vert teke vekk</p> <p>Tiltakshavar har bearbeida omtale og det er utarbeida skredrapport</p>

Vurdering

Innspela til framlegget til plan rettar seg i hovudsak mot tre område. Det eine er trafikktryggleik, det andre naustområdet og sist er det ROS-analysen.

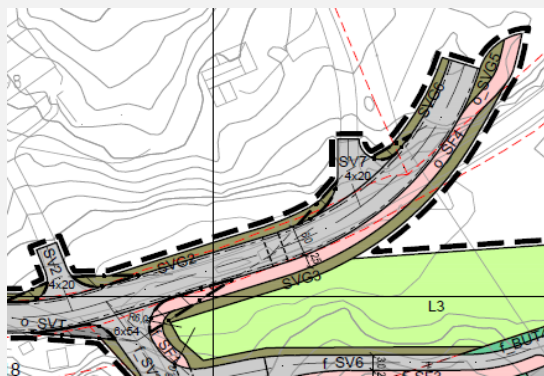
Dialogmøte med Fylkesmannen

Fylkesmannen leverte ikkje noko innspel til Lindås kommune innan for høyringsfristen, men ba kommune inn til eit dialogmøte. Det er ei utfordring til tider for kommunen og møte på desse dialogmøtene der det er Fylkesmannen som har merknad. Som planmynde for me liten eller inga informasjon på førehand om kva møte gjeld. I den grad me får informasjon er det stikkordsmessig og det vert gjerne tatt opp tema som ligg i grenseland eller utan for det som framlegget til plan strengt tatt gjeld.

Det vart gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen 12.4.2019. Ulike sider ved framlegg til plan vart diskutert. Konklusjon i høve til innspela frå Statens vegvesen om ei justering av planområdet og byggeområdet BKS4 var uproblematisk og vert justert. Det låg heller ikkje noko varsel om motsegn knytt til innspela frå Statens vegvesen.

Fylkesmannen konkluderte sjølv med at det vert fremja motsegn til utvidinga av naustområdet og moglegheten for å etablere kai framfor dei nausta som vart liggjande att i framlegget til plan (delområde BUN). Vidare bør ROS-analysen forbetrast og tilhøve til ras-/skredområde må avklarast no og ikkje skyvast ti byggjesak. Tiltakshavar har vore underretta om desse punkta og vil rette opp plandokumenta i naudsynt grad før vidare handsaming.

Planområde – Mindre utviding



Utsnitt justert plankart Nystøltunet 22.5.2019

Statens vegvesen har i sitt innspel peika på at Nystøltunet ligg svært nær området for nye skule i området. Samstundes overlapper planområdet delvis med gjeldande for Fyllingsnes, planID 1263-200807.

For å sikre tryggast mogleg skuleveg og planmessig bidra til trafikktryggleiken i området er det naturleg at planområdet vert strekt austover langs Fyllingsnesvegen med ei utviding primært for fortau slik at dette vert samanhengande

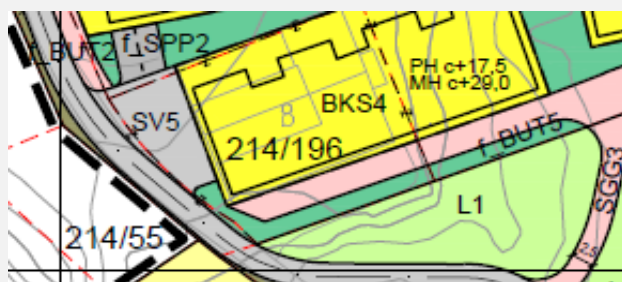
I kartet er planområdet utvida om lag frå dei stipla linene som går over vegen. Justeringa av planområdet må reknast som mindre og koplar saman dei to planområda.

Delområde bustad – BKS4

Statens vegvesen har i sitt innspel peika på delområde BKS4 ligg svært tett inn til vegen (f_SV4).

Ein meiner at det å reise eit bygg så nærme vegen vil auke trafikkfaren ved at det vert uoversiktleg.

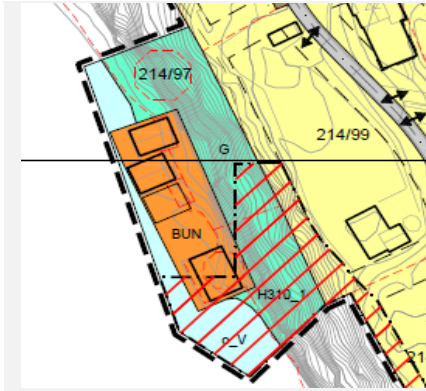
Tiltakshavar har teke dette til seg og justert plankartet. Delområde BKS4 er trekt noko mot aust slik at vert meir rom og avstand mot vegen.



Utsnitt justert plankart Nystøltunet 22.5.2019

Naustområde – Naust og kaifront (BUN)

Under 1.gongs handsaming i planutvalet vart gjort vedtak om at



Utsnitt justert plankart Nystøltunet
22.5.2019

naustområde (BUN) skulle utvidast mot nord eller innover i Litlevågen

Fylkesmannen fremja motsegn til dette, mellom anna fordi ein strakk seg inn i statleg sikra friluftsområde. Arealet er i justert framlegg til plan teke ut.

Etter samråd med Bergen og omland friluftsråd er det gjeve ramme for å reise eit nytt naust innan for området. Dette har Fylkesmannen samtykka til.

