



PLANBESKRIVELSE

07.01.2019

MELAND KOMMUNE
Reguleringsendring Litlebergen
Gnr. 26 Bnr. 31

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag

- 1.1 Oppdragsgiver
- 1.2 Planområdet
- 1.3 Planforslag

2. Nøkkelopplysninger

3. Bakgrunn for planarbeidet

- 3.1 Bakgrunn
- 3.2 Intensjonen med planforslaget

4. Planprosessen

5. Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer

- 5.1 Kommuneplan, KPA
- 5.2 Reguleringsplan for Litlebergen
- 5.3 Naboplaner
- 5.4 Rikspolitiske retningslinjer
- 5.5 Lokale forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet

6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

- 6.1 Innledning
- 6.2 Beliggenhet
- 6.3 Avgrensning
- 6.4 Eksisterende bebyggelse
- 6.5 Topografi/landskapstrekk
- 6.6 Solforhold
- 6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold
- 6.8 Grønne interesser
- 6.9 Kulturminneverdier
- 6.10 Vei- og trafikkforhold
- 6.11 Støy
- 6.12 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning
- 6.13 Vann og avløp
- 6.14 Energi
- 6.15 Privat og offentlig servicetilbud
- 6.16 Risiko og sårbarhet
- 6.17 Privatrettslige bindinger

7. Utredning ihht forskrifter om konsekvensutredning

8. Beskrivelse av planforslaget

- 8.1 Bakgrunn
- 8.2 Reguleringsformål
- 8.3 Utnyttelsesgrad
- 8.4 Byggehøyder
- 8.5 Byggegrenser
- 8.6 Parkering
- 8.7 Barn og unges interesser

- 8.8 Funksjonshemma og eldre sine interesser
- 8.9 Universell utforming
- 8.10 Kulturlandskap og kulturminne
- 8.11 Strandsona, sjø og vassdrag
- 8.12 Miljøvern faglig vurdering
- 8.13 Samfunnssikkerhet og beredskap
- 8.14 Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold / trafikktrygghet
- 8.15 Kommunaltekniske anlegg
- 8.16 Klima og energi
- 8.17 Folkehelse (støy, forurensning m.v)

9. Konsekvenser av planforslaget

- 9.1 Overordnede planer og vedtak
- 9.2 Eksisterende reguleringsplan
- 9.3 Estetikk
- 9.4 Konsekvenser for naboer
- 9.5 Trafikk- og parkeringsforhold
- 9.6 Kulturminner
- 9.7 Friluftaktivitet, naturområder i nærmiljøet
- 9.8 Barn og unges interesser
- 9.9 Privat og offentlig servicetilbud
- 9.10 Risiko og sårbarhet
- 9.11 Infrastruktur (vei/vann/avløp, EL-anlegg etc)
- 9.12 Konsekvenser for næringsinteresser
- 9.13 Juridisk/økonomiske konsekvenser for kommunen

10. Medvirkning

11. Forslagstillers avsluttende kommentarer

12. Vedlegg

- 12.1.1 Reguleringsføresegner_word
- 12.1.2 Reguleringsføresegner_Pdf
- 12.2.1 Reguleringsplan_Sosi fil_sos
- 12.2.2 Reguleringsplan_Pdf
- 12.2.3 Reguleringsplan_Sosi-kontroll_TXT
- 12.2.4 Reguleringsplan_Basiskart_dwg
- 12.2.5 Reguleringsplan_Teigrense_dwg
- 12.3.1 Illustrasjonsplan med justert byggegrense_Pdf
- 12.3.2 Illustrasjonsplan av dagens situasjon ift byggegrense og parkering_Pdf
- 12.3.3 Illustrasjonsplan av en framtidig utvidelse ift byggegrense og parkering_Pdf
- 12.4.1 Kunngjøring om oppstart av privat planarbeid
- 12.4.2 Merknadsskjema - Forslagsstillers kommentarer til merknader og uttalelser
- 12.5.1 Sjekkliste planforslag
- 12.6.1 Sjekkliste planmaterialet
- 12.7.1 ROS-analyse Litlebergen omregulering.
- 12.8.1 Wimo Fjellsikring AS Rapport Litlebergen Båthavn
- 12.9.1 Uttalelse fra kommunal brannavdeling
- 12.10.1 Melding om utført sammenslåing av GBnr26/31 og GBnr26/115
- 12.10.2 Bekreftet grunnboksutskrift
- 12.10.3 Matrikelbrev

1 Sammendrag

1.1 Oppdragsgiver

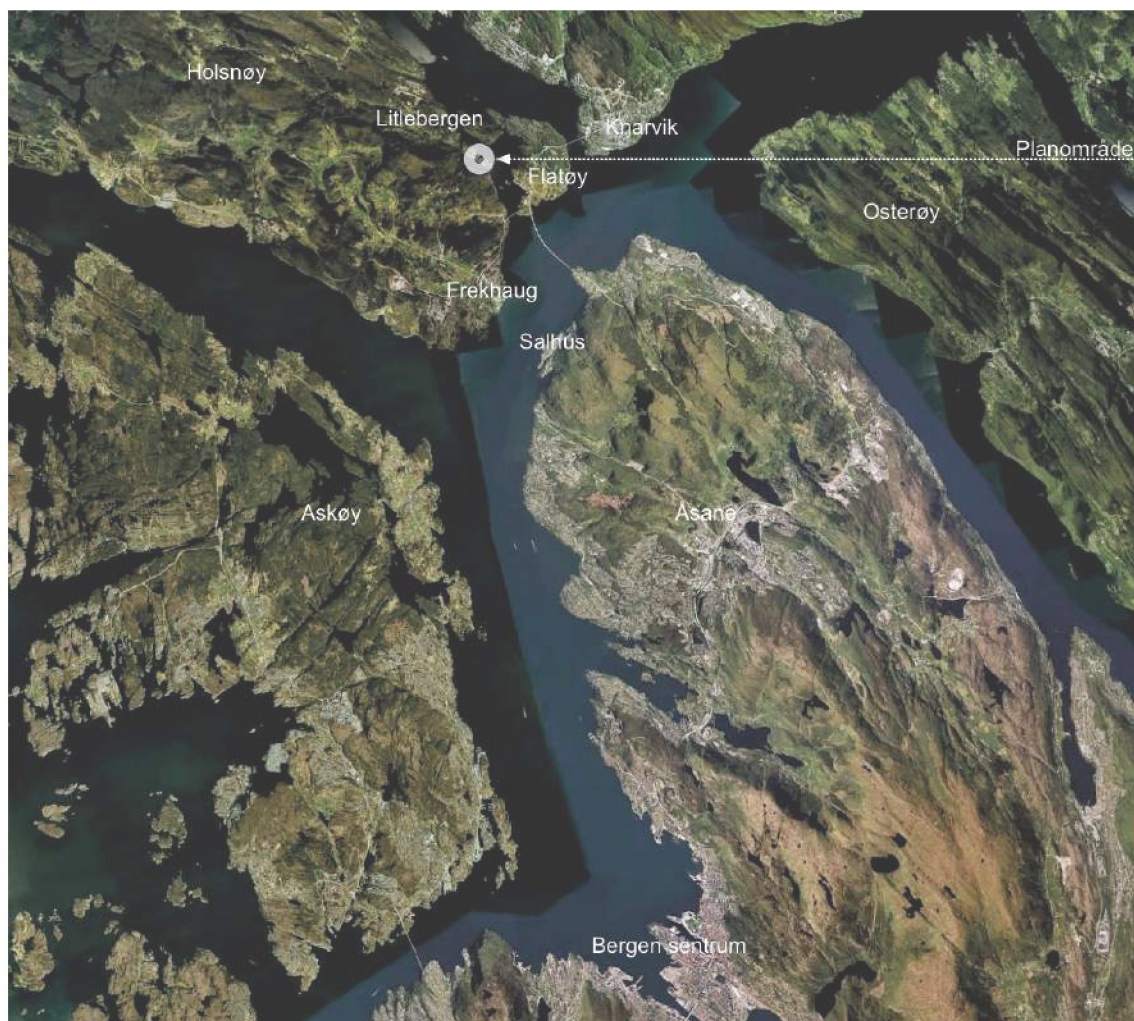
Planforslaget er utarbeidet av Fortunen Arkitektur på oppdrag av Jan Eirik Kolstad AS.

1.2 Planområdet

Planområdet ligger på Litlebergen sørøst i Meland kommune, nord for tettstedet Frekhaug, og omfatter gnr.26 bnr.31. Eiendommen, som utgjør formålsgrensen, ligger plassert mellom Fylkesvei 245 i vest og Flatøyosen i øst.

På nordvestsiden av tomten ligger avkjørsel fra FV 245 samt parkering for Litlebergen Båtsenter AS. Østsiden av eiendommen består av kai og flytebrygger, og ligger vendt mot sjøen med utsikt mot Flatøy. Eiendommen er i dag slått sammen av tidligere gnr.26 bnr.115. og gnr.26 bnr.31 (se vedlegg 12.10), og utgjør et samlet areal på ca. 3,4 dekar.

Planområdet er i kommuneplanen regulert til småbåthavn (SM), og i reguleringsplan til område for forretning (FO) med regulert byggegrense 4m mot sjø. Eksisterende bygg på tomten, samt ny oppført verkstedhall, drives i dag av Litlebergen Båtsenter AS (verksted, butikk og båtplasser) og er i tråd med dette formålet.



Figur 1: Planområdet Litlebergen.

