

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
46/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014
070/14	Kommunestyret	PS	18.09.2014
098/14	Plan- og miljøutvalet	PS	03.09.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1859

2. gangs handsaming av reguleringsplan Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 m.fl.

Vedlegg:

planrapport_Fonnesbost _21.06.2013
Føresegner revidert 11.03.2014
Plankart 12_02_2014
Illustrasjon 21.06.2013-
Illustrasjon_21.06.2013-BOLIGFELT
illustrasjon_31.01.2013-SMÅBÅTHAMN
Fråsegn - Bergen og Omland Hamnevesen
Fråsegn - Bergen Sjøfartsmuseum
Fråsegn - Fylkesmannen i Hordaland
Fråsegn - Hordaland fylkeskommune - Endeleg fråsegn kulturminne
Fråsegn - Hordaland Fylkeskommune
Fråsegn - Kystverket
Fråsegn - Statens vegvesen
Merknad - 123 advokaten for Heidi Vabø og Kolbjørn Wallin
Merknad - Arild Fløysand
Merknad - Arne Holmås
Merknad - Arthur Korneliussen m.fl
Merknad - Harald Hodnekvam, m.fl
Merknad - Hildegunn Vabø
Merknad - Hordaland bondelag
Merknad - Lars Grønvigh
Merknad - Magne Rødland og Solveig Vabø
Merknad - Marius og Siv-Marit Rødland
Merknad - Otto Vabø og Audhild Kolaas
Merknad - Sonja Vabø, m.fl
Merknad - Ståle Vabø
Merknad - Øystein Vabø
Merknad - Vigeleik Vabø

Klargjering av vedtak i saksframlegg 46/14 - 2. gongs handsaming av reguleringsplan Fonnebost småbåthamn - gbnr 106/12 m.fl.

Merknad - detaljreguleringsplan for Fonnebost småbåthamn gbnr 106/12 m.fl

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 m.fl., med følgjande tillegg:

1. Reviderte føresegner, datert 11.03.2014 og plankart datert 12.02.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart føreliggje med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Plan- og miljøutvalet - 46/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Framlegget frå H og Krf vart vedteke med 5 røyster (J.E.Hope-H, I.Hindenes-H, H.Rydland-H, A.Angelskår-Krf og S.Kjeka-Krf)

Framlegget frå L.Brunborg-AP fekk 2 røyster og fall (L.Brunborg-Ap og N.Bognøy-SP)

PM - vedtak:

Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

PMU vedtar å flytte vidare sakshandsaming til settekommune, da det kan stillast spørsmål ved kommunen sin habilitet er godt nok ivaretatt. Det peikes da særleg på søkjar sin arbeidsplass. Landbrukskontoret i Lindås som er i samme eining som areal- og planavdelinga. Dei 2 kontora har samme leiar.

Dette er ein omfattande plan der det er mange merknader og avvik frå kommuneplanen. I framlegget til reguleringsplan er det også avvik frå kommuneplanen.

Overføring til settekommune vil sikra ei objektiv og ryddig handsaming av saka.

Plan- og miljøutvalet - 098/14

PM - behandling:

Framlegg frå Sæbjørg H. Kjeka-Krf:

Tilleggspunkt til rådmannen sitt framlegg: "Vegkravet skal vera i tråd med kommuneplanen 4.11 i føresegnene som seier at Fv400 skal opprustast før utbygging av B18 og B19."

Framlegget frå Sæbjørg H. Kjeka-Krf fekk 1 røyst og fall (Sæbjørg H. Kjeka-Krf).

Framlegg frå H. Rydland-H:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg: I samsvar med merknad frå Statens vegvesen skal Fv400 gjennom planområdet oppgraderast til 4 m vegbreidde i tillegg til planlagt møteplass og breiddeutviding ved bustadområdet.

Vegen skal vere opparbeidd før ferdigattest i B18 og B19.

Framlegget frå H. Rydland-H fekk 3 røyster og fall (Sæbjørg.H. Kjeka-Krf, Ingrid Hindenes-H, og Halvard Rydland-H).

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (Henriette Mjøs-Frp, Kjetil Gjerstad-Sp, Halvard Rydland-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Ingrid Hindenes-H, Kåre Romarheim-Krf, Astrid N. Sylta-AP og Leidulf Brunborg-AP).

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet 03.09.2014:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 m.fl., med følgjande tillegg:

1. Reviderte føresegner, datert 11.03.2014 og plankart datert 12.02.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart føreliggje med gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Kommunestyret - 070/14

KO - behandling:

Framlegg frå H. Rydland-H:

Tillegg til innstillinga frå plan- og miljøutvalet:

I samsvar med merknad frå Statens vegvesen skal Fv400 gjennom planområdet oppgraderast til 4 m vegbreidde i tillegg til planlagt møteplass og breiddeutviding ved bustadområdet.

Vegen skal vere opparbeidd før ferdigattest i B18 og B19.

18 røysta mot og innstillinga frå plan og miljøutvalet med tillegget frå H.Rydland fall.

Innstillinga frå plan- og miljøutvalet vart vedteke mot 11 røyster.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 m.fl., med følgjande tillegg:

1. Reviderte føresegner, datert 11.03.2014 og plankart datert 12.02.2014 vert lagt til grunn.
2. Før planen vert kunngjort godkjent, skal plankart føreliggje med 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 Fonnebost småbåthamn, gbnr 106/12 m.fl. har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 13.07.2013 til 31.08.2013. Det kom inn totalt 21 merknader frå naboar, offentlege instansar og tiltakshavar i høyringsperioden. I tillegg har saka vore til vurdering i råd og utval i Lindås kommune.

Alle merknadar og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå første gangs handsaming, med administrasjonens vurdering etter kvar merknad. Som følgje av merknadane som har kome inn er det foreslått nokre mindre endringar i planframlegget. Desse vert gått gjennom i vurderinga.

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

Utvålssak nr.	Utval	Møtedato
96/13	Plan- og miljøutvalet	05.06.2013
23/13	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	19.08.2013
29/13	Eldrerådet	20.08.2013
81/13	Levekårsutvalet	20.08.2013

Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan Fonnebost småbåthamn, Vabø, gbnr 106/12 m.fl.

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, Vabø, gbnr 106/12 m.fl., ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar gjerast:

- Tabellen med oversikt over dei ulike føremåla i planskildringa må oppdaterast med BRA i prosent for dei ulike tiltaka og elles må feil og manglar i planskildringa rettast opp.
- Plankartet skal oppdaterast med riktig informasjon om siste revisjonsdato, tiltakshavar og riktig utskriftsformat for målestokken.
- Avkøyrslar for BF1-4 og BK5 skal takast ut av kartet.
- Leikeplassar som vist i illustrasjonsplan datert 16.05.2013 skal leggjast inn i arealplankartet.
- Plankartet skal oppdaterast med BRA % som vist i tabell:

Einebustad	Tomtestorleik i m2	BRA = 400 m2
BF 1	1170,1	34 %
BF 2	1507,8	27 %
BF 3	2130,4	19 %
BF 4	2020,9	20 %
BF 6	1823,2	22 %
BF 7	1587,2	25 %
BF 8	3059,9	13 %
BF 9	2553,8	16 %
BF 10	1635,4	24 %
BF 11	917,9	44 %

Reviderte føresegner datert 07.04.2013 vert lagt til grunn for planframlegget.

<<Skriv innstilling over denne teksten – ikkje slett denne meldinga – den kjem ikkje med på utskrifter – slett etter ferdig>>

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.06.2013

Utvalet var på synfaring før møtet.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.06.2013

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn, Vabø, gbnr 106/12 m.fl., ut til offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn må følgjande endringar gjerast:

- Tabellen med oversikt over dei ulike føremåla i planskildringa må oppdaterast med BRA i prosent for dei ulike tiltaka og elles må feil og manglar i planskildringa rettast opp.
- Plankartet skal oppdaterast med riktig informasjon om siste revisjonsdato, tiltakshavar og riktig utskriftsformat for målestokken.
- Avkøyrslar for BF1-4 og BK5 skal takast ut av kartet.
- Leikeplassar som vist i illustrasjonsplan datert 16.05.2013 skal leggjast inn i arealplankartet.
- Plankartet skal oppdaterast med BRA % som vist i tabell:

Einebustad	Tomtestorleik m2	iBRA = 400 m2
BF 1	1170,1	34 %
BF 2	1507,8	27 %
BF 3	2130,4	19 %
BF 4	2020,9	20 %
BF 6	1823,2	22 %
BF 7	1587,2	25 %
BF 8	3059,9	13 %
BF 9	2553,8	16 %
BF 10	1635,4	24 %
BF 11	917,9	44 %

Reviderte føresegner datert 07.04.2013 vert lagt til grunn for planframlegget.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 19.08.2013

Rådet viser til manglande merknader om universell utforming og trinnfri tilkomst i forhold til bustader. Ellers ingen merknader til saka.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 19.08.2013

Rådet viser til manglande merknader om universell utforming og trinnfri tilkomst i forhold til bustader. Ellers ingen merknader til saka.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Eldrerådet - 20.08.2013

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt vedtak.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Eldrerådet - 20.08.2013

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt vedtak.

