

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/15	Plan- og miljøutvalet	PS	19.05.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Julie Daling	14/2035

2. gongs avgrensa høyring av kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011 - 2023

Vedlegg:

Føresegner 07.05.2015Cute2_2_gangs_avgrensa_høyring_4_3_LindåsosaneKU med vedleggeksterande bustader i LNF2. gongs handsaming PMPlanskildring_2011

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (2011 – 2023)- planforslag med foreslåtte endringar datert 07.05.15 og KU-vedlegg, vert med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, sendt på avgrensa høyring knytt til endringar gjort i plankart og føresegner.

.....

Plan- og miljøutvalet - 081/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

Føresegnene § 4.19 - siste setning. Tillegg: uttale etter kulturminnelova.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg v/Ståle Hauge-Ap:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

Nytt punkt i dei generelle føresegnene:

Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med

tilsvarande bygg og anlegg med same funksjon og storleik.

Fellesframlegget v/Ståle Hauge-AP vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (2011 – 2023)- planforslag med foreslåtte endringar datert 07.05.15 og KU-vedlegg, vert med heimel i plan- og bygningslova § 11-14, sendt på avgrensa høyring knytt til endringar gjort i plankart og føresegner.

Føresegnene § 4.19 - siste setning. Tillegg: uttale etter kulturminnelova.

Nytt punkt i dei generelle føresegnene: Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med tilsvarande bygg og anlegg med same funksjon og storleik.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Sak om KU og ny begrensa høyring vart handsama i plan- og miljøutvalet 10.12.2014 i sak 141/14. Planen vart då sendt attende til administrasjonen med ny bestilling: «Eksisterande godkjente tiltak som boliger, naust, kai og hytter merkast primært med formålet i kartet eller leggast 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».

Plan- og miljøutvalet handsama sak 029/15 om vidare arbeid med planen i møte 03.03.2015 og gjorde følgjande vedtak: «Plandokumenta for kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vert omarbeidd i samsvar med PMU-vedtak 141/14 for eksisterande bustader og fritidsbustader. Det vert ikkje tilrådd å leggje eksisterande naust og kaier inn i dei reviderte plandokumenta då dette vil medføre ein omfattande lovlegheitskontroll».

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 bustadføremål.
- Tomt 58/164 på Indre Lygra vert endra til bustadføremål.
- 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 føresegnar 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 tomta 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 tilsvarende.
- 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 føresegnar 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 byggeområde.*
- *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.»

Saka vert no lagt fram med endra plankart og føresegner i tillegg til konsekvensutgreiing av dei 11 punkta som vart vedtatt endra i PMU 14.12.2011.

Vurdering

Eksisterande bustader og hytter som LNF-spreidd: Administrasjonen i Lindås kommune har med bakgrunn i PMU-vedtak 141/14, sendt ein skriftleg førespurnad til Fylkesmannen. Vi har fått som svar at vi må forhalde oss til rundskriv datert 22.02.2013 (sjå vedlagt).

I rundskrivet står det om planføremålet LNF-spreidd (pbl §11-7 andre ledd pkt.5 b) at «Kommunane må presisere i føresegnene at LNF-spreidd berre er for eksisterande og lovlege bustader og fritidsbustader». Administrasjonen i Lindås kommune har gjennom planprosessen tatt ei drøfting på om bustader og fritidsbustader kan definerast som lovlege, før dei vart med i lista over LNF-spreidd.

Det er fleire omsyn som må takast for at det ikkje skal oppstå konflikt med jordbruksdrift og andre omsyn innanfor LNF-kategorien. Med omsyn til strandsonevernet i pbl § 1-8 står det presisert i vedlagt rundskriv kap.4 at «Innan 100-metersbeltet langs sjøen eller særskilt fastsett byggegrense langs sjø er det byggeforbod. Her kan ikkje kommunen gi løyve til ytre tiltak på eksisterande bygg sjølv innan byggeområdet eller LNF-spreidd utan dispensasjon frå byggegrensa. Her kan kommunen heller ikkje gje generelle føresegner om ytterlegare tiltak på eksisterande, vanlege bustader og fritidsbustader, sjølv om desse ligg innan planformål for utbygging, byggeområde eller LNF-spreidd. I så tilfelle må kommunen endre byggegrensene». For den aktuelle kommunedelplanen i Lindåsosane, er det gjort eit omfattande arbeid for å setje ei funksjonell strandsone. Administrasjonen har tilrådd at LNF-spreidd føremålet ikkje utfordrar funksjonell strandsone.

Kommunen har silt ut alle eksisterande bustadtomter og hyttetomter under 5 mål. Ca.67 eksisterande bustader (ikkje våningshus) og ca 170 hytter i LNF-område har vorte vurdert i høve tilstand og bruk. Kvart enkelt tiltak er også vurdert opp mot andre planomsyn som funksjonell strandsone, byggegrense langs offentleg veg, diverse omsynssoner i høve landskap, naturmangfald og ROS.

Planavdelinga i Lindås kommune har innhenta opplysningar frå andre kommunar i Hordaland som har prøvd å løyse den aktuelle problemstillinga i kommuneplan. Vi har landa på at ei liste i føresegnene med Gnr/Bnr slik som Stord kommune har gjort i sin kommuneplan (2010-

2021), vil vere den mest føremålstenelege metoden også for vår kommunedelplan.

Føresegna som Stord kommune har knytt opp til ei liste over eksisterande bustader, vil Lindås kommune kunne nytte med tilsvarende ordlyd: «.....Eksisterande bustader og fritidsbustader som er lista opp i vedlegg A og B har status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav til reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustadene i vedlegg A og B skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering».

Liste over vilkår for eksisterande bustad- og fritidseigedomar med føremål LNF-spreidd i Vedlegg A og B for kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:

- **Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².**
- **Maks 200 m² BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA.**
- **Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom som seksjonering av eksisterande bygg. Det vert her ikkje opna opp for nye bygg.**
- **Fritidsbustader skal ha maks 120 m² BRA , maks gesimshøgde er 6,0m og maks mønehøgde er 9,0 m.**
- **Uthus knytt til LNF-spreidd fritidsbustad kan førast opp med maks BRA 50 m².**
- **Kommunedelplanen sine krav til parkering.**
- **Kommunedelplanen sine krav til MUA.**
- **Det er ikkje tillate å bygge i strid med byggegrense, å bygge eller gjere tiltak som har negativ verknad for dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av super bonitet. Tilbygg skal heller ikkje hindre ålmen ferdsel, føre til større endringar i terreng og landskap eller som er skjemmaende i naturen. Tilbygg skal ikkje vere i strid med naturmangfaldslova eller i strid med dei reglar kommunen har for byggeskikk og estetikk.**

Det er i framlegg til føresegnene teke høgde for nye maksimumskrav for garasje på 50m² BYA i samsvar med PMU - vedtak 141/14.

Vurderingane som er gjort i samband med KU i Sak 141/14 i PMU 10.12.2014:

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 byggeområde». LNF-spreidd er i utgangspunktet ikkje foreineleg med rikspolitiske retningslinjer om Areal- og transportøkonomisk planlegging

For arealføremålet «byggeområde» vert det krav om reguleringsplan i samsvar med føresegnene sin §2.8. Når det gjeld arealføremål, kan det vere ein del omsyn som ikkje vert fanga opp når det vert opna for LNF-spreidd bustader. Føremålet «byggeområde – 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 byggeområde 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 omgjevnad 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» retts-verknaden 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 føremålsgrensa til byggeområdet.

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

Pkt.14 Område F2 – Spjotøy; 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.

.....