1.3 Planforslag

Formålet med reguleringsendringen er å flytte deler av byggegrensa i nordøstlig retning, slik at plassering av ny oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan. Ny byggegrense vil følge vegglivet til det nyoppførte tilbygget mot nordøst. Resten av byggegrensen blir liggende uforandret med unntak for deler av byggegrensen mellom kaien og eksisterende lagerbygg, i grensen mellom tidligere FO1 og FO2 på den nordøstlige delen av tomten. Her rettes byggegrensen ut, og justering varierer fra 0 – 1,29m for å kunne ivareta en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen.

Da formålet FO (forretning) ikke lenger eksisterer i Focus Arealplan, er området i reguleringsendringen satt til F/T (forretning/tjenesteyting) som er i tråd med dagens formål.

Henviser til vedlegg 12.2.2 Reguleringsplan og 12.3.1 Illustrasjonsplan med justert byggegrense.

2 Nøkkelopplysninger

Bydel - Litlebergen

Adresse - Ådlandsvegen 139, 5918 Frekhaug

Gårdsnr./bruksnr. – 26/31

Gjeldende planstatus – Forretning (FO)

Forslagstiller - Jan Eirik Kolstad AS

Grunneier - Jan Eirik Kolstad AS

Plankonsulent – Fortunen Arkitektur

Ny plans hovedformål – Utvidelse av byggegrense mot sjø.

Planområdets areal i daa – 3,4 dekar

Grad av utnyttning – 50,8%-BRA

Foreligger det varsel om innsigelse – Nei

Konsekvensutredningsplikt – Nei

Kunngjøring oppstart, dato – 28.03.2018

Fullstendig planforslag mottatt, dato – 16.10.2018

Informasjonsmøte avholdt - Nei

3 Bakgrunn for planarbeidet

3.1 Bakgrunn

Fortunen Arkitektur er engasjert av Jan Eirik Kolstad AS for mindre endring av reguleringsplan for gnr.26 bnr.31. Tomten er regulert til FO (område for forretning) med regulert byggegrense 4m mot sjø. Reguleringsendring gjelder utvidelse av byggegrense mot sjø, slik at plassering av ny oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan.

Det har tidligere vært gitt igangsettingstillatelse for oppføring av ny verkstedhall til Litlebergen Båtsenter AS (29.12.15). Tiltaket, som allerede er oppført, har vist seg å være i strid med regulert byggegrense mot sjø, da plassering er trukket lenger inn mot sjø enn først godkjent. Dette ble oppdaget ved søknad om ferdigattest (04.01.17), da innmålingsdata av verkstedhallen ble ettersendt kommunen (29.01.17). Det har vært søkt dispensasjon (09.06.17) fra regulert byggegrense for oppføring av ny verkstedhall, som ikke har blitt tatt til følge (UDU - saksnr.82/2017, arkivsak 15/1260). Det har også vært sendt inn klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense (04.10.17), som heller ikke ble tatt til følge (UDU - saksnr.82/2017, arkivsak 15/1260). Saken ble 11.12.17 sendt videre til fylkesmannen for endelig behandling, som heller ikke ble tatt til følge.

På bakgrunn av kommunen sin klagevurdering, som bl.a. sier ”*Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242*”, utarbeides forslag til mindre endring av reguleringsplan, for å sikre at plassering av allerede oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan.

Eksisterende bygg på tomten, samt ny oppført verkstedhall, drives i dag av Litlebergen Båtsenter AS (verksted, butikk og båtplasser). Virksomheten er i tråd med reguleringsplanens formål (FO). Litlebergen Båtsenter AS har i dag utvidet sin praksis til åtte ansatte på heltid. Dette er en følge av oppføringen av den nye verkstedhallen for store båter, som sikrer arbeid spesielt i vinterhalvåret. Tidligere måtte slikt arbeid gjøres utendørs, men når de i dag kan ta imot båter opp til 58 fot innendørs, har dette generert flere nye oppdrag fra bla forsikringsselskap i tillegg til privatpersoner. Litlebergen Båtsenter AS ser på sikt en mulighet til å utvide ytterligere, da ved å rive eksisterende verksted og butikk for å gi plass til en ny verkstedshall i forlengelse av den allerede oppførte.

Tomtens topografi er svært bratt mot vest og både ny verkstedshall samt eksisterende bebyggelse ligger veldig nært FV 245. En ytterligere uttakning av fjellet under veien, for en eventuell flytting av verkstedshallen mot vest, vil medføre store terrenginngrep samt også medføre økt belastning på gjenværende fjell som FV 245 er fundamentert til. Dette vil kunne ha uheldig innvirkning på Statens vegvesens planer om en fremtidig opprustning av FV 245 mellom Fossekrysset til Moldekleiv med planlagt oppstart 2020.

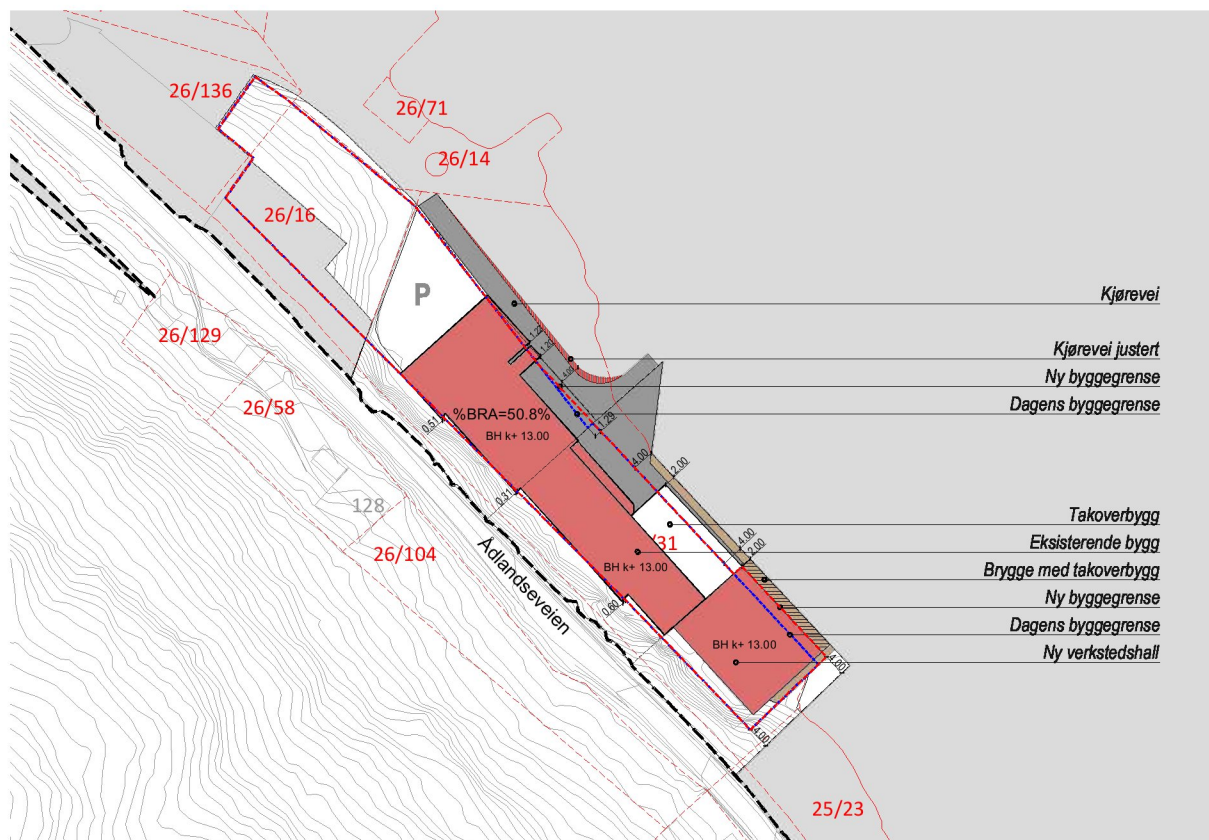
Fra sørøstsiden av eiendommen er det i dag tilkomstvei til to flytebrygger som Litlebergen Båtsenter AS har til utleie, og som er forankret fra gnr.26 bnr.31. Tilkomst til bryggene skjer via en fri passasje på 1.87 m i forkant av verkstedhallen. Passasjen er overbygd med tak og ivaretar krav til universell utforming. Lenger sør er det regulert inn et friluftsområde på land (FL4). Dette området er per i dag ikke tilgjengelig for varig opphold, da terrenget består av en bratt fjellskråning som faller dramatisk fra FV245 i vest og ned i sjøen mot øst.

Reguleringsplanen viser at det er tenkt en felles gangvei (GA4) fra gnr.26 bnr.31 til friluftsområdet. Denne er per i dag ikke opparbeidet. Dagens plassering av verkstedshallen er ikke til hinder for opparbeidelse av en fremtidig gangvei, og tilkomst til gangveien er sikret gjennom dagens passasje til flytebryggene. Siden friluftsområdet har vist seg lite egnet til varig opphold på grunn av områdets topografi, er det imidlertid lite sannsynlig at utarbeidelse av gangvei vil medføre økt bruk av friluftsområdet og således økt ferdsel forbi verkstedshallen. Selv om dagens passasje er noe smalere enn kommunens krav om 4m, antas den derfor å sikre tilfredsstillende tilkomst med tanke på nåværende og fremtidig bruk av området. Trafikken til og fra flytebryggene er minimal i vinterhalvåret og av normal størrelse om sommeren, og det er ingen annen form for aktivitet som tilsier bredere passasje enn det som eksisterer i dag.