--- slutt på saksprotokoll ---

Handsaming i Levekårsutvalet - 20.08.2013

Fellesframlegg:

Levekår ber om at utbygger tar særleg hensyn til dei mjuke trafikantane i forbindelse med utbygginga.

Samrøystes.

Uttale i Levekårsutvalet - 20.08.2013

Levekår ber om at utbygger tar særleg hensyn til dei mjuke trafikantane i forbindelse med utbygginga.

--- slutt på saksprotokoll ---

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Følgjebrev, datert 15.05.2013

Illustrasjonsplan, datert 16.05.2013

Følgjebrev, datert 30.01.2013

Planskildring, datert 30.01.2013

Plankart, motteke 31.01.2013

Føresegner, datert 30.01.2013

Reviderte føresegner, datert 07.04.2013

Illustrasjonar av planområdet

Oppsummering innkomne merknader til oppstart

Samla merknader i høve oppstart

Saksdokument ikkje vedlagt:

Saka gjeld:

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

Planen vart i plan- og miljøutvalsmøtet 17.04.2013 avvist og det vart bede om at ein kom tilbake med ei anna plassering av leikeplass i området og at det vart gjort ei vurdering av dei trafikale forholda på staden. I tillegg var det ynskje i utvalet om synfaring på staden.

Det er i følgjebrev datert 15.05.2013 og i vedlagte tabell gjort vurderingar av dei trafikale forholda i reguleringsområdet og konklusjonen her er at tiltakshavar ikkje kan sjå at reguleringsplanen vil føre med seg negativ endring for verken mjuke eller andre trafikantar.

Det er i tillegg vist framlegg til plassering av leikeområde i illustrasjonsplan datert 16.05.2013, der opphavleg leikeområde er fjerna i tråd med vedtaket frå plan- og miljøutvalet og delt opp i to områder på 200 m² på kvar si side av fylkesvegen. Dette gir ei auke i det totale leikearealet på 100 m².

Saksutgreiing til møte 17.04.2013:

Reguleringsplanen gjeld for gbnr 106/12 m.fl. på Fonnebost, Vabø. Tiltakshavar er Vigleik Vabø og det er Weglo Design AS som har utarbeidd reguleringsplanen. Føremålet med planen er å leggje til rette for småbåthamn med tilhøyrande fasilitetar, ulike campingfasilitetar og 6 nye bustader i eige felt.

Planområdet er på om lag 133 dekar og legg til rette for etablering av 4 nye einebustader med moglegheit for sekundæreining på opp til 50 m² og ein tomannsbustad. Totalt kan det etablerast 10 nye bueiningar. Det vert lagt opp til parkeringsdekning på 2 bilar per bueining som skal dekkast på eigen tomt. Det er sett av eit område på om lag 300 m² til leik.

I tillegg vert det lagt til rette for etablering av ny småbåthamn med ei ny flytebrygge med inntil 14 plassar, to nye naust, kai og moglegheit for bølgebrytar. I småbåtanlegget vert det lagt opp til at minst 1 plass skal ha universelt tilgjenge og 2 av plassane skal vere gjesteplassar.

Det skal også leggjast opp til campingfasilitetar innanfor planområdet, med 3 stk teltplassar, 4 bobilplassar, 2 utleigehytter, servicebygg med toalett/dusj/vaskerom og tilhøyrande parkering som er felles med småbåthamna.

Det har kome inn til saman 15 merknader til oppstarten av planarbeidet frå offentlege mynde og naboar. Mange av merknadene er negative til reguleringsarbeidet og peiker på mellom anna trafikktryggleik for mjuke trafikantar, vegrettar på fellesveg som skal nyttast til tilkomst til campingplass og småbåthamn, om småbåthamna er eigna til føremålet, om reguleringsplanen er i strid med LNF-føremålet og at ei utbygging vil ha negative verknader for bygda. Forslagsstillar har kommentert merknadene i eige vedlegg og har gjort nokre

tilpassingar i høve merknader som går på mellom anna plassering av utleigehytter og vegtilhøve.

Vurdering:

Administrasjonen er positiv til oppdelinga av opphavleg leikeområde i to mindre områder på kvar si side av fylkesvegen, då ein då ikkje vil trenge å krysse fylkesvegen for å komme til det felles leikeområdet for bustadene.

Plasseringa av det nordlegaste leikeområdet kjem tett på kraftlina som går ved bustadområdet, inntil om lag 14 meter frå kraftlina. Statens Strålevern tilrår at nybygg som skal etablerast ikkje kjem nærare enn 15 meter frå kraftline med 22 kV spenningsnivå og 150 Ampere straumstyrke, då dette vil gje eit gjennomsnittleg magnetfeltnivå på over 0,4 µT (mikrotesla). Leikeområdet vil altså kome i grenseland for kva som er tilrådeleg avstand frå høgspenninglina, men det må understrekast at risikoen knytt til denne strålinga er lav, og grenseverdien er i utgangspunktet knytt til bygg med varig opphald. På bakgrunn av at plasseringa elles vert vurdert som føremålstenleg, vil administrasjonen tilrå å flytte leikeområdet til viste plassering. Alternativt kan det knytast føresegn til området om at eksempelvis leikeapparat skal plasserast lengst mogleg vekk frå høgspenninglina innanfor leikeområdet.

Når det gjeld vegsituasjonen i planområdet, meiner administrasjonen denne er tilstrekkeleg utgreidd, og meiner rekkefølgekriteria som er knytt til utbetring av veg tek i vare omsyna knytt til både mjuke trafikantar og andre trafikantar i området.

Vurdering til møte 17.04.2013:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre kommentarar og framlegg til endringar som vert gjennomgått under.

Reguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med kommuneplan for 2011-2023. Det er gjort ei lita utviding av område avsett til bustad i høve kommuneplanen, men administrasjonen kan ikkje sjå at dette skal gå nemneverdig ut over landbruksinteresser i området, då det er ei mindre utviding som er gjort. Utleigehytte U-2 er også flytta litt utanfor område sett av til fritids- og turistføremål, mellom anna etter ynskje frå nabo. Totalt sett meiner administrasjonen at arealføremåla er i samsvar med kommuneplanen sine arealføremål.

Administrasjonen har nokre forslag til endringar i planmaterialet som er innlevert, deriblant føresegner, planskildringa og plankartet.

Når det gjeld føresegnene meiner administrasjonen desse innehaldd fleire feil og manglar og har laga reviderte føresegner som vert føreslått lagt til grunn for utlegging av planframlegget til offentleg ettersyn. Dei viktigaste endringane er lista opp under, i tillegg er det gjort mindre korrigeringar og rettingar. Nokre av endringane har samanheng med endringar i plankartet som administrasjonen vil føreslå. Dette har mellom anna med dårleg samsvar mellom kart og føresegner å gjere for enkelte føremål.

Viktige endringar i føresegnene:

- §1.3.1 Tatt inn rekkefølgekrav om opprusting av FV 400, jf § 6.13 i kommuneplanens føresegner.
- Endra § 2.1.3, må samstundes stille krav om at plankartet vert oppdatert med % BRA som tilsvarer BRA på maksimum 400 m² per tomt (sjå tabell under).
- § 2.1.11 utgår som følgje av endra 2.1.3.
- Ny 2.1.11: Bygningane skal tilpassast inn i eksisterande terreng for å unngå store støttemurar, skjeringar og fyllingar. Det kan etablerast støttemurar på inntil 1 meter målt frå eksisterande terreng på dei enkelte tomtane.
- § 2.8.3 går ut som følgje av at minste tillate MUA er omtalt tidlegare.
- § 2.8.4 går ut, irrelevant for planframlegget.
- Endra 2.8.8, det skal vere gjerde rundt heile leikeplassen.
- § 3.1.2 går ut, vegane skal etablerast som vist i plankartet.
- § 6.2.7 går ut, ikkje naudsynt å ha med.
- § 2.1.7 vert endra i samband med at avkøyrslar for BF1-4 og BK5 vert fjerna.

For plankartet er dei viktigaste endringane knytt til samsvar mellom føresegner og plankart med tanke på høgste tillatne BRA i % og uttak av avkøyrslar. I tillegg er det viktig at plankartet har riktig informasjon om siste revisjonsdato, tiltakshavar/forslagsstillar og utskriftsformat mellom anna.

