

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
141/14	Plan- og miljøutvalet	PS	10.12.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/2035

## Ny begrensa høyring av Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023

### Vedlegg:

Ku Lindåsosane -2014

Føresegner 25.11.2014

Lindåsosane\_A0

Innspeil til kommunedelplan mkart (L)(205158)

Vedkomande næringsareal i Brusundet, Lygra (L)(168874)

2. gongs handsaming PM

Planskildring\_2011

### Plan- og miljøutvalet - 141/14

#### PM - behandling:

##### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (2011 – 2023)- planforslag med foreslåtte endringar datert 26.11.14 med vedlegg, vert med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, sendt på avgrensa høyring til råka styresmakter og naboar.

#### Fellesframlegg:

Saka sendes tilbake til administrasjonen. Plan- og miljøutvalet bed administrasjonen utgreie moglegheita for å få:

Eksisterande godkjente tiltak som boliger, naust, kai og hytter merkast primært med formålet i kartet eller leggjast på liste i plandokumentet/føresegner som sikrar tiltaka handsaming etter formålet / bruk, innanfor grensa for tiltaket. Dette for å sikre at plan er funksjonell også for eksisterande godkjente tiltak, samt at behovet for dispensasjon i slike tiltak / områder vert sterkt redusert.

Punkt 2.8 rettes opp for inntil 36 m2 til inntil 50 m2.

Plan- og miljøutvalet ynskjer også informasjon om arbeidsomfang og estimert tidsskjema for utarbeiding av plandokumentliste.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Saka sendes tilbake til administrasjonen. Plan- og miljøutvalet bed administrasjonen utgreie moglegheita for å få:

Eksisterande godkjente tiltak som boliger, naust, kai og hytter merkast primært med formålet i kartet eller leggjast på liste i plandokumentet/føresegner som sikrar tiltaka handsaming etter formålet / bruk, innanfor grensa for tiltaket. Dette for å sikre at plan er funksjonell også for eksisterande godkjente tiltak, samt at behovet for dispensasjon i slike tiltak / områder vert sterkt redusert.

Punkt 2.8 rettes opp for inntil 36 m2 til inntil 50 m2.

Plan- og miljøutvalet ynskjer også informasjon om arbeidsomfang og estimert tidsskjema for utarbeiding av plandokumentliste.

**Saksopplysningar:****Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (2011 – 2023)- planforslag med foreslåtte endringar datert 26.11.14 med vedlegg, vert med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, sendt på avgrensa høyring til råka styresmakter og naboar.

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

**Bakgrunn**

Plan- og miljøutvalet vedtok følgjande i møte 14.12.2011:

«På bakgrunn av merknadane som er mottekne i høyringsperioden, vert det gjort følgjande endringar i framlegget til kommunedelplan, jf. saksframlegget og vedlegga:

- Plassering av naustet i naustområde NA3 vert justert.
- Tomt 58/62 på Indre Lygra vert endra til bustadføre mål.
- Tomt 58/164 på Indre Lygra vert endra til bustadføre mål.
- Det vert teke inn areal som spreidd næring ved tunet på Spjeldnes gard 87/1, som omfattar fjøset og areal til parkering. Det vert ikkje opna for nye bygg.
- Nyregistrerte gyte- og oppvekstområde for marin fisk vert teke inn i planen i samsvar med innspel frå Universitetet i Bergen.
- Naustområde NA4 ved kaien på Risa, vert utvida slik at det også omfattar eigedomen 123/2. Det vert opna for 3 nye naust i NA4, samt at eldre naust kan erstattast av nye.
- Det vert teke inn eit område for spreidd busetnad på Lygra.
- Naustområde på eigedomen 83/1 på Spjotøy vert flytta.
- Avgrensinga av område SB2 for spreidd busetnad på Ones vert justert i samsvar med motsegn frå Hordaland fylkeskommune.
- Område SN2 for spreidd næring på Lygra vert teke ut av planen på bakgrunn av motsegn frå Hordaland fylkeskommune.
- Avgrensinga av omsynssone oF7 vert endra slik at det omfattar heile det statleg sikra

- friluftsområdet.
- Det vert sett av eit område for småbåthamn med offentleg tilgjengeleg slipp og kano-/kajakkutsetting på Kvalvågnes. Det vert teke inn føresegner som ivaretek dette.
- Område F2 for kajakkutsetjing, parkering og badeområde vert teke ut av planen.
- Det vert sett av eit område for sjøsetting av fritidsbåtar og parkering ved tomte til tidlegare Fjellstrand møbelfabrikk på Lindås.
- Næringsarealet i Brusundet på Lygra vert justert.
- Hordaland fylkeskommune si motsegn til føresegnene vert imøtekomen, og desse vert endra tilsvarande.
- Føresegnene vert justert slik at dei samsvarar med føresegnene til arealdelen av kommuneplanen.
- Naustområda vert endra frå friluftsområde naust til LNF-område med opning for spreidd naustbygging og anna byggjeområde – naust, jf. vurderinga under.