3.2 Intensjonen med planforslag

Formålet med reguleringsendringen er å flytte deler av byggegrensa i nordøstlig retning, slik at plassering av ny oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan. Ny byggegrense vil følge vegglivet til det nyoppførte tilbygget mot nordøst. Resten av byggegrensen blir liggende uforandret med unntak for deler av byggegrensen mellom kaien og eksisterende lagerbygg på den nordøstlige delen av tomten. Her rettes byggegrensen ut, og justering varierer fra 0 – 1,29m for å kunne ivareta en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen. Se figur 2.

Da formålet FO (forretning) ikke lenger eksisterer i Focus Arealplan, er området i reguleringsendringen satt til F/T (forretning/tjenesteyting) som er i tråd med dagens formål.



Figur 2: Eksisterende og ny byggegrense.

4 Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt i Meland Rådhus 14.01.2018.

På møte deltok to representanter fra Meland Kommune, Ingrid Raniseth (Plan) og Merethe Tvedt (Byggesak), samt tiltakshaver Jan Eirik Kolstad, og utførende konsulenter fra Fortunen Arkitektur v/ Thomas Toftagen (sivilarkitekt) og Heidi Hauen (sivilarkitekt).

I referat fra oppstartsmøte datert 23.02.2018 framgår det at tiltaket ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredning.

- Sammenslåing av Gbnr 26/31 og Gbnr 26/115 utført 16.03.2018.
- Utkast til annonse ifm kunngjøring ble godkjent av kommunen 23.03.2018, med frist for merknader satt til 01.05.2018.
- Planarbeidet ble kunngjort i Nordhordland avis 28.03.2018.
- Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til berørte grunneiere 03.04.2018.
- Oppstart av planarbeidet ble varslet med e-post til offentlige instanser 03.04.2018.
- Merknadsskjema med kommentarer ble oversendt kommunen 18.05.2018.
- Underveismøte avholdt 29.06.2018 i Meland Rådhus.

Meland kommune
Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid
Fortunen AS gir med dette i samsvar med § 12-8 og §12-14 i plan- og bygningslova varsel om at det vert starta arbeidet med utarbeiding av reguleringsendring for 1256 2006 0004
Reguleringsplan for Litlebergen, gnr. 26, bnr. 31.

Oversiktskart med plangrense er som vist i figuren nedafor.



Planområdet er på ca 1,4 dekar og er i kommuneplanen regulert til område for forretning. Formålet med reguleringsendringa er å flytte deler av byggegrensa i nord-austre retning.
Dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart vil få dette. Eventuelle merknader eller opplysingar som bør leggjast til grunn for planlegginga, skal gjevast til innan 01.05.2018. Her vil ein og kunna få nærare opplysningar.
Det same vil ein på www.fortunen.no

 Fortunen AS
Torgallmenningen 7
5014 Bergen
Tlf: 55366600
arkitekter@fortunen.no

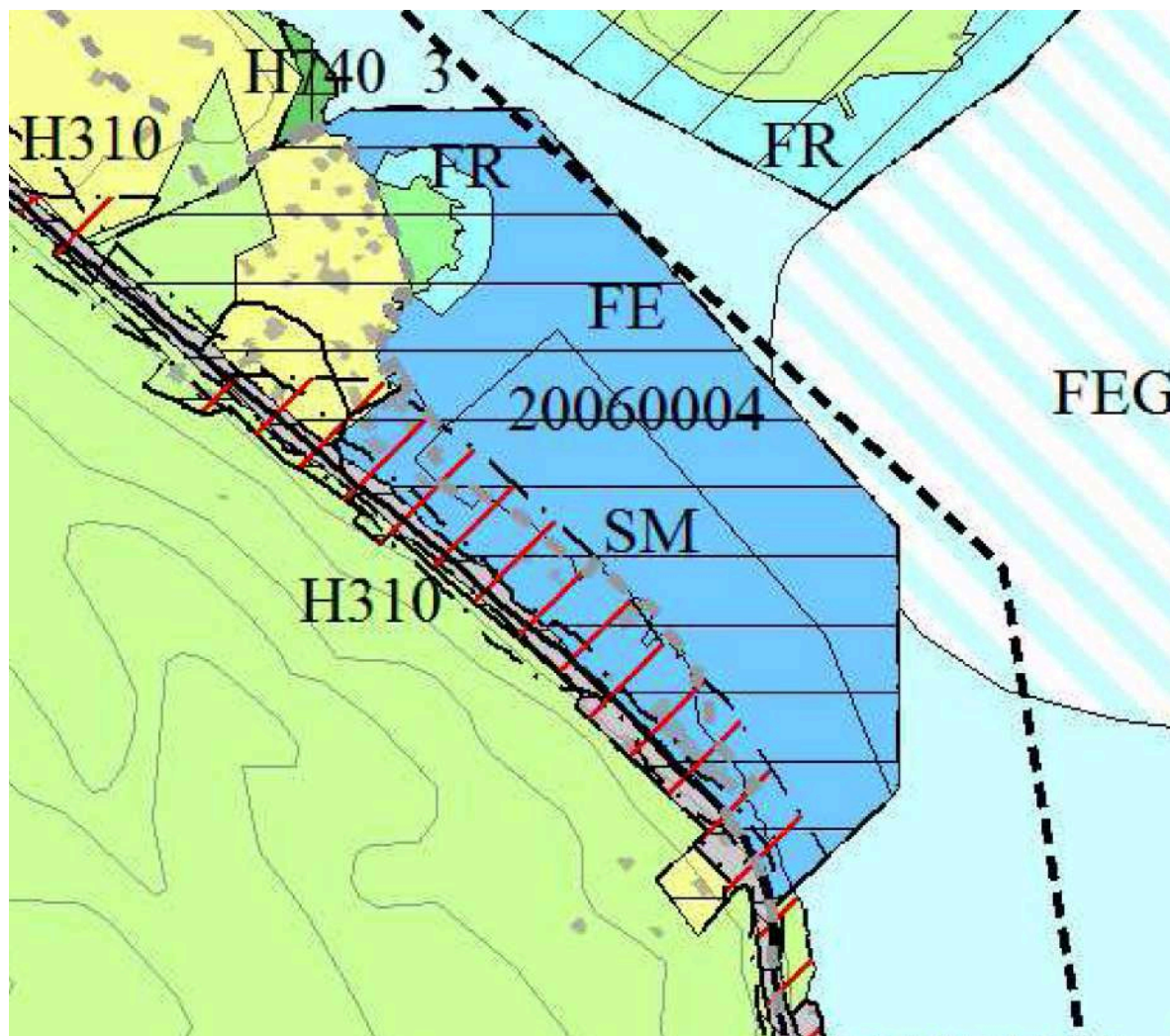
Alle merknader som kjem inn vil bli sendt til kommunen saman med planforslaget. Det vil og bli invitert til samrådsmøte under planarbeidet.
Planen medfører etter kommunen si førebelse vurdering ikkje krav om konsekvensutgreiing etter kap. 4 i plan- og bygningslova.

Figur 3: Kunngjøring i Nordhordland avis.

5 Gjeldende planstatus og overordnede retningslinjer

5.1 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2015-2026. Arealplan-ID 12562010003 Området er avsatt til småbåthavn (SM)

- Kommuneplanens bestemmelser er førende for utregning av utnyttelsesgrad (BRA) og veiledende ihht til krav om parkering for formålet Forretning. Dette tiltros for at området er markert som småbåthavn i kommuneplanen.
- Området omfattes av Ras- og skredfare (H310).



Figur 4: Kartutsnitt viser planområdet (SM) i KPA PlanID 12562010003.

5.2 Reguleringsplan for Litlebergen Arealplan-ID 125620060004 Området er regulert til forretning (FO)

§2.2 Byggegrense 4m fra eiendomsgrense.

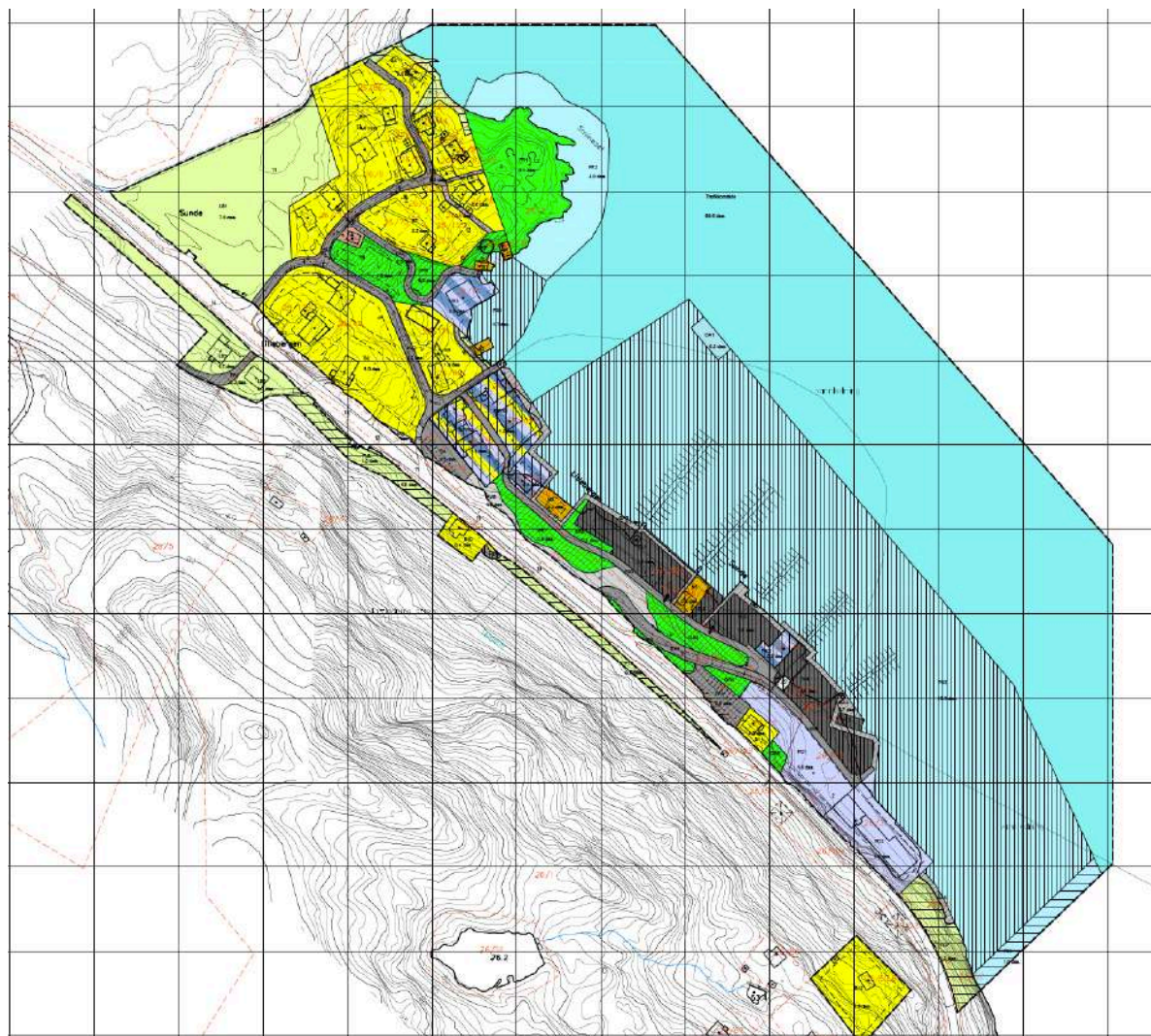
§2.4.2 Parkering for næringsområde regnes 1. parkeringsplass per 75m² BRA.

