

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/15	Plan- og miljøutvalet	PS	29.04.2015
022/15	Eldrerådet	PS	09.06.2015
041/15	Levekårsutvalet	PS	21.05.2015
018/15	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	08.06.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/1695

## Detaljregulering for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10.

### Vedlegg:

2010323-Plankart2010323-Regplan-

VEDTEKTER\_24\_3\_15\_RevA2010323\_Planskildring\_24\_03\_2015\_RevA2010323\_DokA2\_illustrasjoner  
24\_3\_15-12010323-veg-f\_V1-tegn-203

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggest ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o\_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbottilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m<sup>2</sup> leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f\_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
9. Gangveggar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgjekrav i § 0.3.2.

## **Plan- og miljøutvalet - 043/15**

### **PM - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggest ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o\_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m<sup>2</sup> leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f\_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
9. Gangveggar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgjekrav i § 0.3.2.

## **Levekårsutvalet - 041/15**

### **LE - behandling:**

Ingen merknader.

Samrøystes.

### **LE - vedtak:**

## **Uttale i Levekårsutvalet - 21.05.2015:**

Ingen merknader.

### **Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 018/15**

#### **RMNF - behandling:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

Samrøystes vedteke.

#### **RMNF - vedtak:**

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

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

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

#### **Bakgrunn**

Reguleringsplanen er utarbeidd av ingeniør Atle D. Utkilen på vegne av grunneigar Geir Kjeilen. Planområdet er på om lag 192 daa. I planen ønskjer ein å etablere 39 einebustader og 3-4 fleirmannsbustader. Totalt maksimalt 51 nye bueiningar. Innanfor planen er det også lagt til rette for småbåthamn i eksisterande naustområde. Byggjegrensa mot sjø er vurdert av planfremjar ut ifrå topografien i området og med vekt på at husa i minst mogleg grad skal

vere synlege frå sjøen.

Planen vart kunngjort oppstarta 13.04.2011. Det er halde 2 fellesmøte med naboar og grunneigarar i området. Oppsummering frå møta er at naboar og grunneigarar er positive til planane slik dei ligg føre. Planfremjar meiner at planen sikrar gode tomter utan at ein øydelegg strandsona eller turstiar. Årsaka til at planfremjar har teke tiltak i strandsona, er knytt til at eit så stort byggjefelt alikevel vil påverke bruken langs sjøen.

Det kom inn 4 merknadaer frå regionale mynde:

1. Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 05.07.2011
2. Fiskarlaget Vest, mottatt 05.07.2011
3. NGIR, mottatt 26.05.2011
4. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 19.10.2011
5. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 23.03.2013

Merknadene er kommentert av planfremjar i planskildring datert 24.03.2015 (sjå vedlagt).

Administrasjonen i Lindås kommune har hatt 2 mottakskontrollar på planen. Tema som spesielt er blitt utfordra er terrengtilpassing, ålmenta si tilgjenge i strandsona og utforming av føresegner.

## Vurdering

### FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planframlegget er delvis støtta opp av overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010-2022) innanfor framtidig bustadområde B-1. Planfremjar har valgt å foreslå bustader og småbåthavn i strandsona som i kommunedelplanen (KDP) er avsett til funksjonell strandsone. Det er utarbeidd ei «illustrasjonsmappe – A2» som argumenterer for og skildrar nærmare dei tiltaka som er tenkt i strandsona. Føremåla BF6, BF7, S1, S2 og S5 er ikkje i samsvar med overordna KDP.

Det vart utarbeidd ei konsekvensutgreiing (KU) i samband med kommunedelplanprosessen for Lindåsneset med Mongstad i 2009. Det vert viktig å ta med seg dei tilrådingane som kom ut av dette overordna arbeidet. KU'en konkluderer med at «etablering av bustadområde med 30-40 bustader samla sett vil medføre *liten negativ konsekvens*.

Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast til ubetydelege ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke bustadområde bakover i terrenget slik at det ikkje vert dominerande sett frå Bakkøysundet. I høve lokalsamfunnet er det viktig at området vert utbygd i eit forsiktig tempo som gjev god integrering»

### FUNKSJONELL STRANDSONE

Plan- og bygningslova har generelt eit byggeforbud i 100-metersbeltet langs strandsona.

Planfremjar har utgreidd tilhøvet til funksjonell strandsone i illustrasjonsmappe A2.

Lindås kommune har gjennom kommunedelplanarbeidet gjort ei grundig analyse for fastsetjing av funksjonell strandsone. I samband med handsaming av detaljreguleringsplanen er det i tillegg gjort synfaring i felt. Det vart då registrert ein tydeleg sti heile vegen langs strandsona. Denne eksisterande stien har planfremjar foreslått å flytte på framsida av dei private einebustadtomtene i BF6 og BF7 (jf. illustrasjonsmappe A2 s.6). All erfaring viser at strandsona rett framfor private einebustadtomter, har ein tendens til å verte oppfatta som privatisert. Det krev ei tydeleg tilrettelegging av tursti framfor BF6 og BF7 for at dette skal fungere for ålmenta. I tilfelle må ny trasè leggest som føremål turveg og med rekkjefølgjekrav for opparbeiding i føresegnene.

KDP sin KU har tilrådd avbøtande tiltak for å ta omsyn til landskap og friluftsliv. Planfremjar har i illustrasjonsheftet A2 s.8 vist gjennom ein 3d modell korleis byggefeltet ligg nokså tilbaketrukket sett frå hovudfarleia. Administrasjonen vurderer tilrettelegging for bustader i funksjonell strandsone som ei inngripen i høve ålmenta sin bruk av strandsona, og vil fraråde bustader i BF6, BF7 og BF8.

## SMÅBÅTHAVN

Illustrasjonsmappe A2 s.9 viser korleis utbyggjar ser for seg ei småbåthavn i form av båtbygger langs Brattholmen og bølgebrytar ut mot farleia. Planfremjar legg opp til naust/fellesnaust og båtøppteck. Tilkomst til Brattholmen er tenkt via ei mindre bru eller fylling og kulvert/rør.

Innspelet om småbåthavn vart også vurdert i kommunedelplan-prosessen i 2009: «Etablering av naust og småbåthavn vil medføre *middels negativ konsekvens*. Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke naust- og småbåthavnområdet nordover til industriområdet som er alt teke i bruk». I samband med kommunedelplanprosessen vart innspel om småbåthavn på eigedom 125/6 silt ut, med argument om at tilgrensande eigedom 125/44 vil høve betre då det allereie er teke i bruk med kai, naust og båthallar (jf. Norconsult sin KU kap.1.16 og 1.18).

I planskildringa sitt kapittel 3.3 har det skjedd ei mistyding av Lindås kommune sine signal. Det er rett at det gjennom kommunedelplanen er gjort ein KU av innspel om småbåthavn. Dette innspelet vart gjennom KU forkasta og ikkje avsett til føremål småbåthavn i kommunedelplanen. Administrasjonen har prøvd å formidle i undervegs møte at dersom utbyggjar ønskjer å ta inn i reguleringsplanen eit føremål som er i strid med overordna plan, så vil det automatisk kome eit krav om konsekvensutgreiing i samsvar med § 3 i forskrift om konsekvensutgreiing (FOR-20014-12-19-1726).

Administrasjonen har stor forståing for at folk som vel å bu i eit kystnært område som Keilen Vest, ønskjer å ha tilgang på båt plass i nærmiljøet. Konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med KDP for Lindåsneset med Mongstad, har tilrådd å lokalisere småbåthavn lenger nord i eit allereie etablert industriområde. Det er nyleg oppstarta ein detaljreguleringsplan for Keilen Båthavn (PlanID:1263-201404) som er i samsvar med KDP for Lindåsneset med Mongstad. Det ideelle hadde vore om dei to tiltakhavarane kunne

samarbeide om utvikling av ei felles båthavn, sett frå administrasjonen sin ståstad.