Endringar til plankartet:

- Plankartet skal oppdaterast med følgjande % BRA per bygg:

Einebustad	Tomtestorleik i m²	BRA = 400 m²
BF 1	1170,1	34 %
BF 2	1507,8	27 %
BF 3	2130,4	19 %
BF 4	2020,9	20 %
BF 6	1823,2	22 %
BF 7	1587,2	25 %
BF 8	3059,9	13 %
BF 9	2553,8	16 %
BF 10	1635,4	24 %
BF 11	917,9	44 %

- Illustrerande piler for avkøyrslar til BF1-4 og BK5 vert tekne ut av kartet. Føresegn 2.1.7 vert endra til at avkøyrslar for BF 1-4 vert endeleg avgjort i byggesak, men skal vere i tilknytning til V4 og V5. Tilkomst til eksisterande bustader i feltet vert uendra, men ved endring skal desse følgje vegnormalen(?) og godkjennast av gjeldande vegmynde.

Planskildringa inneheld ein del feil og manglar, mellom anna er det ein del manglar i tabellen som skildrar dei ulike føremåla i planen, spesielt med tanke på omtale av størrelse på BRA for bustader, naust og servicebygg, i tillegg til nokre feil nemningar i høve føresegnene. Dette må rettast opp før planframlegget vert sendt på høyring.

Når det gjeld område sett av til føremål leik i samband med bustadområdet i planen, er administrasjonen usikker på om dette området er eigna til føremålet. Plassering av eit leikeområde like ved fylkesvegen er ikkje det gunstigaste med tanke på mellom anna støy og trafikktryggleik. Administrasjonen har foreløpig skjerpa inn kravet om inngjerding til at leikeplassen skal vera gjerda inn rundt heile leikeområdet, men vil vurdere fram til 2. gangs handsaming av planframlegget om det fins ei meir føremålstenleg plassering av leikeområdet det tryggleik og støyforhold kan verte betre ivareteke utan at det fører til at mellom anna bustadtomter ikkje vert brukbare. Alternativ kan vere å enten dele leikeområdet i to, slik at ein får eit område til leik på kvar side av fylkesvegen, alternativt å flytte området mot aust mellom BF1, BF3 og BF9.

Når det gjeld merknadene til oppstartsmeldinga og problemstillingar som vart tekne opp der, registrerer administrasjonen at det er ein del motstand mot reguleringsplanen blant naboar til planområdet. Mange av merknadene går på forhold knytt til arealføremål som allereie er avklart i høve kommuneplanen, slik som bustadføremål, småbåthamn og friluftsliv- og turistføremål. Administrasjonen har i denne omgang ingen kommentarar til desse merknadene. Når det gjeld merknader knytt til plassering av bygg og liknande viser administrasjonen til dei vurderingane som er gjort av plankonsulent i merknadsvurderinga og dei tilpassingane som er utført i plankartet.

Fleire av merknadene peiker på trafikktryggleik som følgje av planframlegget og at det vil føre til auka biltrafikk i samband med både bustader og småbåthamn og campingplass. Det er lagt opp til at fylkesvegen skal utbetrast med møteplass og større breidde i svingen ved bustadområdet som er planlagt. Dette vil betre trafikktryggleiken for desse to områda. Administrasjonen ser at planlagde tiltak vil føre til meir trafikk som igjen vil føre til meir usikre forhold for mjuke trafikantar, men meiner at storleiken på tiltaka som er planlagt ikkje kan forsvare større utbetringar av vegen som eksempelvis fortau langs fylkesvegen.

Når det gjeld merknadene knytt til vind- og straumtilhøve i småbåthamna, meiner administrasjonen at vurderingane som er gjort i merknadsvurderinga til planframlegget er tilstrekkelege for å tilfredsstille kravet om spesiell vurdering av vindtilhøve i småbåthamner som er sett i føresegnene til kommuneplanen. Det vert vist til vurderingar frå fagkunnig for flytebyggjer, kvalitet på planlagt flytebyggje og erfaringar frå eksisterande anlegg. Det er likevel opna opp for at det kan etablerast bølgebrytar dersom dette vert vurdert som naudsynt.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget i hovudsak er i samsvar med kommuneplanen for området og kan leggjast ut til offentleg ettersyn dersom skisserte endringar vert utført og reviderte føresegner vert lagt til grunn.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Gjennomføring av reguleringsplanen vil medføre mindre miljømessige konsekvensar for området. Det er ikkje registrert nokre spesielle naturverdiar i eller i nær tilknytning til planområdet som vil verte påverka av aktivitet eller tiltak som følgje av reguleringsplanen.

Gjennomgang av merknader og uttalar til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 22.01.2014

Det kom inn totalt 21 merknader frå sektormyndene og naboar i høyringsperioden. I tillegg har råd og utval i Lindås kommune uttalt seg om planframlegget.

1. *Bergen Sjøfartsmuseum* har ingen merknader til planframlegget, men minner om at tiltakshavar pliktar å melde frå dersom det vert gjort funn av marine kulturminne i samband med tiltak i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Bergen og Omland hamnevesen* har ingen merknad til planframlegget, men minner om at dei ynskjer at søknadsplikta knytt til tiltak i sjø, jf. hamne- og farvasslova § 27, vert teke med i reguleringsføresegnene.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Kystverket Vest* har ingen merknad til planframlegget, men minner om søknadsplikta for tiltak i sjø i hamne- og farvasslova § 27.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

4. *Statens Vegvesen* har fleire merknader knytt til planframlegget. Vegvesenet tolkar planen til at fylkesveg 400 gjennom planområdet skal oppgraderast til 4 meter vegbreidde, at det skal etablerast møteplass og at vegen skal breiddeutvidast ved eksisterande bustadområde. Vidare

vert det peika på at det ikkje kjem klart fram i planframlegget kva kriterier som er lagt til grunn ved utforming av nye avkøyringar i området. Det er heller ikkje gjort vurderingar av eksisterande avkøyrslar innanfor området, og vegvesenet etterlyser vurdering knytt til om desse kan løysast på andre måtar eller om det skal gjerast tiltak for å sikre at eksisterande avkøyringar kan tilfredsstille normalkrav til avkøyringar. Avslutningsvis viser vegvesenet til at dei ikkje vil kunne akseptere nye bygg under 15 meter frå senterlina på veggen.

Administrasjonens vurdering: Fylkesvegen er no utvida til 4 meter breidde i plankartet for å legge til rette for framtidig utviding av veggen. Administrasjonen vurderer ikkje utbygginga til å utløyse rekkefølgekrav knytt til ei generell utbetring av veggen, men rekkefølgekrava knytt til breiddeutviding i svingen ved innkøyrsla til dei nye bustadane og ny møteplass skal etablerast som vist i kartet. Vidare er byggegrensene på tomtene justert slik at 15-metersgrensa mot veg vert oppretthalde på alle tomtene. Når det gjeld avkøyrslar er det satt inn krav om at eksisterande avkøyrslar skal godkjennast av Statens vegvesen og bør tilfredsstille krav i handbok 017 ved framtidig endra bruk eller endring av avkøyrslene.

5. *Fylkesmannen i Hordaland* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Hordaland fylkeskommune* har fleire merknader til planframlegget. Fylkeskommunen peiker på at arealføremålet naust ikkje er vist i overordna plan og at dei planlagde nausta soleis bør konsekvensutgreiast på bakgrunn av dette. Dei peiker på at nausta heller bør vere fellesnaust for småbåthamna. I tillegg vert det peika på bruk av feil sosikode for småbåthamn i plankartet.

Vidare peiker fylkeskommunen på plasseringa av leikeområde 2, som kjem om lag 14 meter frå høgspintlina som går gjennom området. Fylkeskommunen er svært kritisk til plasseringa av leikeområdet og ber om at det får ny lokalisering i planframlegget.

Vidare er fylkeskommunen skeptisk til at takform for bustadane vert låst før heile den arkitektoniske løysinga for bustadane er utarbeidd og rår til at ein bruker føresegner som sikrar at heilskapen vert vurdert saman for området.

Når det gjeld kulturminner peiker fylkeskommunen på at det ikkje er utført arkeologiske registreringar i området. Fylkeskommunen har utført desse i januar 2014 og det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminner.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld utplassering av naust som ikkje er vist i kommuneplanen, meiner administrasjonen at nausta ikkje er av ein slik art at det er naudsynt med konsekvensutgreiing i dette tilfellet, då det er snakk om to naust innanfor eit område som er sett av til småbåthamn i kommuneplanen og skal byggjast ut med småbåthamn og mindre campingfasilitetar. Nausta soleis ikkje vil føre til unødig privatisering av strandsona i dette tilfellet. Administrasjonen vil også vise til planskildringa til kommuneplanen (4.1) der det vert skildra som eit arbeidsmål at eventuelle naustbehov kan dekkast i tilknytning til småbåthamnene. Sjølv om det ikkje er vist naust i kommuneplanen meiner administrasjonen at nausta i dette tilfellet fell inn under naturlege bygg i tilknytning til småbåthamna og aktiviteten elles det vert opna for. Det vil også bli etablert kai som også vil gje noko tilgjenge for ålmenta til strandsona og nausta vil også kunne fungere som opplag for båtar/utstyr knytt til småbåthamna og utleige/campingverksemda det vert opna for.