Plankart, planskildring og føresegner vert oppdatert i samsvar med dette.

Dei føreslåtte endringane vert, med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, sendt på avgrensa høyring til råka styresmakter og naboar».

### Måloppnåing i planarbeidet

Måla for kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden har kome fram gjennom ein prosess med utgangspunkt i planprogrammet, innspel og analysar.

Hovudmålet for planen er:

*«Synleggjere verdiar og legge rammer for korleis området kan utviklast vidare utan at det går ut over bereevna.»*

Dette er konkretisert gjennom følgjande delmål:

- *«Sikre særleg karakteristisk landskap, større samanhengande friluftsområde og verdifullt natur- og kulturmiljø, gjennom omsynssoner og krav om reguleringsplan.*
- *Legge til rette for friluftsliv og oppleving for allmenta, til dømes offentleg tilgjengelege båtslippar og badeplassar med tilkomst og parkering.*
- *Oppretthalde busetnaden innafor planområdet ved å legge til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad, som LNF-spreidd eller mindre byggjeområde.*
- *Legge til rette for småskala fritids- og turistføremål der det ikkje kjem i konflikt med natur-, bustad- og næringsinteresser eller andre viktige samfunnsinteresser.*
- *Legge til rette for mindre område for fritidsbustader i tilknytning til eksisterande område, der det ikkje kjem i konflikt med natur-, bustad- og næringsinteresser eller andre viktige samfunnsinteresser.*
- *Sette av område for småbåthamn.*
- *Opne for utviding/fortetting av eksisterande naustområde, der tilhøva ligg til rette for*

det.

· Finne fram til område som kan prioriterast for skjøtsel av kulturlandskapet.»

## Vurdering

Planprosessen har diverre stått stille sidan vedtaket i plan- og miljøutvalet 14.12.2011 p.g.a kapasitetsmangel ved areal- og miljøavdelinga. Då det er gjort eit politisk vedtak på at dei 20 innspela skal takast inn i det nye planforslaget, har det vore utfordrande å utføre ein KU i etterkant. Det har vore fokusert på å gjennomføre KU etter den same metoden som vart brukt i opprinneleg KU frå jan.2011. Det resultatet som har kome ut av KU-prosessen, har ein valgt å samanfatte utan å direkte tilrå eller rå ifrå. For enkelte av endringsforslaga har administrasjonen valgt å tilrå ei endring av føremål utifrå eit heilskapleg synspunkt.

Føresegner: Det har vore eit mål å ha mest mogleg likelydande føresegner i arealdelen av kommuneplanen og dei ulike kommunedelplanane i kommunen. Dette arbeidet vart gjort ved fyrste offentlege ettersyn av kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

### Arealføremål:

Administrativt har det vore nokre runder i høve arealføremålet Lnf-Spreidd. Følgjande delmål er definert i planomtalen til kommunedelplanen (datert 22.09.2010): «oppretthalde busetnaden innanfor planområdet ved å legge til rette for ei forsiktig utbygging i tilknytning til etablert busetnad, som LNF-spreidd eller mindre byggjeområde». LNF-spreidd er i utgangspunktet ikkje foreineleg med rikspolitiske retningslinjer om Areal- og transportøkonomisk planlegging

For arealføremålet «byggjeområde» vert det krav om reguleringsplan i samsvar med føresegnene sin §2.8. Når det gjeld arealformål, kan det vere ein del omsyn som ikkje vert fanga opp når det vert opna for LNF-spreidd bustader. Føremålet «byggjeområde – bustader» med plankrav sikrar i større grad omsyn til trafikksituasjon, ordna avkøyringstilhøve, terrengtilpassing og omsyn til strandsona. Ved å krevje reguleringsplan frå små aktørar som det her er snakk om, vil det truleg verte ønskje om å bygge ut fleire bustader for å få prosessen til å svare seg økonomisk. Ut ifrå eit areal- og transportøkonomisk perspektiv, bør det vere eit mål at ny bustadbygging på desentraliserte stadar som Lygra vert begrensa til å få og spreidde bustader.

### Kartframstilling av naust

I medhald av den nyaste kartforskrifta, er det no to ulike måtar å vise naust på i overordna arealplanar. Den eine er som LNF med opning for spreidd naustbygging. Dette er meint å vere den vanlege måten å framstille naustområde. Der det er aktuelt å leggje til rette for konsentrert naustbygging, skal området visast som anna byggjeområde med reguleringsplankrav. Det er gjort eit arbeid med å oppdatere dette i høve kartforskrift, både i gjeldande kommuneplan og i planforslaget for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra som vart lagt fram til handsaming 14.12.2011.