Det vart ikkje gjeve samtykke til å leggje til rette for bygginga av kai eller kaifront foran nausta. Med desse endringane vert grunnlaget for motsegn fjerna frå plan.

ROS-analyse og skredområde

Fylkesmannen hadde fleire merknader knytt til ROS-analysen.

For det fyrste ei klar forventning om at spørsmål om skred og ras i regulerte felt vert avklart under planarbeidet og ikkje knytt til vilkår i ein framtidig byggjesak, jfr rundskriv H-5/18 om Samfunnsikkerhet i planlegging og byggjesakshandsaming.

Vidare oppfatter ein at ROS-analysen er uklar og manglar dels vurderingar. Risikomatrissa må nyttast på same måte til alle tema slik at vurderingane vert eintydige og har samanheng med aktuelle hendingar.

Det er etter dialogmøte utarbeidd eiga skredvurdering av området og ROS-analyse er gjennomarbeida og forbetra.



Utsnitt justert plankart Nystøltunet
22.5.2019

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen er oppdatert og forbetra. Analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskapte. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og lynnbrann, skred og trafikktilhøve.

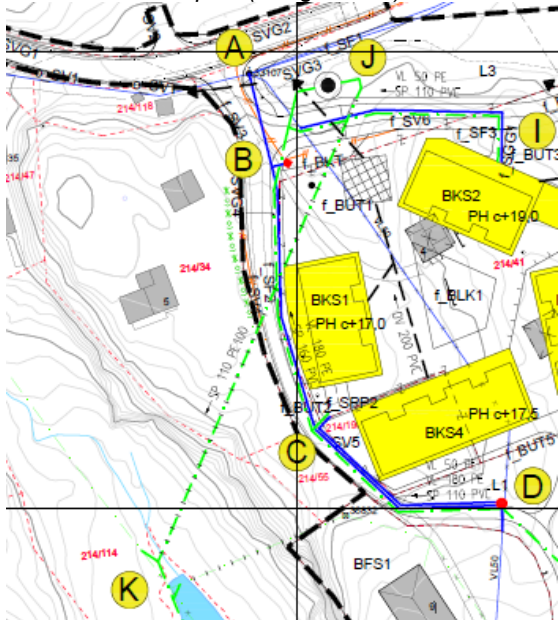
Oppsummert kan ein seie at der er tilhøve som indikerar noko risiko. Av dei naturbaserte uønska hendingane er det nedbør og vind som har stort sannsyn, men relativt liten verknad. Ulykker knytt til trafikk er det nær sagt umulig å unngå, men gjennomføring av tiltak i plan vil kunne vere med å redusere riskio i området.

Under høringa er det ikkje avdekkja eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikktryggleik, handtreing avlaup og forureining til sjø. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

Vatn og avlaupsanlegg

Skildring og dokumentasjon i saka syner eit nærområde utover planområdet som er utbygd delvis, over tid og har eldre løysingar for vatn og særleg avlaup. Det er og tydeleg at det er avrenning frå ymse kildar med dei naturlege vassvegane, gjennom frilufts- og badeområde og ut i Litlevågen.

Utsnitt VA-rammeplan (Haugen VVA)



Gjennom forarbeid med VA-rammeplan har tiltakshavar synt at det er mogleg å etablere fullverdig avlaupsanlegg frå planområdet og ner til rensestasjon i bakkant av badevika og med leidning ut i sjø ut av Litlevågen. Same eller likande løysing kan ein sjå i badvika ved Frekhaug.

Lindås kommune har gjennom arbeid med VA-rammeplan signalisert til tiltakshavar at ein ønskjer å delta i aktuelle delar av avlaupsanlegget.

Føremålet med det er å auke kapasitet på rensestasjonen slik at ein kan kople til anna eller busetnad. Det gjeld mellom anna ny skule på Fyllingsnes (Eikanger).

Denne avlaupsløysinga vil gjelda for planområdet slik det er fremja, områda BKS1-4 og BFS1-2.

Storneset hyttelag har over tid utvida seg og har igangsatt eige arbeid knytt til spørålet om å betre avlaupstilhøva. Dette arbeidet vart satt på vent då planarbeidet for Nystøltunet tok til for å sjå om det var mogleg med felles løysing. Det er det einghet om at det ikkje let seg gjere både praktisk og økonomisk. Med denne avklaringa kan Storneset hyttelag arbeide vidare med sitt prosjekt.

Det vart arrangert allmøte for Storneset hyttelag 3.4.2019. Lindås kommune ved plan- og vann og avlaupavdelinga deltok på møtet. Oppmøte var godt og det vart frå Lindås kommune si side orientert om plan og i detalj om kva ein ser føre seg av tekniske anlegg og korleis dei kan gjennomførast. Det vart og svart på spørsmål om mogeggheten for tilkopling for eigedomar i hyttelaget. Planen legg til rette for anlegg, men det må og vere nok inntresserte som vil kople seg på utanfor planområdet. Lindås kommune har ikkje motteke innspel til planen frå hyttelaget samla eller einiskilde knytt til vatn eller avlaup.

Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i konklusjonen etter dialogmøte og sendt i samornda uttale frå Fylkesmannen er det gjort revisjon og forbetring ROS-analysen, herunder skredrapport knytt til fareområdet. Vidare er innspela frå Statens vegvesen komen i møte og plankart og føresegn er justert. Endeleg er delområdet for naust redusert og det skal ikkje vere mogleg å etablere kai eller kaifront innan for naustområdet.