Når det gjeld leikeområdet har administrasjonen vurdert dette på ny i samråd med plankonsulent og meiner at ei justering av vegen eller flytting av leikeområdet vil gje liten gevinst i høve høgspenninga, då leikeområdet allereie ligg 14 meter frå denne, noko som er 1 meter mindre enn anbefalinga i høve kraftliner av denne typen.

I høve utforminga av bygga meiner administrasjonen at føresegnene legg føringar som gjer at ein vil tilpasse nye bygg inn i området på ein god måte samstundes som ein har noko handlingsrom for å forme nye bygg innanfor rammene som vert sett.

7. *Lars Grønvig* viser til at FV 400 ned til Fanebust kai er smal og ikkje tåler dagens trafikk, med mangel på møteplassar og manglande fortau for mjuke trafikantar. Meiner det er uforsvarleg med skisserte utbygging når vegen er så smal. Viser vidare til støy knytt til ny aktivitet i området og meiner at omsøkte aktivitetar heller burde vera lagt til Nautevågen. Avslutter med at han meiner at området er belasta nok i frå før og ikkje treng større belastning.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til at det er regulert inn mogleg utviding av fylkesvegen, i tillegg til at det er planlagt trafikkisikringstiltak som ny møteplass og utviding av sving for å betre på trafikktilhøva i området. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein kan påleggje tiltakshavar å utføre fleire forbetringar med omsyn på omfanget på utbygginga. Når det gjeld plasseringa av dei ulike føremåla viser administrasjonen til kommuneplanen, der plassering av dei ulike føremåla er vist. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre argument som skal setje til side vurderingane som nyleg vart gjort i arbeidet med kommuneplanen.

8. *Sonja Vabø m.fl.* peiker innleiingsvis på at tiltaka i planen vil vere i konflikt med eksisterande interesser i området, slik som landbruk, friluftsliv og fastbuande og at planen bryt med overordna planar og nasjonale føringar knytt til dyrka mark og strandsona. Vabø m.fl ynskjer at planen vert avvist.

Det vert vist til at den private vegen ved småbåthamna er privat, at det er fleire eigarar på vegen og at tilrettelegging for allmenn bruk av denne ikkje er avklart med dei andre eigarane av vegen. Det vert vidare peika på at vegen er tilkomstveg til bustadhusa på 106/150, 13 og 151 og at det er uheldig at vegen går gjennom eit camping- og badeområde. Det vert peika på at utviding av vegen vil vere vanskeleg utan større inngrep i landskapet.

Vidare vert det peika på at etablering av parkeringsplassen ved badeområdet vil kunne medføre auke i støy og trafikk for Vabø m.fl. Det vert vist til erfaringar frå badeområdet i Nautevågen knytt til dette.

Det vert vidare vist til at tiltakshavar har etablert bilveg, parkering og fylingar i Kolåsvika utan godkjent reguleringsplan eller nabovarsling. Det vert peika på at dette er eit brot på kommuneplanens føresegner og fyllinga fører til at badevika er i ferd med å bli evjete.

Vabø m.fl. krev at det vert sett ei rekke vilkår for å redusere trafikk på privat veg ved sjøen, skjerme badevika og minske tap av innmark dersom reguleringsplanen vert vedteken. Det vert mellom anna fremja krav om at all parkering for båthamn og badeområde må samlast i nord ved gbnr 106/32 og all parkering knytt til camping og utleiehytter og oppstillingsplassar for bubilar må samlast ved eksisterande driftsbygning. Det vert vidare sett krav om at alle nausta må samlast i eige naustmiljø i nord ved offentleg kai og at tilkomst til båthamn, slipp m.m. vert lagt inn frå nord. Det vert også bede om at utleiehytte 2 vert flytta og det vert sett arealavgrensing på hyttene. Det vert vidare vist til terrenginngrep ved sjøen bør holdast så låge som mogleg. Avslutningsvis vert det vist til at det må gjerast trafikksikringstiltak på heile strekninga Lindås-Fonnebostsjøen av omsyn til mjuke trafikantar og husdyr ført etter vegen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld forholdet til overordna planar og nasjonale føringar, viser administrasjonen til at dette er avklara i kommuneplanprosessen, der området er sett av til mellom anna småbåthamn og turist- og fritidsføremål. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at omsyna til strandsona er sett vesentleg til side, då planen mellom anna opnar opp for at det kan etablerast gangveg/brygge open for ålmeinta langs sjøen og laga betre tilkomst til badeområdet i Kolåsvika.

Når det gjeld bruken av den private fellesvegen er dette eit privatrettsleg spørsmål der tiltakshavar eventuelt må inngå avtale om bruk eller erverve seg rettar til vegen dersom desse ikkje ligg føre. Når det gjeld inngrep i naturen vil etablering av veg nødvendigvis føre med seg nokre inngrep i naturen, men administrasjonen kan ikkje sjå at terrenget i området er av ein slik art at dette vil føre med seg uforholdsmessige inngrep for å etablere vegen i området.

I høve støyproblematikk knytt til parkeringsplassen som skal etablerast i samband med badevika, meiner administrasjonen at bruken av parkeringsplassen først og fremst er knytt til småbåthamna og campingområdet. Her kan ein lett avgrense bruken av plassen ved til dømes bom eller kjetting slik at anna trafikk ikkje får tilgang til denne plassen. Det vert også lagt opp til betre snumoglegheiter ved eksisterande slip, slik at dette truleg vil kunne betre på situasjonen ved at bilar snur i tunet til Vabø.

Når det gjeld påstanden om at tiltakshavar allereie har etablert bilveg, parkering og fyllingar i Kolåsвика, er dette i utgangspunktet opplysningar som bør rapporterast til tilsynsmynde i kommunen og er i utgangspunktet ikkje noko som vil verte vurdert i regulerings-saka då opplysningane som kjem fram er noko ufullstendige. Administrasjonen vil likevel vurdere å følgje dette opp vidare utanom planprosessen i samråd med Vabø som har levert inn merknad på dette.

I høve endringane som vert føreslått i merknaden meiner administrasjonen at parkeringsløyisingane som er fremja i planframlegget er ei god løysing og er føremålstenleg plassert. Eventuelle tiltak for å avgrense bruken av parkeringsplassen ved badevika vil fungere avbøtande i høve naboane til plassen. Når det gjeld å flytte alle nausta nordover, meiner administrasjonen at det er lite å hente på ei endring då det allereie er etablert eit naust i området. Det vil også vere føremålstenleg å ha naust i nær tilknytning til båtplassane. Tilkomsten til slipen meiner administrasjonen er føremålstenleg, då den legg opp til betre snumoglegheiter spesielt for bilar med hengar. Når det gjeld utleigehyttene ser administrasjonen liten gevinst i å flytte på desse og det er sett avgrensing på storleiken på desse i føresegnene. Det er omtala i føresegnene at terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Når det gjeld trafikksikringstiltak viser administrasjonen til vurderinga til uttalen frå Statens vegvesen, der det går fram at utbetring av sving og etablering av ny møteplass er tilstrekkelege trafikksikringstiltak i høve verknadene reguleringsplanen vil ha.

9. 1-2-3 Advokaten for Heidi Vabø og Kolbjørn Wallin set fram ei rekke merknader til reguleringsplanframlegget. Innleiingsvis vert det peika på at planen bryt med kommunale planar og nasjonale planar og målsettingar. Det vert bede om at planen vert avvist, subsidiært at det vert sett vilkår til godkjenning og gjennomføring. Det vert peika på at det ikkje vart halde noko organisert orienteringsmøte frå tiltakshavar si side og at det har vore sakna dialog og informasjon i etterkant av oppstarten.

123 Advokaten peiker vidare på at boligfeltet er i strid med kommunale og nasjonale føringar då bustadfeltet er å rekne som eit «satelittfelt» utan tilgang på offentleg kommunikasjon. Det vert vist til planskilddinga til kommuneplanen . Bustadfeltet med tilhøyrande infrastruktur er også vesentleg utvida i høve arealet som er sett av i kommuneplanens arealdel.

Det vert vidare peika på at skisserte løysing for tilkopling av vatn og avlaup til dei nye bustadane ikkje vil la seg gjennomføre slik det er skildra i planframlegget. Dette er eit forhold som må avklarast før eventuell godkjenning av planframlegget.