§3.3 I område FO er maksimal høyde for høyeste del av taket satt til kote 13moh.

§9.4.1 Forretning/kontor. Her kan eksisterende bygning rives og det kan bygges ny bygning.

BYA kan maksimalt være 50%

§11.1 Felles gangvei (GA4) skal ha universell utforming og det kan ikke etableres stengsler langs denne løypa.



Figur 5: Kartutsnitt viser planområdet (FO) i reguleringsplan PlanID 125620060004.

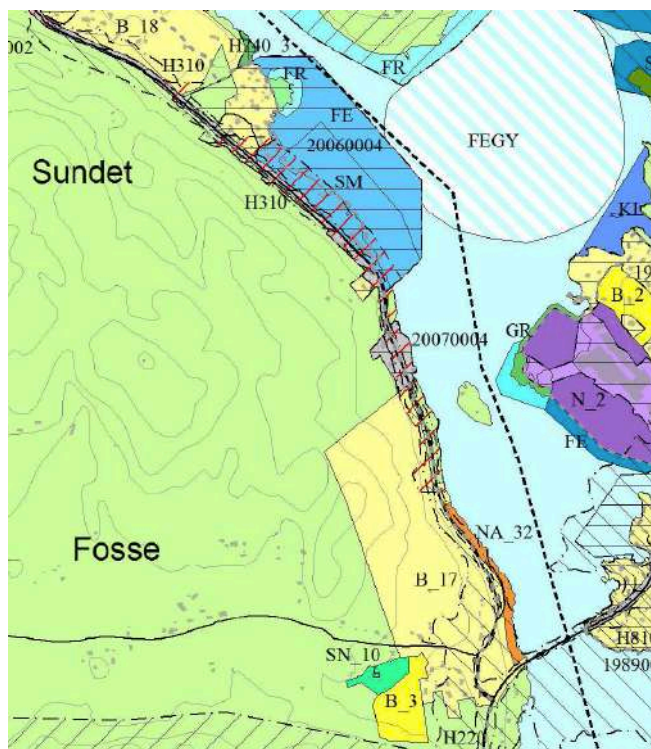
5.3 Naboplaner

Reguleringsplan FV 245 fra Hatleberget til Skarpneset.



Figur 6: Kartutsnitt viser reguleringsplan for FV 245 fra Hatleberget til Skarpneset.

B_17 i KPA



Figur 7: Kartutsnitt viser naboplan merket B_17 i KPA PlanID 12562010003.

5.4 Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

5.5 Lokale forskrifter og retningslinjer som gjelder for planområdet

- VA-norm
- Klima og energiplan for Meland kommune 2012-2020
- Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019
- Trafikksikringsplan 2012.2016
- Overordna ROS-analyse for Meland 2013
- Tiltaksplan vannforsyning avløp og vannmiljø 2015-2019

6. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

6.1 Innledning

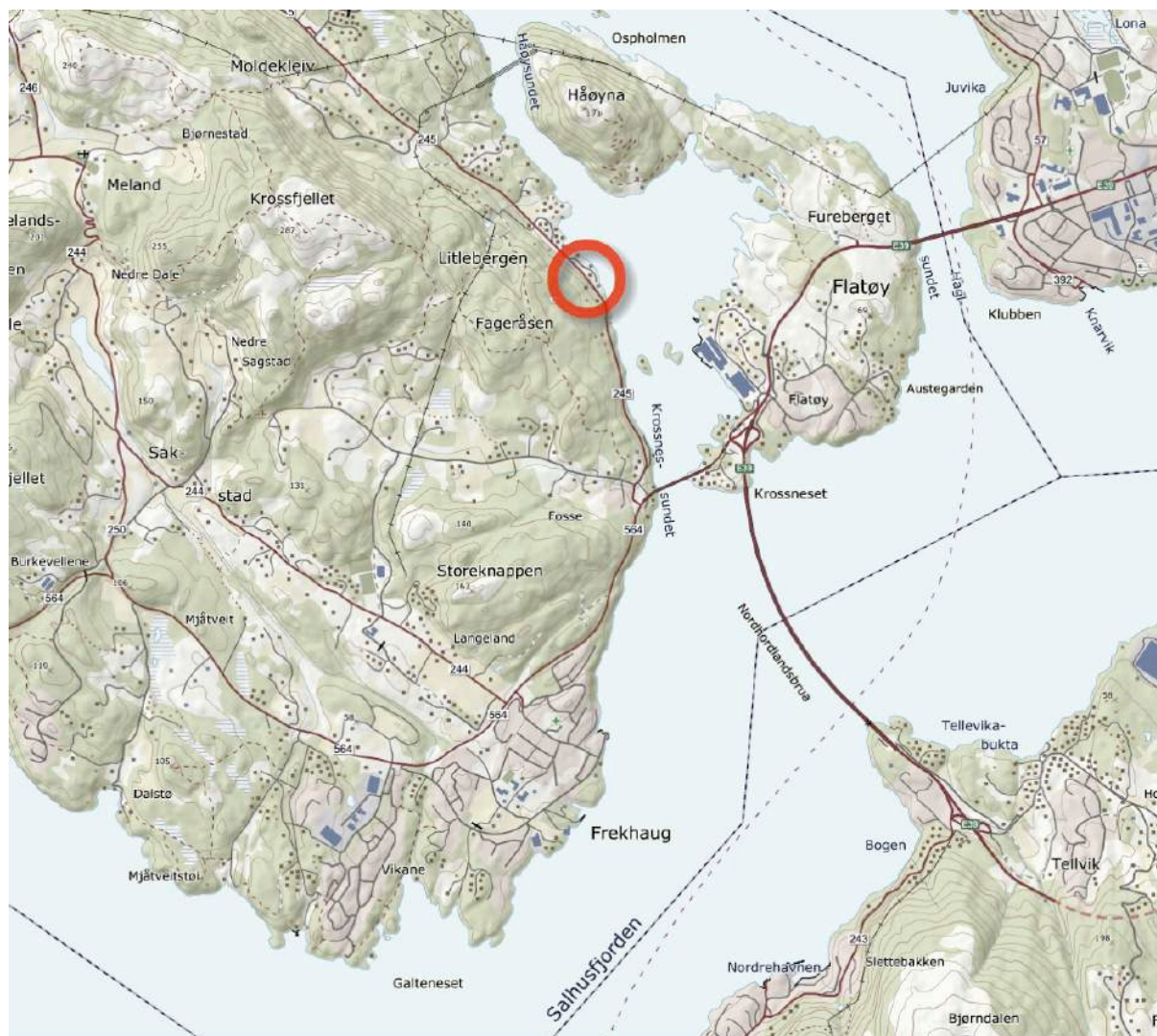
Tiltros for at omregulering bare erstatter deler av gjeldende reguleringsplan for Litlebergen PlanID 125620060004, er planområdet satt som tidligere.

Formålsgrensen forholder seg til eiendommen gnr.26 bnr.31, som er regulert til området for Forretning (FO), og er den delen av reguleringsplanen som blir direkte berørt av reguleringsendringen.

6.2 Beliggenhet

Planområdet, som bla omfatter gnr.26 bnr.31, ligger i Litlebergen sørøst i Meland kommune nord for tettstedet Frekhaug.

Fylkesvei 245 går gjennom planområdet og er hovedferdselsåre. Fra denne er det tilkomst til private avkjørsler og til kommunal vei videre inn i området.