Planfremjar for bustadfeltet Keilen Vest argumenterer med at det allereie er etablert naustområde i føremål N1 og N2 på gbnr.125/6 og at det vil vere naturleg å utvikle dette vidare til eit felles naust og kaiområde. «Eit godt planlagt naustmiljø vil vere positivt for alle som bur i området og hindra eventuelle konflikhtar med dei som alt har naust».

Administrasjonen går inn for å la tiltakshavar få prøve ut ei etablering av småbåthavn på sin eigedom og meiner dette er vist på ein tiltalande måte i illustrasjonsmappa. Det smale sundet er ikkje hovudfarleia for båtar, men det er framleis viktig å sikre at det er mogeleg å segle igjennom med mindre farkostar. Då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna plan, vert det tilrådd å utarbeide ein grundig konsekvensutgreiing i høve tiltak i sjø. Det må utgreiast eventuell verknader for naturmangfald, havbotn, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, samt konsekvensar for landskap og friluftsliv. Planfremjar må også vise korleis ei småbåthavn forhold seg til ei tilgrensande ny småbåthavn på eigedom 125/44.

## INNKOMNE MERKNADER

Administrasjonen har vurdert planfremjar si handsaming av merknadene som kom inn ved varsel om oppstart. Det kan sjå ut til at omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet, er noko ein må følge opp vidare. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve merknad ved oppstart av plan.

## UTBYGGINGSMØNSTER

Når det gjeld utbyggingsmønster er dette teke stilling til i overordna KDP for Lindåsneset med Mongstad. Keilen Vest er avsett til framtidig bustadområde i overordna plan. Lindås kommune sin strategi når det gjeld bustadutvikling i kommunen, er at vi skal byggje opp om eksisterande senter. For Keilen Vest vil det vere relativt langt til Lindås som nærmaste senterområde (ca 14km). På den andre sida vil bustadfeltet liggje nært arbeidsplassar og servicetilbod kring Mongstad og Mongstadkrysset (2km til lokalbutikken). Nærmaste barnehage og barneskule ligg på Kaland i Austrheim kommune (ca 3km unna).

## OMSYN TIL KULTURMINNE

Hordaland Fylkekommune har gjennomført arkeologiske registreringar i området i 2012. To automatisk freda kulturminne er i planforslaget avsett med omsynssone H\_730 med tilhøyrande føresegn § 6.3 (Sjå kap.6.8 i planskildringa for nærmare utgreiing).

## TERRENGTILPASSING

Planfremjar har gjennom snitt og 3d illustrasjonar vist korleis byggefeltet kan tilpassast terrenget.

Terrengtilpassing er omtala i kap.6.2.1 i planskildringa. Her er mange gode intensjonar. Omsynet til terrengtilpassing vert diverre ikkje vurdert til å vere godt nok heimla i føresegnene. Planfremjar ønskjer at mest mogeleg av terrengtilpassing og utforming av kvar enkelt tomt vert overført til byggjesøknad. I føreseng §1.1 er det krav om situasjonsplan og terrengprofilar. For å ivareta terrengtilpassing, må det leggest til ei setning til §1.1 som seier at for terreng brattare enn 1:3, må det velgast ein hustype med kjellar.

Snitt HH i illustrasjonsmappe A2 viser diverre ikkje korleis vegane er tenkt lagt i terrenget. Det er relativt mange høgdemeter i dette snittet. På bakgrunn av synfaring i området og

vurdering av snitt, vil administrasjonen ikkje tilrå å bygge ut tomt 06 og tomt 11. Administrasjonen konkluderer med at tomtegrensa må justerast i høve funksjonell strandsone for å unngå unødvendig store terrenginngrep. Det bør takast omsyn til fjellryggen i sør som ein markert terrengformasjon. Her bør det vere krav til at bygg vert lagt med kjellar og spesialtilpassa det bratte terrenget for å unngå for høge murar mellom eigedomane.

## GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Grad av utnytting er påført plankartet for BF-områda. For dei konsentrerte bustadområda BK1 og BK2 er utnyttingsgraden sett til maks BYA 20%. Dette må også påførast i plankartet før offentleg ettersyn. Byggehøgde er oppført som maks mønehøgde i moh (meter over havet).

## MUA OG KRAV TIL LEIKEAREAL

I medhald av kommunedelplanen sine føresegnar § 4.23 skal det setjast av min 50 m<sup>2</sup> til felles leikeareal pr.bueining og dette skal vere opparbeidd før bustaden vert teken i bruk. Ut ifrå planskildringa sine arealrekneskap kan det sjå ut til at kravet til leikeplassareal er innfridd i planforslaget for Keilen Vest.

Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare. Med omsyn til vidare handsaming i byggesak, er det for upresist å vise til ei illustrasjonsmappe. Her må rekkefølgjekravet knyttast opp til ei definert gruppe av bustader på spesifiserte tomter.

Det er i illustrasjonsmappe A2 s.12 vist at det i BK1 og BK2 er avsett ca 650 m<sup>2</sup> leikeareal pr delområde. Dette framkjem korkje i plan eller føresegnar. Administrasjonen vil setje krav om at det i føresegn § 1.3 vert presisert kor mange m<sup>2</sup> leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.

## UNIVERSELL UTFORMING

Planen treng ha meir fokus på universell utforming(UU). Sjølv om UU er eit krav i Tek 10, treng ein eit fokus på dette spesielt m.o.t til fellesområde. Det er viktig for gjennomføringsevna til planen at stigningsforholda for tilkomst til fellesområda vert avklart allereie i reguleringsplanfasen. Dette gjeld spesielt tilkomst til felles naustområde og felles leikeplassar. Opparbeiding av tilkomst til felles naustområde og leikeområde må inn som rekkefølgjekrav i føresegn § 0.3.2.

## OMSYNSSONE JOHAN SVERDRUP

Trasèen for røyrledningen frå Johan Sverdrup er i planforslaget lagt inn som omsynssone H\_190. Restriksjonar innanfor sikringssona er teke inn i føresegn §6.5. Planskildringa sitt kap.6.9 synleggjer at planlagt tunnell vil krysse gjennom/under mange av dei eksisterande borehola i området. Dette kan føre til at mange mister vassforsyninga dei har i dag. Planfremjar meiner at det vil vere naturleg å avklare løysingar knytt til vassforsyning i samarbeid med ansvarleg for Sverdrup-anlegget. Då det er ein risiko at tunnelen frå Johan Sverdrup vil kunne påverke grunnvatnet i område, vil administrasjonen tilrå at det ikkje vert lov å etablere private brønner og borehol i planområdet. Administrasjonen ser at rekkjefølgjekrav i § 0.3.2 set krav om at teknisk plan for veg, vatn og avlaup skal vere godkjent av kommunen før ein kan starte bygging av infrastruktur. Tilrettelegging for offentleg vatn vert ivareteke i denne handsaminga.

## ROS

Risiko for senking av grunnvatn i samband med Johan Sverdrup oljeleidning gjennom området, burde vore omtala i ROS-kapitelet.

### **Konklusjon:**

Planforslaget vert vurdert til å vere tilnærma godt nok til framlegging for offentlig ettersyn.

Administrasjonen vil ikkje støtte forslaget om å leggje bustader i funksjonell strandsone då det er i strid med overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det vert elles vist til vurderinga ovanfor når det gjeld andre framlegg til justering av plan.

Før utlegging til offentlig ettersyn vert det sett krav om at:

- føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o\_G).
- det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbottilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
- justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
- For bustadområda BK1 og BK2 må utnytingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
- I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m<sup>2</sup> leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
- Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f\_Lek – område.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at i terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
- Gangveggar må avsetjast som føremål med benevning og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
- Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2,S1,S2 og S5 må inn som rekkefølgjekrav i § 0.3.2.