Når det gjeld veg og trafikale forhold vert det peika på at føresegn 6.13 i kommuneplanens føresegner viser til at det skal gjennomførast trafikksikringstiltak langs Fv 400 før utbygging av småbåthamna. Det vert reist spørsmål om dei skisserte tiltaka vil gjere vegen tryggare for brukarane av vegen.

123 Advokaten peiker på at områda som no vert teke i bruk til bustader og campingområde har vore i drift fram til nyleg og at det soleis er i strid med jordlova og nasjonale føringar om nedbygging av matjord å bygge ut desse områda. Det vert peika på at det ikkje ligg føre nokre tungtvegande fordelar som tilseier at ein skal omsyna bak jordlova skal setjast til side i dette området. Det vert også peika på at utbygginga vil bidra til å bygge ned kulturlandskapet.

Det vert vidare peika på at dei planlagte hyttene vil ligge innanfor det generelle byggeforbudet i 100-metersona og at tillaten storleik på hyttene ikkje går fram av føresegnene. Det vert vidare stilt spørsmål ved kva bruk som er planlagt for hyttene.

I høve badeplassen i Kolåsvika vert det peika på at det ikkje er gjort noko vurdering i høve den funksjonelle strandsona i planframlegget.

Det vert peika på at leikearealet no ligg nært kraftlina som går gjennom planområdet og at plasseringa er i strid med føresegnene til planen som seier at leikeområde skal vere beskytta mot stråling.

Avslutningsvis vert det skissert nokre vilkår som må oppfyllest før planen vert godkjent. Privatrettslege forhold knytt til vatn, kloakk og avlaup må avklarast før planen vert godkjent. Bustadområdet må justerast i tråd med kommuneplanen, badevik må skjermast og nedbygginga av dyrka mark må reduserast i høve føremåla i jordlova og nasjonale føringar. Elles vert det sett fram likelydande krav som i merknaden til Vabø m.fl (nr 8). Det vert bede om at gbnr 106/116, 24, 48, 75 og 142 vert teke ut av reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld medverknad vurderer administrasjonen det

generelt som ei føremon at det vert gjennomført informasjonsmøter for berørte partar i samband med oppstart av reguleringsarbeid, men dette er ikkje krav fastsett i lov.

Det vert peika på at bustadfeltet er å rekne som eit satelittfelt og soleis i strid med kommuneplanen og nasjonale føringar for arealplanlegging. Administrasjonen vil peike på at arealet som i reguleringsplanen er regulert til bustader er sett av til bustadføremål også i kommuneplanens arealdel og er soleis i tråd med kommunens arealpolitikk og er vurdert opp i mot nasjonale føringar for arealplanlegging. Når det gjeld utvidinga av bustadområdet så er dette utvida noko i høve arealet som var sett av i kommuneplanen. Administrasjonen har gjort ei vurdering av denne mindre utvidinga i saksframlegget til 1. gangs handsaming og kom fram til at utvidinga ikkje ville ha nemneverdige konsekvensar for landbruksinteressene i området.

I høve tilknytning til vatn og avlaup er det skissert ulike alternativ for korleis dette skal løysast. Administrasjonen vil ta inn eit punkt i føresegnene som krev at det ligg føre ein VA-plan som skal godkjennast av kommunen før det vert gitt rammeløyve til utbygging av bustader innanfor planområdet.

Når det gjeld vegtilhøva viser administrasjonen til vurderinga som vart gjort i høve 1. gangs handsaminga av planen, der det mellom anna vart gjennomført synfaring på staden og det var utarbeidd eigen trafikkvurdering. Administrasjonen vil ikkje tilrå at utbygginga skal utløyse ytterlegare krav til trafikksikringstiltak utover det som er skissert i føresegnene. Når det gjeld tilhøvet til driving av dyr langs vegen vert det vist til merknadsvurderinga under (nr 15).

Administrasjonen viser til vurderingane som vart gjort i høve utarbeidinga av gjeldande kommuneplan når det kjem til forholdet til landbruk, kulturlandskap og strandsone. Dei prinsipielle avgjerdene knytt til desse omsyna vart avklart i kommuneplanprosessen.

Maksimal størrelse på utleiehyttene som er planlagt går klart fram av føresegnene og plankartet. Administrasjonen vil peike på at hyttene med dei utnyttingsgradene som er gitt i føresegnene og plankartet ligg innanfor maksimumsgrensene som er satt i kommuneplanen.

Når det gjeld tilhøvet til badeplassen og den funksjonelle strandsona, fastset reguleringsplanen korleis utbygginga i strandsona kan tillast. Administrasjonen kan ikkje sjå at planen opnar opp for ei utnytting som er i strid med dei arealføremåla som er sett av i kommuneplanen eller set omsyna knytt til tilgjengelegheit i strandsona vesentleg til side. Når det gjeld manglande nabovarsling i høve etablering av bilveg, parkeringsplass og fylling i sjø vert det vist til vurderinga for Vabø m.fl (nr 8).

I høve vurdering av plassering av leikeområdet i nord vert det vist til merknadsvurderinga til Hordaland fylkeskommune (Nr 6).

Administrasjonen har vurdert dei framsette vilkåra knytt til godkjenning av reguleringsplanen i merknadsvurderinga til Vabø m.fl, Hordaland fylkeskommune og tidlegare i denne merknadsvurderinga. Administrasjonen ser det som føremålstenleg at alle bustadtomtene i dette området vert regulert til bustadområde for å sikre eins rettar og plikter for alle eigedommane i området. Dette er vanleg praksis for regulering i kommunen.

10. *Arild Fløysand* peiker på at området for bustader er utvida i høve kommuneplanen og at det fins ubebygde tomtar i området som kan nyttast i staden for dei nye tomtene. Han set vidare spørsmålsteikn ved om trafikksikringstiltaka er tilstrekkeleg utgreidd og om desse er i tråd med det som var tenkt i kommuneplanen då krav om trafikksikring vart satt. Det vert også peika på at det ikkje ligg føre noko driftsgrunnlag for tiltaka ved sjøen som kan danne grunnlag for utrekning av ÅDT.

Fløysand peiker på at planlagd utkøyrsløse for dei nye bustadane vil kunne føre til større terrenginngrep. Vidare vert det fremja krav om at dokumentasjon på at VA-anlegg er dimensjonert og har kapasitet til å ta i mot auken i avlaup utbygginga vil føre med seg ligg føre før godkjenning av planen. Fløysand peiker på at han har borehol for vatn på sin eigedom og ber om at det vert teke omsyn til dette i anleggsperioden.

Det vert fremja nokre vilkår som må vere oppfylt før planen vert godkjent, mellom anna trafikksikring langs heile Fv 400, reduksjon av området sett av til bustad, justering av BRA til 30 % for dei nye bustadane og at det ved bygging av garasje bør vere byggegrense mot veg. I tillegg vert det peika på at tal på bueiningar per område og totalt for feltet må gå fram av planmaterialet. Fløysand ber som Vabø m.fl. (nr 8) å bli halden utanfor reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikktilhøve, tilhøvet til kommuneplanen, VA-anlegg, vilkår for godkjenning av reguleringsplanen og ynskje om å bli halden utanfor reguleringsområdet, viser administrasjonen til merknadsvurderingane over. Når det gjeld tiltak som kan påverke borehol og vasskvalitet for Fløysand, er dette tilhøve som tiltakshavar må ta omsyn til i anleggsperioden og vil stå ansvarleg for. Når det gjeld utnyttingsgrad for bustadane er denne avgrensa innanfor dei generelle rammene på 400 m² kommuneplanen opnar opp for for både eksisterande og nye bustadtomter. Når det gjeld byggegrense mot veg, er det teke inn ei føresegn som avgrensar etablering av garasje nærare enn 15 meter frå midtlinja på Fv 400.

11. *Arne Holmås* ser positivt på prosjektet med båthamn og utbygging av bustader, då det vil føre med seg større aktivitet i området både sommar og vinter og bidra til eit livskraftig bumiljø. Er positiv til at det vert planlagt ekstra møteplass då dette vil vere eit løft for vegstrekninga.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til etterretning.

12. *Arthur Korneliussen m.fl.* ser positivt på at det vert etablert fleire båtplassar og har positiv erfaring frå leigeforhold i eksisterande flytebrygge. Ser ikkje noko negativt med nye bustader og litt turisme for å auke inntekta til garden.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til etterretning.

13. *Harald Hodnekvam m.fl.* peiker på at Fonnebost i dag er eit område prega av aktivt jordbruk som er med på å halde kulturlandskapet i hevd. Vidare vert det peika på at at det er eit attraktivt område for rekreasjon og friluftsliv, noko som medfører trafikk av mjuke trafikantar. Det vert peika på at trafikkauka planen legg opp til vil kome i konflikt med jordbruks- og friluftssinteressene i området og stilt spørsmål om trafikksikringstiltaka planen legg opp til vil vere tilfredsstillande. Det vert bede om at eigedomane gbnr 106/75 og 106/48 vert halde utanom planen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikktilhøve og tilhøvet til landbruket vert det vist til merknadvurderingane over. Administrasjonen viser til tidlegare merknadvurderingar knytt til kvifor eigedommane gbnr 106/48 og 75 er teke med i reguleringsplanen.