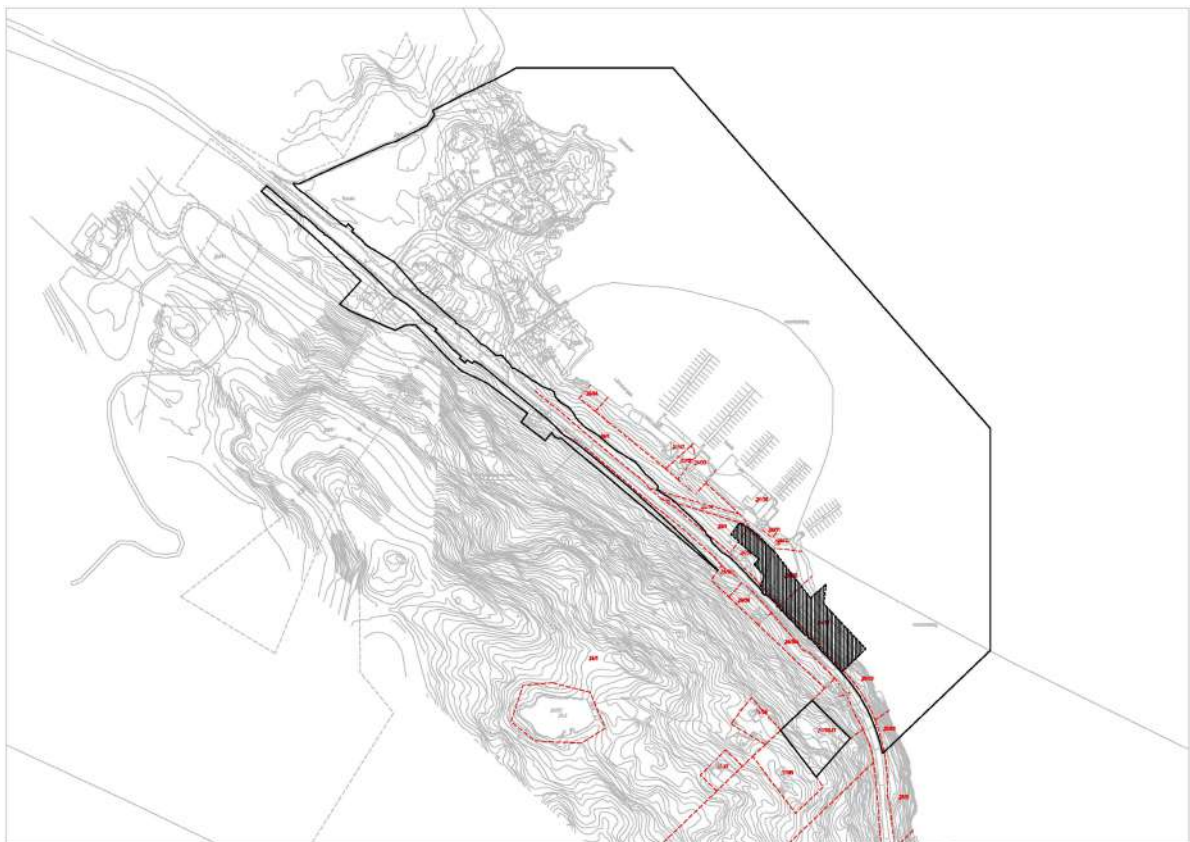


Figur 8: Kartutsnitt viser planområde.

6.3 Avgrensning

Planområdet måler 162,2 dekar. Området er avgrenset i sørvest av et bratt, skogkledt terreng, i nordøst grenser området mot flere boliger med spredt bebyggelse, og mot øst går plangrensa omtrent langsmed skipsleden i Flatøyosen. Mot sør er planområdet avgrenset av bratte fjellknauser, nedenfor og ovenfor FV 245. Planområdet vender seg mot øst og har direkte kontakt med sjøen.

Formålsgrensen som utgjør gnr.26 bnr.31, ligger i den sørlige delen av planområdet, og er på ca 3,4 dekar. Eiendommen grenser mot Fylkesvei 245 i sørvest og Flatøyosen i øst. På nordvestsiden av tomten ligger avkjørsel fra FV 245 samt parkering for Litlebergen Båtsenter AS. Mot sørøst grenser tomten mot et regulert friluftsområde (FL4).



Figur 9: Kartutsnitt viser planområdet og formålsgrense gnr.26 bnr.31..

6.4 Eksisterende bebyggelse

I kommuneplanens arealdel er planområdet definert som bolig, småbåthavn, offentlig kjørevei, Landbruk-Natur-og Friluftsliv, eller sjø. Ute i Flatøyosen går en biled for båttrafikk. Planområdet er regulert til bolig, landbruksområde, parkeringsplass, friområde og privat småbåthavn.

Formåls grensen som utgjør gnr.26 bnr.31, disponeres i dag av Litelebergen Båtsenter AS (verksted, butikk og båtplasser). Området er regulert til forretning (FO), og er i tråd med dette formålet. Eiendommen består av verkstedshall og butikk, som ligger plassert langs FV 245 på sørvest siden av tomten. Mot sørøst er det i dag kaiområde med flytebrygger som er forankret fra gnr.26 bnr.31.



Figur 10: Eks.bebyggelse bilde 1 ihht figur 16.



Figur 11: Eks.bebyggelse bilde 2 ihht figur 16.



Figur 12: Eks.bebyggelse bilde 3 ihht figur 16.



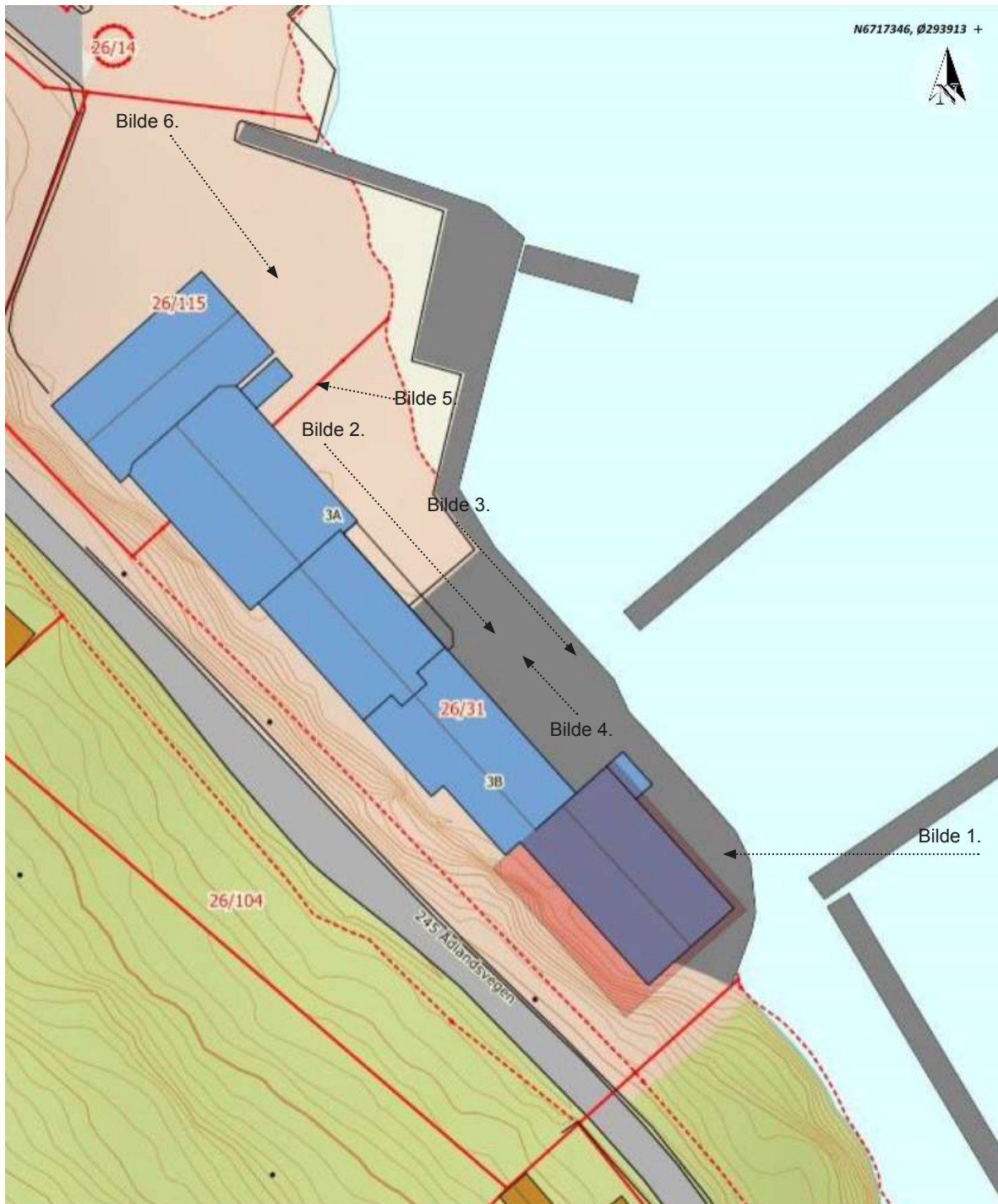
Figur 13: Eks.bebyggelse bilde 4 ihht figur 16.



Figur 14: Eks.bebyggelse bilde 5 ihht figur 16.



Figur 15: Eks.bebyggelse bilde 6 ihht figur 16.