## Kvalvågnes

Plassane er tenkt som erstatning av tinglyste båtfortøyningsplassar som ligg her i dag. Merknadsstillar ønskjer også at det skal kunne setjast av plassar til utviding av hyttefeltet SB5 og SN5. Plassane i småbåthavna vert ikkje gjennom kommunedelplanen bunde opp til bestemte heimelshavarar. Dette vert å deponere til reguleringsplan. Det vert sett krav om at det må opparbeidast offentleg tilgjengeleg slipp og kano-/kajakkutsetting i området, slik som foreslått av tiltakshavar. Når området slik også vert gjort tilgjengeleg for ålmenta, kan ein lettare akseptere dei negative konsekvensane. Det må opnast for ålmen tilkomst på dagens private veg.

Det må særskild takast omsyn til dei flotte svaberga og badevika like ved arealet som er tenkt til småbåthavn. Administrasjonen har foreslått ei flytting lenger aust enn det innspelet viste. Dette for å sikre ein «buffer» mot eit verdifullt friområde.

## Brusundet

Store delar av arealet ligg allereie som næringsføremål i gjeldande kommuneplan (2013-2014). I brev frå tiltakshavar datert 09.11.11 er det nye forslaget til utvida næringsareal lagt fram med fordelar og ulemper. Sjå vedlagt skriv. Her er lagt ved ei skisse for korleis hallar og trafikkareal kan plasserast. Det er lagt meir vekt på terrengtilpassing og omsyn til omgjenvad enn i det fyrste framlegg. Ein kjem alikevel ikkje utanom at det vert snakk om relativt store terrenginngrep då det her er snakk om opp til 1,5 daa storhallar for lagring med vegtilkomst. Ei konsekvensutgreiing samanliknar tiltak utifrå dagens tilstand i området og må vekte tiltaket på lik linje med alle dei andre innspela som er komen i området. Tiltaket vert vurdert på nytt fordi det i Plan- og miljøutvalet 14.12.2011 var politisk vilje til å legge til rette for næringsareal i dette området. Det vert krav om reguleringsplan i medhald av kommunedelplanen si føresegn §1.1. I ein reguleringsplanprosess bør det stillast strenge krav til terrengtilpassing og utforming av sjøfront.

## Alternativvurdering av sjøsettingsplass i Lindås

Det er i KU'en vurdert nærare om det kan setjast av eit område for sjøsetting av fritidsbåtar og parkering i tilknytning til næringsområdet ved Rognaldsen bakeri (jf. vedlagt merknad frå Lindås bygdelag) eller ved tomte til tidlegare Fjellstrand møbelfabrikk ved brua over til Spjeldnes (jf. merknad frå Lindås båtforening). Konsekvensutgreiinga av dei to alternativa viser at alt.1 ved Rognaldsen bakeri gjev minst negative konsekvensar. For alt.2 vest for Spjeldneset bru ligg dette opp mot kulturhistorisk viktige område. Eit sjøsettingsområde med vegtilkomst vil føre til store inngrep i det kulturhistoriske området aust for Spjeldneset bru. KU har difor endt opp med AN1 ved Spjeldneset bru som småbåtanlegg på land og AN2 som eit fullverdig småbåtanlegg for sjøsetting av båtar.

## Omsynssone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan:

Lindås kommune si planavdeling har i samråd med byggesak hatt behov for å «spisse» rettsverknaden til reguleringsplanane som er lista opp i føresegnene sin §7.4. I tilfelle motstrid mellom ny kommunedelplan og gamal reguleringsplan, må det gå heilt klart fram av føresegnene kva arealføremål og føresegner som skal gjelde. Framlegg til ny føresegn § 7.4 er no spesifisert. Administrasjonen har endt opp med at dei aktuelle reguleringsplanane i omsynssona definerer byggegrense mot sjø med dei vanlege 4m frå føremålsgrrensa til

byggeområdet.

Punkt i lista frå PM-14.12.11 som ikkje er konsekvensutgreidd, er endra direkte i plandokumentet:

- Pkt.14 Område F2 – Spjøtøy; område for kajakkpadling ut av planen.
- Pkt.1- Lygra NA3; justering av plassering av naust.
- Pkt.10 - Avgrensing av område SB2 for spreidd busetnad på Ones vert justert i samsvar med motsegn frå Hordaland Fylkeskommune.
- Pkt.11 - Område SN2 for spreidd næring på Lygra vert teke ut av planen på bakgrunn av motsegn frå Hordaland fylkeskommune.
- Pkt.5 – Nyregistrerte gyte- og oppvekstområde for marin fisk vert teke inn i planen.
- Pkt.12 – Avgrensing av omsynssone oF7 vert endra slik at det omfattar heile det statlege sikra friluftsområdet.
- Pkt.17 – Føresegnene vert endra i samsvar med motsegn frå Hordaland Fylkeskommune.
- Pkt.18 –Føresegnene vert justert slik at dei samsvarer med kommuneplanen sine føresegner.
- Pkt.19 – Naustområda vert endra frå friluftsområde naust til LNF-område med opning for spreidd naustbygging.