14. *Hildegunn Vabø* er negativ til reguleringsplanframlegget og viser til at Fv 400 er mykje nytta som turveg (jogging, riding og sykling) og flittig brukt av born og ungdom som skal til sjøen. Det vert også vist til bonden som bruker vegen til mjølkekyr som skal inn til mjølking to gangar dagleg og at auka trafikk kan bli ein stressfaktor. Avsluttar med ynskje om at hennar eigedom 106/116 vert halden utanfor reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld vurdering av trafikkauke vert det vist til merknadvurderingane over. Tilhøvet til driving av mjølkekyr vert vurdert nærare under (nr 15). Administrasjonen viser til vurdering over i høve kvifor gbnr 106/116 er teke med i planområdet.

15. *Solveig Vabø og Magne Rødland* viser til at planen legg opp til ei uforsvarleg trafikkmengd på ein så smal veg. Det vert vist til at trafikkmengda kan føre til så store driftsulemper at mjølkebruket deira som er i full drift kan måtte leggjast ned. Fleire bustadhus nær garden vil

gjere det vanskeleg å drive aktivt jordbruk i det nærliggande området då det må påreknast ein del støy og lukt mellom anna ved gjødsling. Trafikkauke vil gjere det vanskelig å køyre med traktor og reiskap mellom teigane og å drive dyr i vegen. Garden disponerer teigar på begge sider av planområdet og det er naudsynt med transport gjennom feltet. Dyra på garden må drivast langs vegen, noko som ikkje er mogleg med så mykje trafikk.

Vabø og Rødland peiker på at skuleborn må ferdast langs fylkesvegen med dårleg standard, eventuelt køyrast av foreldra, noko som genererer meir trafikk. Dett må takas tomsyn til når kommunen godkjenner planar som aukar trafikken i området. Trafikktryggleiken vert lågare for mjuke trafikantar som ferdast til området. Kommunen tek ikkje dette problemet på alvor, på trass av mange nabomerknader.

Det vert peika på at dersom ulempene utbygginga fører med seg fører til nedlegging av drifta for Vabø og Rødland, vil dette føre til gjengroing av kulturlandskapet. Dei peiker også på at dei generelt er negative til nedbygging av dyrkbar jord i området.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til merknadsvurderingane over knytt til auka trafikkmengd på fylkesvegen. Når det gjeld tilhøvet til drifta på garden til Vabø og Rødland er dette eit meir komplisert tilhøve. Det vert trekt fram at det i dag er eit problem med køyring av traktor og utstyr mellom teigane på garden grunna trafikkmengda. Administrasjonen vil likevel peike på at det her er snakk om motorisert ferdslø og at etablering av møteplass på strekninga vil betre trafikktilhøva i denne forstand.

Når det gjeld dyra som må drivast langs vegen vil også møteplass vere eit avbøtande tiltak, sjølv om det her er snakk om eit heilt anna og meir sårbart trafikkbilete. Ei vegutviding ville her kunne vore eit avbøtande tiltak, sjølv om ein også då vil få ulemper knytt til transporten av buskapen langs vegen. På bakgrunn av at områda som no vert regulert er godkjent som utbyggingsområde i overordna plan, meiner administrasjonen at omsyna til tilgrensande aktivitetar har blitt vegne opp i mot omsyna knytt til landbruk. Administrasjonen meiner likevel ein her må sjå på tiltak som kan bidra til å bøte på ulempene for gardsdrifta på nabobruket. Administrasjonen føreslår difor at det vert teke inn rekkefølgekrav om skilting i høve gardsdrifta i området og drivinga av dyr som skjer langs vegen. Eventuell skilting må godkjennast av Statens vegvesen som er mynde for fylkesvegar.

I høve tilhøvet til kulturlandskap, nedbygging av dyrka mark og medverknad vert det vist til merknadsvurderingane over.

16. *Hordaland Bondelag* viser til merknaden frå Vabø og Rødland og støtter denne. Dei peiker på at det er risiko for at eit mjølkebruk i full drift må leggjast ned som følge av store driftsulempar.

Det vert peika på at ROS-analysen ikkje viser til lukt- eller støyplager frå gardsdrift i nærleiken av planområdet. Vidare vert det peika på at fleire bustadhus og hytter i området vil gjere det vanskeleg å drive landbruk i området og at kommunen må sikre at det ikkje vert lagt restriksjonar på framtidig landbruksdrift. Det vert også peika på at det i planomtalen vert vist til at planframlegget ikkje vil ha konsekvensar for næringsinteresser eller drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og at dette er feil då nabogarden vil verte påverka i stor grad.

Det vert peika på at trafikkauke vil medføre driftsulemper for garden til Vabø Rødland som bruker vegen til driving av dyr og køyring med traktor og reiskap mellom teigar. Det vert vist til at ein tidlegare dreiv dyra fire ganger dagleg langs vegen, men at ein i dag berre driv dei to gonger grunna trafikktilhøva. Hordaland Bondelag ber vidare om at tiltak som eventuell skilting og andre tiltak for å betre tilhøva for driving av husdyr må spesifiserast og kven som skal finansiere tiltaka må sikrast.

Avslutningsvis peiker Hordaland Bondelag på at det er viktig at kommunen ser sitt ansvar og syter for at mjølkebruket kan fortsette drifta si utan at rammene vert stramma inn. Planframlegget som ligg føre gir så store driftsulemper for nabogarden at Vabø og Rødland ser det som vanskeleg å halde fram med drifta.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld vurderingane i ROS-analysa knytt til verksemder som forårsaker lukt eller støy i området er administrasjonen einig i at dette burde vere vurdert i høve ROS-analysa. Administrasjonen meiner likevel at dei lukt- og støyplagene som eventuelt kan påreknast til dels er midlertidige, ligg relativt langt unna ny busetnad og ikkje er av ein art som vil medføre risikoreduserande tiltak i reguleringsplanen. Når det gjeld verknadane for nærliggande gardsdrift er administrasjonen einig at dette burde ha kome betre fram i planframlegget og eventuelle avbøtande tiltak sikra. Administrasjonen viser til merknadsvurderingane til Vabø og Rødland over, der det vert trekt inn at det må stillast krav til skilting knytt til gardsdrifta langs fylkesvegen.

Når det gjeld tilhøva knytt til fylkesvegen viser administrasjonen til merknadsvurderingane over. Administrasjonen meiner at ein med dei skisserte tiltaka bøter på konsekvensane for drifta på nabobruket samstundes som følgjer dei føringane som er sett i kommuneplanen.

17. *Marius og Siv-Marit Rødland* viser til fleire ulike faktorar som gjer at dei er ueinig i innhaldet i reguleringsplanen. Dei viser til at trafikkauka som potensialet i reguleringsplanen legg opp til vil gå på bekostning av trafikktryggleiken i området, spesielt for gåande og syklende langs vegen. Det vert peika på at tiltaka som vert skissert for å betre trafikktryggleiken ikkje er gode nok. Det vert fremja at det må verta etablert gang- og sykkelveg frå Fanebust kai og opp til Krossleitet. Det vert også peika på at det fins andre ubebygde tomter i området som kan utnyttast før ein byrjar utbygging utanfor senterområdet på Lindås.

Vidare peiker Rødland på at han har odelen på bruk 106/17 som grensar til reguleringsplanområdet. Dagens utbygging i området er allereie ei ulempe for drifta på bruket og ei ytterlegare utbygging vil gjere situasjonen vanskelegare. Det vert peika på at kva ringverknader den utbygginga ein tillet no vil få framover, og at ei utvikling med enno meir utbygging etter det som vert tillate no vil kunne sette ein stoppar for mjølkeproduksjonen på bruket.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikktryggleiken og trafikkauken i området, viser administrasjonen til merknadsvurderingane over. I høve vurderingar knytt til landbruk vert det vist til merknadsvurderingane til Vabø og Rødland og Hordaland bondelag (nr 15 og 16). Når det gjeld nedbygging av kulturlandskap og langsiktig tenking i høve desse problemstillingane, viser administrasjonen at dette er problemstillingar som vert drøfta i kommuneplanprosessen når ein vurderer arealdisponeringa i kommunen. Om det blir føreslått ei ytterlegare utviding av eksempelvis bustadfelt i området ved neste rullering, vil det bli gjort ei ny vurdering av konsekvensane i den prosessen.