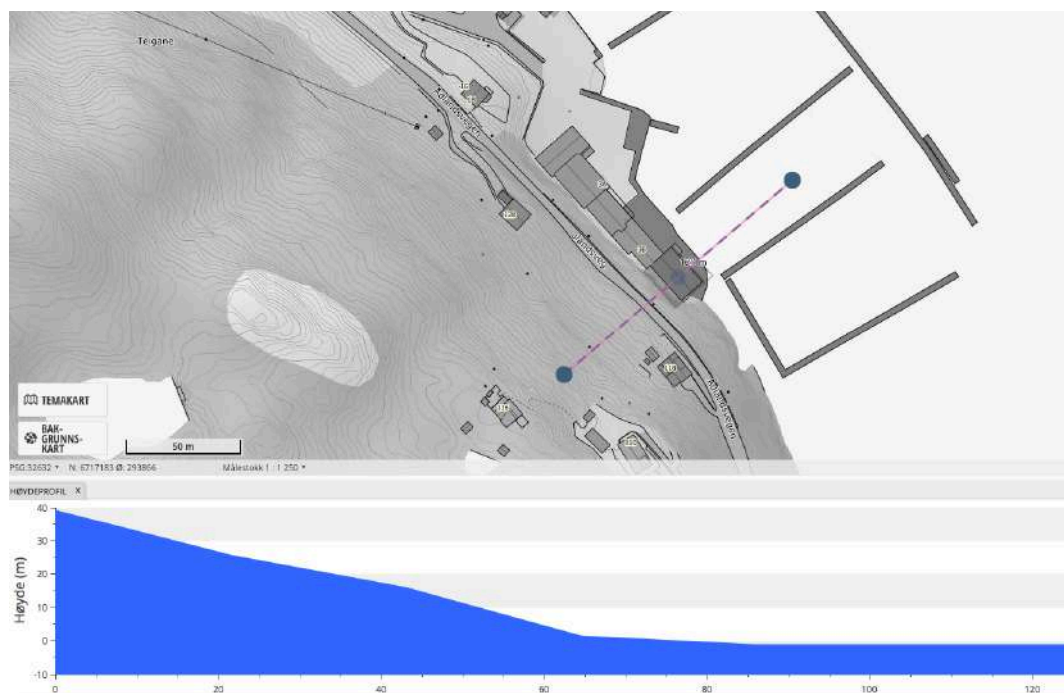


Figur 16: Kart med referanse til plassering for bilde nr. 1 – 6 av eksisterende bebyggelse.

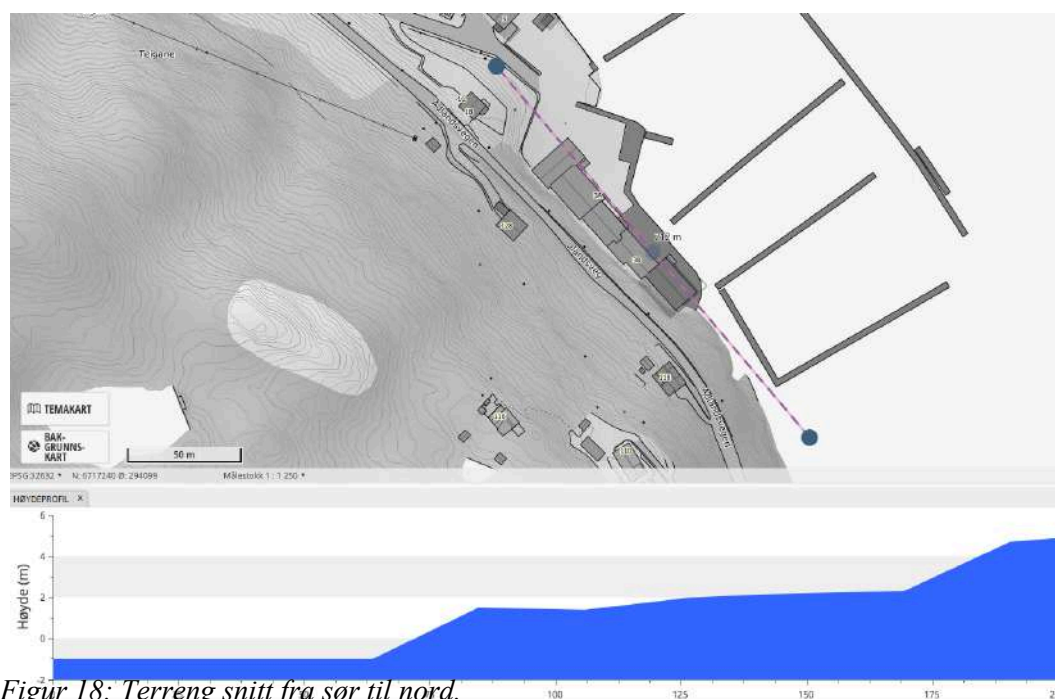
6.5 Topografi/landskapstrekk

Eiendom gnr.26 bnr.31 vender seg mot øst med direkte kontakt til sjøen, Tomtens topografi er svært bratt mot sørvest og grenser her til FV 245. Denne delen av eiendommen utgjør tomtens “bakside”, da både ny verkstedshall samt eksisterende bebyggelse ligger tett på fylkesveien og fjellet.

Mot sør er det regulert inn et friluftsområde på land. Dette området er lite egnet til opphold, da terrenget består av en bratt fjellskråning som faller dramatisk fra FV 245 i vest og ned i sjøen mot øst.



Figur 17: Terreng snitt fra vest til øst.



Figur 18: Terreng snitt fra sør til nord.



Figur 19: Kart med referanse til foto 20-21 av friområdet samt ny verkstedshall og FV 245.



Figur 20: Foto friområde.



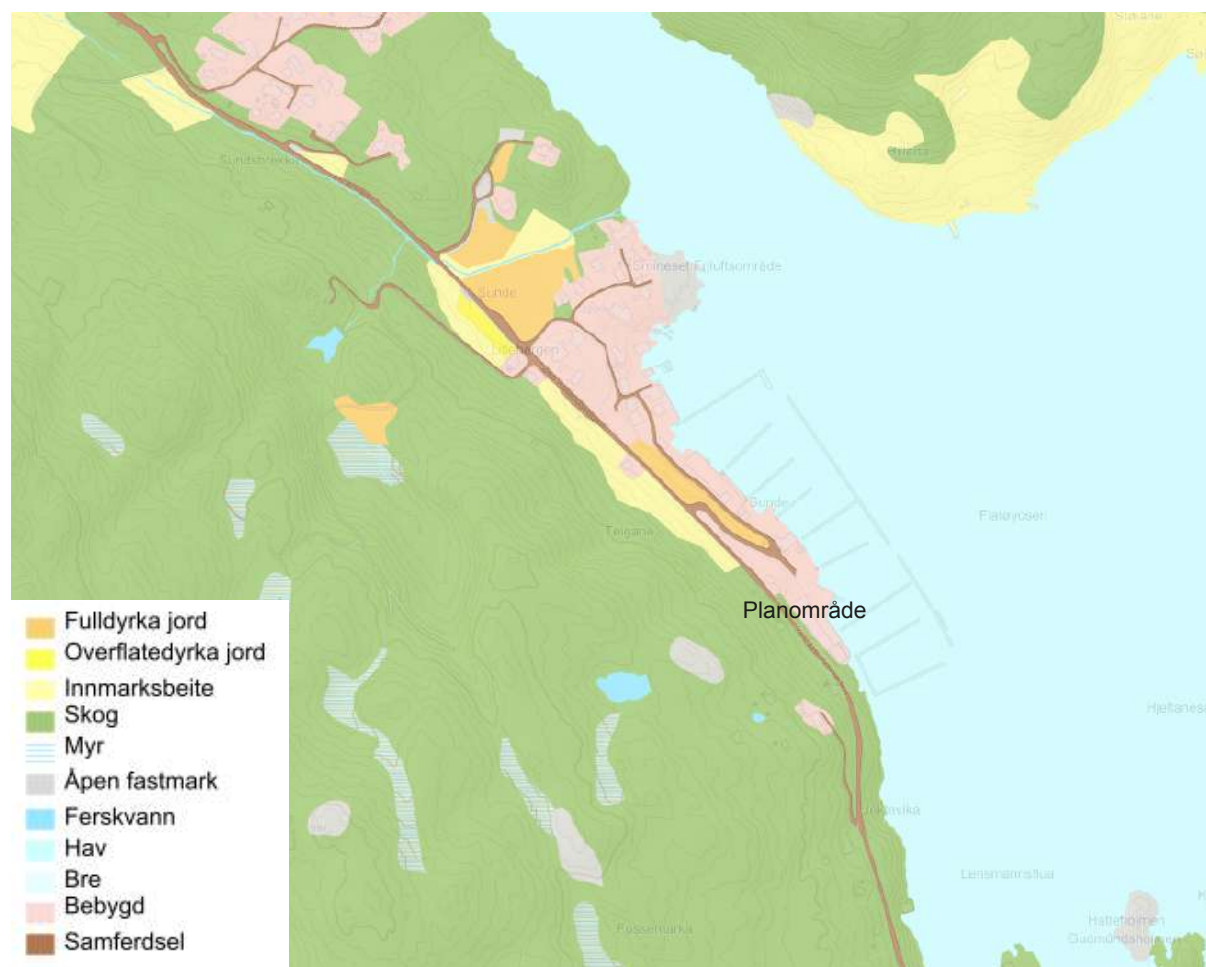
Figur 21: Foto ny verkstedshall og FV 245.

6.6 Solforhold

Planområdet har mest og best sol om formiddagen og midt på dagen. Ut på ettermiddagen er det mest boligområdet i den nordlige del av planområdet som har sol. Om ettermiddagen finner man mest sol på Smineset.

6.7 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet er en samling av ulike steder med ulike formål. Innenfor planområdet finnes landskap med karaktertrekk av jordbruk, ordinære boligområde, naust i strandsone, gammel butikk- og næringsvirksomhet og nyere tids arealbruk knyttet til fritidsbåter.



Figur 22: Kart arealfordeling.

Kilder: www.nibio.no

Det er registrert Sjøorre (fugl) og Ærfugl (fugl) i planområdet. Disse artene er i artsdatabanken rødlistet med kategori Sjøorre (VU-Sårbar) og Ærfugl (NT-Nær truet). Ellers er det registrert Hundegrasrust (sopp) og Silkekjuka (sopp) innenfor planområdet. Begge disse har kategori LC-Livskraftig.



Figur 23: Kartutsnitt fra artskart artsdatabanken.
Kilder: artskart.artsdatabanken.no

6.8 Grønne interesser

Bergen og Omland Friluftsråd skjøtter det statlig eide Smineset, og sikrer allmenheten tilgang til en liten park med kai, strand og stupebrett. I tillegg er det en omfattende grønnstruktur i og utenfor planområdet. På land er det ulike grader av skog- og jordbruk og private hager. I sjø er det ferdsel og fritidsaktivitet, samt biotop for en rekke livsarter.

Det er i gjeldende reguleringsplan avsatt flere områder med formål friluftsliv, friområder samt felles grøntanlegg. Der i blant er det regulert inn et friluftsområde på land (FL4) sør for formåls grensen. Dette området er ikke egnet for opphold, da terrenget består av en bratt fjellskråning som faller dramatisk fra FV 245 i vest og ned i sjøen mot øst.

Reguleringsplanen viser at det er tenkt en felles gangvei (GA4) fra gnr.26 bnr.31 til friluftsområdet. Denne er per i dag ikke opparbeidet, og således er området lite tilgjengelig.



Figur 24: Kartutsnitt og foto av Smineset.

Kilder: www.baf.no



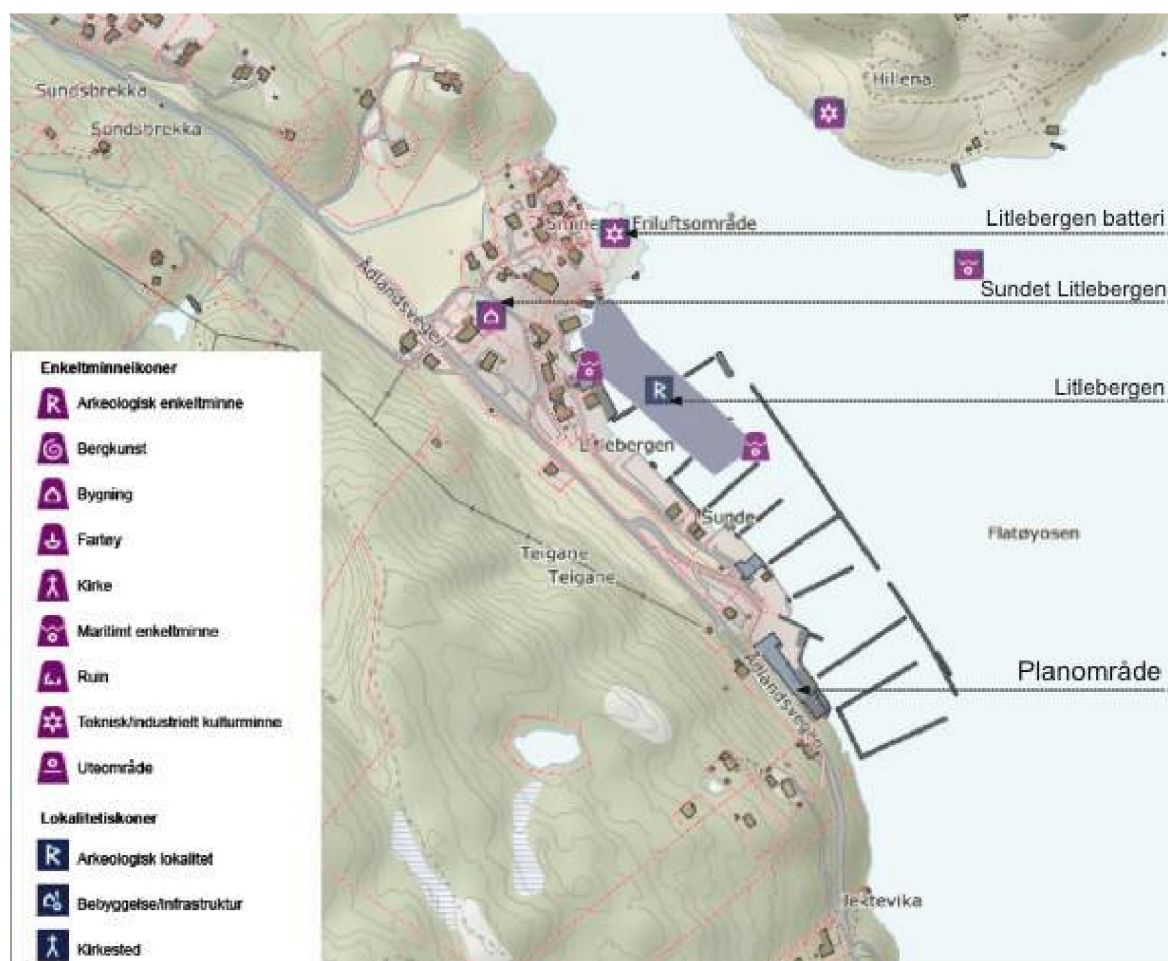
Figur 25: Kartutsnitt turstier.
 Kilder: www.ut.no



Figur 26: Foto Smineset.

6.9 Kulturminneverdier

Det er ikke registrert noen spesielle, verneverdige kulturminne innen for planområdet utover de to gamle kanonstillingene på Smineset.



Figur 27: Kartutsnitt med enkeltminneikoner.

Området er godt egnet som ankringsplass, og ligger strategisk plassert ved den indre farleia langs kysten. Det er gjort flere løsfunn i området, blant annet stein- og leirgods, samt krukkefragmenter som tyder på maritimt bruk av Flatøyosen fra 1600-tallet og utover.

Kilder:

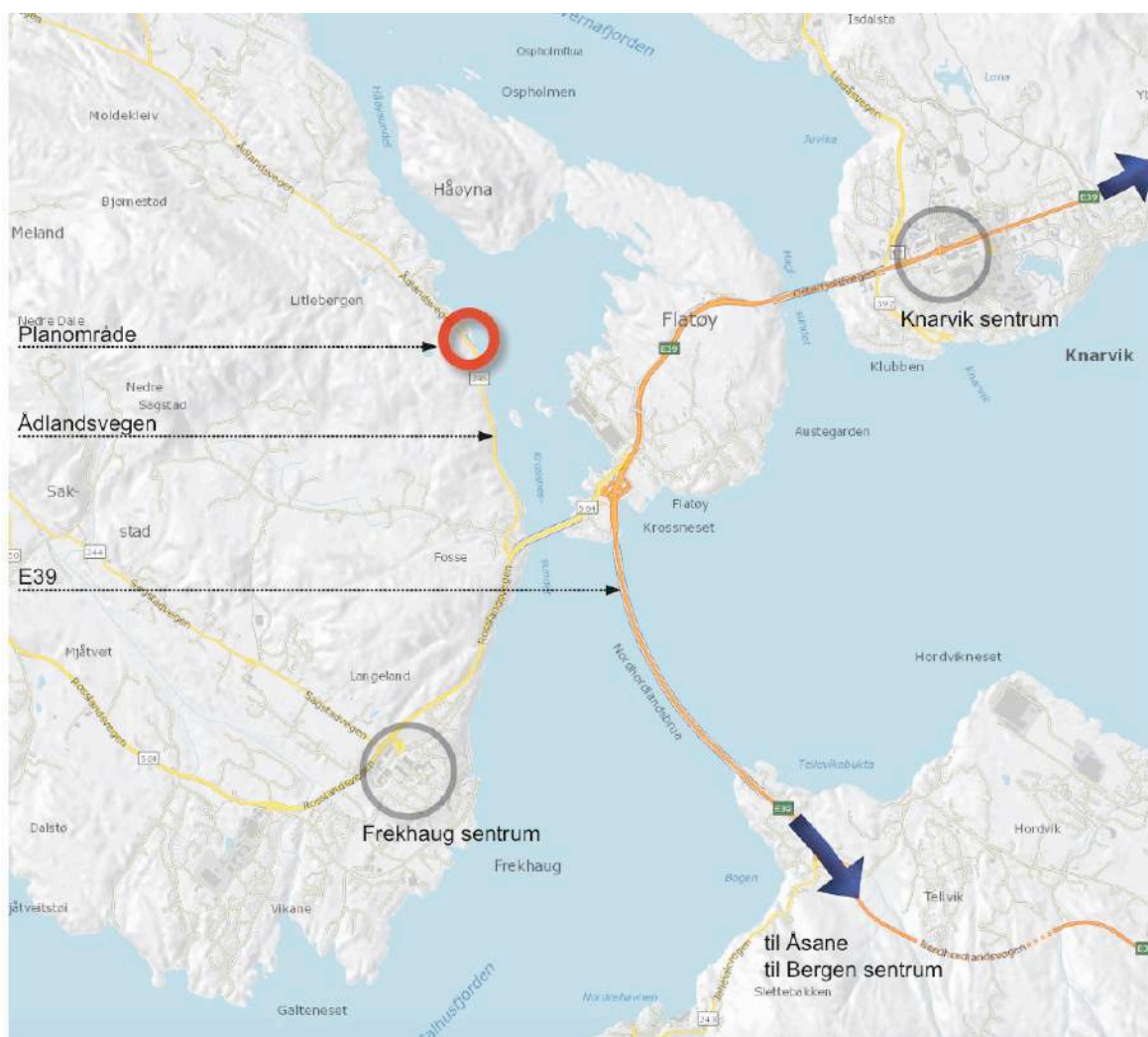
www.miljostatus.no

www.kulturminnesok.no

6.10 Vei- og trafikkforhold

Fylkesveg 245 går gjennom planområdet og er hovedferdselsåre. Fra denne er det tilkomst til private avkjørsler, og til kommunal vei videre inn i området. Fylkesveien har varierende kvalitet, bredde og fartsgrense. Gjennom planområdet er det skiltet hastighet på 50 km/t. Stort sett er det i dag ikke fortau langs veien, men Statens vegvesen planlegger en opprustning av FV 245 fra Hatleberget til Skarpneset med anslått oppstart i 2020.