18. *Otto Vabø og Audhild Kolaas* viser i innleiinga til forslagsstillar sine kommentarar til innkomne uttalar i høve oppstart av planarbeidet og at desse inneheld fleire usaklege og lite begrunna kommentarar. Det vert mellom anna vist til utviklinga i bygda, bruk av reguleringsplanen som pressmiddel for å få folk til å endre mening om prosjektet, kommentarar knytt til landbruket og trafikale forhold. Det vert stilt spørsmål om kvifor Lindås kommune aksepterer slike tilbakemeldingar for eit prosjekt som berører ei bygd på ein negativ måte, slik det kjem fram av merknadane.

Det vert vidare vist til at skuleborn på Fonnebost ikkje har rett på skuleskyss kvar dag og at ei trafikkauke vil medføre auka fare for desse då dei brukar vegen til både skuleveg og til og frå fritidsaktivitetar.

Vabø og Kolaas viser vidare til merknaden til Statens vegvesen der det vert vist til veglova og at det er utarbeidd framlegg til byggegrense på 30 meter for fylkesvegen. Det vert vist til at fleire av bustadane vil ligge nærare enn 30 meter frå vegen.

Det vert vidare peika på at eksisterande brygge allereie fører med seg mykje trafikk på den private vegen ved sjøen. Merknadshavar ber om at bryggene ikkje vert godkjent.

Vabø og Kolaas peiker også på at nausta som er planlagde blir større enn det kommuneplanen opnar for, noko som også gjeld planlagd hytte nr 1. Dei ber om at både naust og hytter vert

samla, slik at inngrepa vert minst moglege. Det vert også bede om at parkeringsplassane vert samla for å minske trafikken på den private vegen. Avslutningsvis vert det bede om at utbygginga vert revurdert og minska i omfang.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld eventuell usaklegheit og lite begrunna kommentarar på merknader til oppstart frå tiltakshavar, vil administrasjonen peike på at kommunen går gjennom både merknader og kommentarar i handsaminga av ein plan og gjer si eiga vektning av eventuelle påstander som kjem fram i desse. Ofte er det ulik oppfatning av einskildtilhøve mellom dei ulike partane og administrasjonen gjer då eigne vurderingar av tilhøva i dei enkelte sakene, slik at begge partar då vert høyrte.

I høve trafikale forhold på fylkesvegen viser administrasjonen til vurderingane til merknadane over.

Når det gjeld byggegrense mot veg, er det 15 meter som gjeld for denne strekka. Her er planmaterialet tilpassa denne minimumsgrensa for avstand til vegmidte.

Når det gjeld tilhøvet til flytebryggene som er planlagt viser administrasjonen til merknadsvurderingar over. For å sikre betre trafikktilhøve på den private vegen til småbåthamna er det knytt rekkefølgekrav om at køyrevegen K-2 skal vere oppjustert til 4 meter før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for småbåthamn, campingsplass, naust og hytter. Storleik på naust og hytter er avgrensa i føresegnene og på plankartet, det vert her vist til merknadsvurdering over.

19. *Leif Ståle Vabø* peiker innleiingsvis på at han er einig i at hans eigedom vert omregulert til bustadføre mål. Når det gjeld flytebrygga som skal etablerast, hevder Vabø eigedoms/bruksrett for båtopplag og båtfeste for området der den nye brygga er vist i planframlegget. Han peiker vidare på at reguleringsplanen ikkje kan godkjennast før dette forholdet er avklart. Vidare peiker Vabø på at den næraste flytebrygga vil medføre ulemper i form av støy og slag for hans eigedom, spesielt i periodar med mykje vår. Det vert også peika på at det bør etablerast bølgedempar i samband med småbåthamna.

Vidare peiker Vabø på at dei planlagde nausta ikkje må forringe utsikta til eigedomen.

Vabø trekk også fram at det bør kome rekkefølgekrav til at fv 400 vert utbetra som følge av tiltaka og at dette også gjeld andre tiltak i området. Han peiker på at det som følge av planane vil kome fleire større køyrety på vegane og at desse ikkje er dimensjonert for dette. Det vert

vidare peika på at alle camping/bubil-fasilitetane bør samlast på ein plass med omsyn til tilsyn, reglar og system for brann, kloakk og avfall.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld eigedomsforholda knytt til plasseringa av flytebrygga er dette eit privatrettsleg forhold som må løysast utanom reguleringsprosessen. Administrasjonen ser elles plasseringa av den nye flytebrygga som føremålstenleg med omsyn til eksisterande kaier og trafikkforholda i sjøen i området. I høve etablering av bølgedempar er det opna for at denne kan etablerast dersom det vert vurdert som naudsynt for sikkerheita ved flytebryggene.

Når det gjeld eventuelt tap av utsikt kan ikkje administrasjonen sjå utbygginga vil medføre nemneverdig tap av utsikt for 106/32, men ser at det likevel kan vere fornuftig å avgrense maskimal mønehøgd for servicebygget som er planlagt for å avgrense verknaden bygget får i strandsona og tilpasse dette nausta som vert tillate i området.

Når det gjeld merknader knytt til veg viser administrasjonen til merknadsvurderingane over. I høve campingfasilitetane utover plassering av desse er dette tilhøve som ikkje vert omfatta av reguleringsplanen som som vert handsama i seinare prosessar. Plassering av fasilitetane er kommentert over. Administrasjonen vil likevel ta med eit krav om at eventuell tømning av septik frå bular vert vurdert i VA-plan som skal leverast i samband med rammesøknad.

20. *Øystein Magnus Vabø* viser til at tiltakshavar ikkje vert skadelidande for den utvida bruken av den private tilkomstvegen til småbåthamna og campingfasilitetane og at vegen mellom anna også er ein naturleg lekeplass for barna på naboegedomane vegen fører til. Det vert vidare vist til at dersom området ved sjøen er tenkt til allmenn bruk så bør kommunen kjøpa vegen og overta drift og vedlikehald.

Vabø peiker vidare på at campingfasilitetane bør takast ut av planen og viser til friluftslova § 9. Det vert også peika på at Vabø sine innspel til kommuneplanen ved førre rullering ikkje vart besvart og at dette var sakshandsamingsfeil.

Vidare vert det vist til at bustadområdet er plassert for tett inntil fylkesvegen og at delar av bustadområdet ligg utanfor området som er sett av til bustadføremaal i kommuneplanen. Det vert bede om at bustadområdet vert teke ut av planen.

Vabø peiker vidare på at det må etablerast bølgebrytar for å beskytte småbåthamna då denne

ligg værutsett til. Denne må teiknast inn i plankartet.

Vidare vert det stilt spørsmål om resultatane frå fylkeskommunen si arkeologiske registrering er klare. Det vert vidare stilt spørsmål om i kor stor grad inngrepa reduserer verdien på kringliggjande eigedommar og at planen er i mot kommunen sine retningslinjer og får store negative verknader for dei fastbuande.

Avslutningsvis set Vabø spørsmålsteikn ved tiltakshavar sin tilknytning til kommunen og set spørsmålsteikn ved om det vil vere riktig å la ein settekommune handsame saka sidan kommunen kan vere ugild i denne saka.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøvet til den private vegen er dette kommentert i merknadvurderingane over. Administrasjonen kan ikkje sjå at det å sikre badevika som allment friluftsområde utløyser krav om at kommunen skal overta drift og vedlikehald av den private vegen då det ikkje vert lagt opp til at det skal kome meir biltrafikk knytt til dette området sidan parkeringsplassane er tiltenkt føremåla småbåthamn og camping.

I høve punkta knytt til campingfasilitetar, bustadområdet og bølgebrytar vert det vist til kommentarane i merknadvurderingane over. I høve den arkeologiske registreringa er denne utført og det vart ikkje påvist nokre automatisk freda kulturminne i området.

Når det gjeld spørsmåla knytt til administrasjonen sin habilitet til å handsame regulerings-saka, er dette vurdert tidlegare hjå administrasjonen og det er ikkje vurdert til å vere noko problem knytt til habilitet i saka.

21. *Vigleik Vabø* har som tiltakshavar kome med nokre merknader til tema som vart teke opp i merknadane til planframlegget som har lagt ute til offentleg ettersyn. Det vert vist til at det har vore opna for dialog undervegs i prosessen og at aktuelle problemstillingar har vorte belyst undervegs og vurdert og eventuelt teke tak i dersom ein har vurdert dette som føremålstenleg. Vabø registrerer at det er ulike meiningar om korleis området skal utviklast.

Vidare viser Vabø til at han er einig i at fylkesvegen kunne vore betre, men at dei skisserte utbetringane som kjem som følge av planen vil bidra til å betre trafikkforholda på staden. Eit samarbeid om å få på plass gang- og sykkelveg på sikt stiller han seg positiv til, men peiker samstundes på at ein truleg må få ei større utvikling av bygda før dette er sannsynleg å få til. Vidare viser Vabø til at det er ei avgrensa utbygging som er planlagd innanfor planområdet og seier seg ueinig i at dette skal generere ei stor trafikkauke. Når det gjeld eigarforhold og

utviding av den private vegen ved sjøen viser Vabø til nyleg avsagt jordskiftedom og at reguleringsplanen ikkje strir i mot denne.

Når det gjeld tilhøvet til landbruket peiker Vabø på at det ligg føre ein avtale mellom han som eigar av gbnr 106/12 og eigar av 106/17 om at buskap kan drivast langs den gamle postvegen til beite i nord, som vist på kartvedlegget i merknaden. Vabø meiner at dette også burde kunne la seg gjere for beitet i sør. Vabø viser vidare til at hans erfaring er at brukarane av vegen er tålmodige og viser omsyn til dyr og folk langs vegen. Vidare peiker Vabø på at det er lite og dårleg jordbruksland som går med for å leggje til rette for ei berekraftig drift av hans eigedom og at han ikkje har noko ynskje om å bygge ned landbruket i området.

Avslutningsvis peiker Vabø på at han meiner at det i området er jamt fordelt med personar som er både for og i mot reguleringsplanen. Han meiner at det er ein god plan som ligg føre.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld medverknad så er krava om medverknad som er fastsett i lova oppfylt i denne saka. Administrasjonen tilrår å ha så god dialog som råd med naboar i reguleringsplanprosessen, slik at alle berørte partar er orienterte om planarbeidet.

Når det gjeld tilhøvet til fylkesvegen og den private vegen viser administrasjonen til vurderingane som er gjort til merknadane over.

I høve problemstillingar knytt til landbruket og spesielt driving av buskap langs fylkesvegen, tek administrasjonen denne informasjonen til etterretning og registrerer at det ligg føre ulike oppfatningar av moglegheitane for å drive den aktuelle buskapen til og frå beite.

22. *Råd for menneske med nedsett funksjonsevne* har merknad knytt til universell utforming og trinnfri tilkomst til bustadane. Elles ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Det vert teke inn eit krav om at minimum 50% av bustadane skal ha universell utforming i form av at alle funksjonar skal vere på grunnplanet.

23. *Eldrerådet* har ingen merknader til rådmannen sitt vedtak.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

24. *Levekårsutvalet* ber om at utbyggar tek særleg hensyn til dei mjuke trafikantane i samband med utbygginga.

Administrasjonens vurdering: Viser til vurderingar overfor i høve trafikale forhold.

Vurdering

Reguleringsplanen hor vore ute til offentleg ettersyn og merknadane har trekt fram fleire problemstillingar, spesielt knytt til vegtilhøve, landbruk, støy og utvikling av lokalsamfunnet.

Vegtilhøva på tilkomstvegen, fylkesveg 400, er smal og har varierende standard. Dei fleste av merknadane peiker på at vegen er smal og at ytterlegare trafikkauke på vegen ikkje bør tillatast før denne er utbetra. Reguleringsplanen sikrar at det skal etablerast ny møteplass på vegen, i tillegg til at ein sving med dårlege siktforhold skal utbetrast. Det er ikkje lagt opp til at fylkesvegen skal breiddeutvidast utover desse tiltaka. Administrasjonen har vurdert tiltaka opp i mot den auka i trafikk som kan forventast på strekka og opp i mot trafikksikringsplanen for kommunen, og vurderer at dei regulerte tiltaka er tilstrekkelege for tiltaka som vert regulert inn. Administrasjonen meiner likevel at det må gjerast tiltak for å skilte vegen i høve gardsdrift i området og driving av dyr langs vegen. Desse tiltaka er sikra som rekkefølgekrav i føresegnene. Det vert også teke med ei føresegn knytt til krav til avkøyrslar langs fylkesvegen og ei føresegn knytt til byggegrensing for garasjar. Det vert elles vist til vurderingane knytt til merknadane i saka.

Fleire av merknadane trekk fram at reguleringa vil kunne føre til at eit aktivt gardsbruk vert lagt ned som følge av ulemper i høve driving av dyr langs fylkesvegen. Administrasjonen registrerer at det er ulike oppfatningar av behovet for å drive dyr langs vegen og at det er usikkerheit knytt til dette spørsmålet. Uavhengig av dette vil etablering av ny møteplass bøte på ulempene for denne aktiviteten etter administrasjonen si vurdering. Utviding av vegen på strekka fram til det nye bustadfeltet vil også vere eit avbøtande tiltak, men administrasjonen meiner at med utviding av sving i tillegg til møteplassen vil dette vere tilstrekkelege tiltak å pålegge for å bøte på ulempene knytt til drifta av buskap langs vegen. Administrasjonen meiner det med dei avbøtande tiltaka må vere rom for både eit levekraftig landbruk i området og ei utvikling av andre områder i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Det vert trekt fram at utbygginga vil føre med seg auka støy og ulemper knytt til området ved sjøen der det skal etablerast småbåthamn og campingfasilitetar. Administrasjonen føreslår at det vert knytt restriksjonar til parkeringsplass P-1 for å sikre at parkeringsplassen vert nytta til dei tiltenkte føremåla. Mønehøgda på servicebygget blir avgrensa til 6 meter av omsyn til nabo og omsyna til strandsona. Det vert elles vist til vurderingane knytt til merknadane i saka.

Når det gjeld vass- og avlaupstilhøve i reguleringsplanen vert det sikra i føresegnene at det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupstilhøva før det vert gjeve rammeløyve til bustader og/eller campingfasilitetar i området. Dette skal sikre at naudsynt infrastruktur kjem på plass for dei ulike tiltaka.

I høve universell utforming er det teke inn ei føresegn som sikrar at minimum 50 % av bustadane skal vere tilrettelagd med alle funksjonar på grunnplanet. I høve småbåthamna er det frå før sikra at det skal vere universell tilkomst til flytebryggene. Det vert også teke med føresegn som sikrar moglegheita til å etablere ei ålment tilgjengeleg brygge/promenade mellom flytebryggene i samsvar med planomtalen.

Oversikt endring i føresegner:

- Ny 1.2.10: Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- /avlaupstilhøve og overvasshandsaming innafør planområdet. Planen skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve for bustader eller campingfasilitetar.
- Endra 1.3.1, kulepunkt 2: Kjøreveg 1 (K-1) skal rustast opp med ny møteplass og vegutbetring i sving mellom BF-1 og BK-5 som vist på plankartet.
- 1.3.1, nytt kulepunkt 4: Det skal setjast opp varselstilt knytt til gardsdrift på vegen. Skilting må godkjennast av Statens vegvesen.
- Endra 1.3.2, kulepunkt 1: Kjøreveg 1 (K-1) skal rustast opp med ny møteplass og vegutbetring i sving mellom BF-1 og BK-5 som vist på plankartet.
- Tillegg til 2.1.5: Garasje kan ikkje førast opp nærare enn 15 meter frå midtline på fylkesveg.
- Ny 2.1.14: Minimum 50 % av bustadane skal tilretteleggjast med alle funksjonar på grunnplanet.
- Tillegg til 2.2.1: Mønehøgda skal vere under 6 meter målt frå topp ferdig golv. Maks kotehøgde 11 meter.
- Endra 3.2.1: Teke ut K-1 og K-3, definert eigarskap.
- Ny 3.2.2: K-1 er offentleg og vert som vist på plankartet.
- Ny 3.6.2: P2 skal stengast av med bom eller kjetting, evt skiltast med privat parkering.
- Ny 3.7.1: Avkøyrslar skal etablerast som vist i plankartet. Ved endring av eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar skal desse godkjennast av Statens vegvesen og bør stette krava i handbok 017
- Ny 6.2.13: Det kan etablerast felles promenade/brygge mellom flytebryggene. Denne skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Endring i plankart:

- Kjøreveg K-1 er vist med 4 meter gjennom heile planområdet.
- Byggegrenser er justert til å vere minimum 15 meter frå vegmidte fylkesvegen.
- Byggegrenser for BF-4 og BK-5 er justert nordover som følgje av justering av byggegrense mot veg.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre er i samsvar med føringane lagt i kommuneplanen og at planen er godt gjennomarbeidd. Merknadane i saka viser at det er stor motstand knytt til utbygginga, og administrasjonen har prøvd å ta omsyn til desse gjennom endringar i planen. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at det er riktig å strekke seg så langt som enkelte av merknadane ynskjer, ved å avvise mesteparten av planen mellom anna på grunnlag av mellom anna vegstandarden inn til området. Administrasjonen er av den oppfatning at utbygginga det vert lagt opp til er i samsvar med kommuneplanen, ikkje er spesielt omfattande i høve andre utbyggingsområde i kommunen og at ein med dei viste tiltaka vil få ein tilfredsstillande trafikktryggleik på vegen med omsyn til storleiken på utbygginga.