Årsdøgnetrafikk (ÅDT) på fylkesveien var 2100 kjøretøy per døgn i 2017. Det finnes ikke tall for syklister og gående.^[17]Trafikkmengden på sjøen er sesongpreget. For båter med plass i Litlebergen båtforening er dette start og mål for enhver båtturn. I tillegg er det i sommerhalvåret en god del trafikk gjennom Flatøyosen og til butikken / båt-bensinstasjonen i Litlebergen.



Figur 28: Vei og trafikk forhold.

Kilder:

www.vegvesen.no

6.11 Støy

I henhold til Statens vegvesens støyvarselkart (T-1442) for Meland kommune, ligger området langs FV 245 i gul sone (beregnet støynivå 55-65).

Hoveddelen av planområdet ligger ihht støyvarselkart utenfor definerte støysoner.

For eiendom gnr.26 bnr.31 ligger den vestlige delen av tomten, som grenser mot FV 245, innenfor gul sone. Dette er den delen av eiendommen som utgjør tomten "bakside" og er ikke i bruk for varig opphold, da terrenget mellom fylkesveien og dagens verksted, butikk og båthall består av en bratt fjellskråning.

Kaiområdet med tilkomst til flytebrygger samt friområde ligger utenfor definerte støysoner.



Figur 29: Utsnitt støyvarselkart for Litlebergen. Kilder: www.vegvesen.no



Figur 30: Foto viser tomten "bakside" som grenser til FV245 og ligger i gul sone.

6.12 Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning

Innenfor planområdet er det bussholdeplass ved Fylkesvegen 245 i begge retninger.



Figur 31: Offentlig kommunikasjon/kollektivdekning ganglinjer til holdeplassen

6.13 Vann og avløp

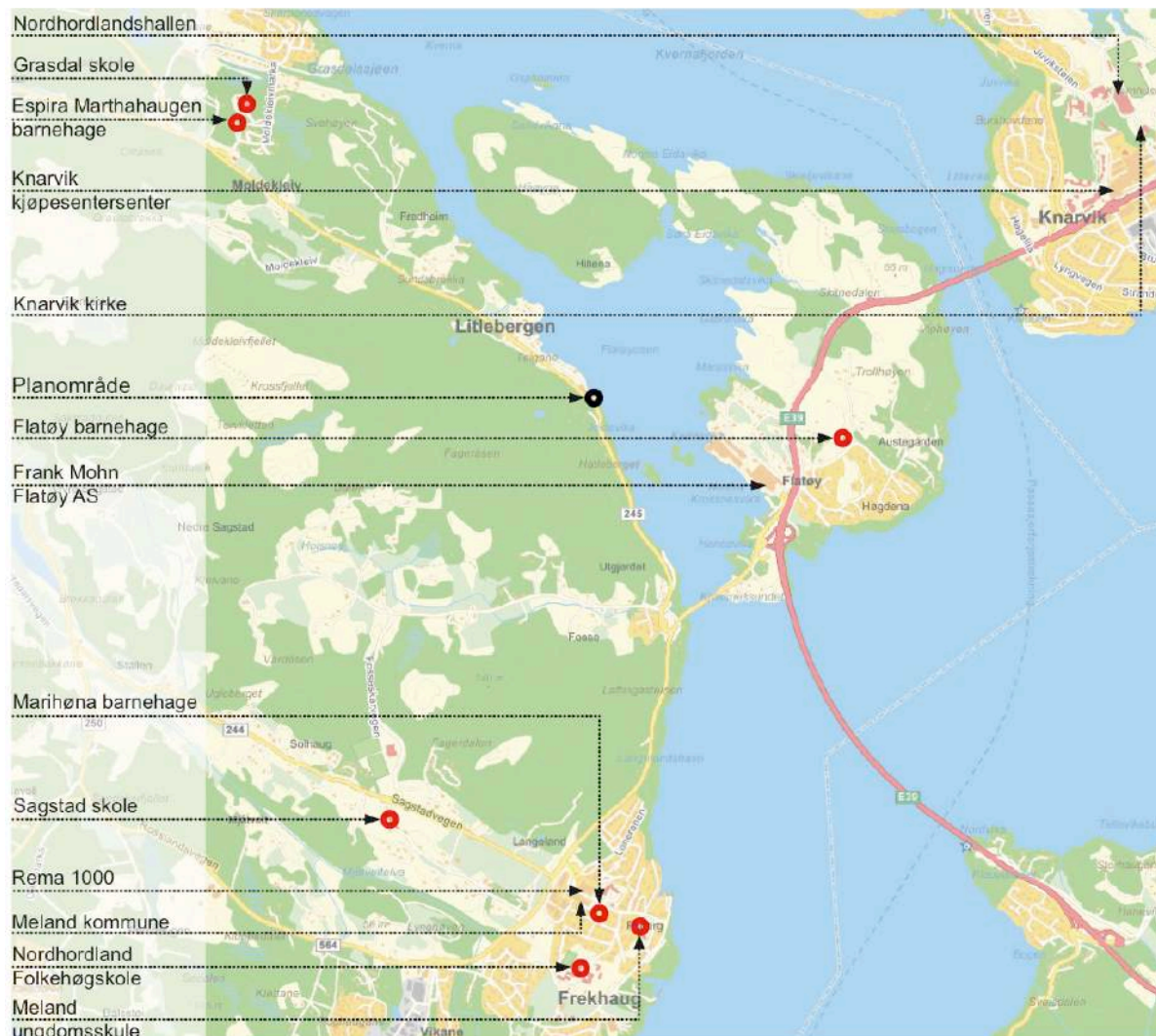
Man tar utgangspunkt i eksisterende anlegg på stedet.

6.14 Energi

Man tar utgangspunkt i eksisterende anlegg på stedet.

6.15 Privat og offentlig servicetilbud

Det er kirke, skole og en rekke andre kommunale tjenester på Frekhaug. På selve Litlebergen finnes butikk som selger fritidsbåtrelaterte varer og drivstoff, og en butikk som selger fritidsbåter og motorer. På Frekhaug finner man ellers en rekke dagligvarebutikker, bank og ymse andre tjenester.



Figur 32: Privat og offentlig service tilbud.

6.16 Risiko og sårbarhet

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Det generelle risikobildet viser 1 hendelse med høy risiko, 4 hendelser med middels risiko og 5 med lav risiko.

Forhold som i hht vedlegg 12.7.1 "ROS-analyse Litlebergen omregulering" må påkalle oppmerksomhet er gitt nedenfor:

p.kt 5: Elveflom/ tidevannsflom/ stormflo

I den perioden Litlebergen Båtsenter AS har bedrevet sin virksomhet på Litlebergen har det ikke forekommet oversvømmelse ifm tidevannsflom/stormflo. Tiltak ved en eventuell hendelse vil være avskjerming med sandsekker mot sjø samt lensepumpe for å begrense vannstanden.

p.kt 8: Nedbørutsatte områder

Ikke mer en andre steder i Bergen. Store deler av tomten er i dag overbygd med tak som håndterer nedbør av normal størrelse.

p.kt 9: Sårbar flora

Naturtyper skal bevares. Det er lite sannsynlig tilfelle med skade på flora da registrering er gjort utenfor formåls grensen - ubetydelig konsekvens.

p.kt 10: Sårbar fauna/fisk, verneområder og vassdrags områder.

Naturtyper skal bevares. Det er lite sannsynlig tilfelle med skade på fauna da registrering er gjort utenfor formåls grensen - ubetydelig konsekvens.

p.kt 12: Kulturminne/-miljø

Det er ikke registret noen spesielle, verneverdige kulturminne innenfor planområdet utover de to gamle kanonstillingene på Smineset. Disse blir ikke berørt av planforslaget.

p.kt 31: Brann (med større konsekvenser)

Det er funne plassering av brannkum i vårt kartsystem, kummen er plassert i nordvestre del der bygningsmassen byrgjar.

Kapasiteten frå det kommunale vassnett er tilstrekkeleg for å kunna handtere ein brann i dette området. I tillegg kan ein nytta sjøvatn som eit supplement.

p.kt 37: Støv og støy; industri

Det er ikke fare for støy, støv eller annen forurensning knyttet til eksisterende situasjon. Det er lagt inn bestemmelser i planen som sikrer at evt. fremtidige virksomheter ikke fører til forurensning og støy som overgår grenseverdier støyforskriften og i forurensningsforskriften.

p.kt 51: Større trafikkulykke (land, sjø og luft)

p.kt 52: Ulykke i av-/ påkjørsler

Uhell med gående og syklende vil aldri kunne utelukkes, pga. menneskelig feilbedømming. Det vil bli gjort tiltak for å minske konflikten mellom biltrafikk og myke trafikanter.

6.17 Privatrettslige bindinger

Det er tiltakshaver Jan Eirik Kolstad som er hjemmelshaver til gnr. 26, bnr. 31. Alle tilgrensende eiendommer eies av Jan Eirik Kolstad med unntak av Fylkesvei 245. Det foreligger ingen kjente privatrettslige bindinger.

7 Utredning ihht forskrifter om konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredningen i forbindelse med utarbeidelse av Reguleringsplan for Litlebergen, gnr. 26, bnr. 31.

Analysen tar for seg mulige konsekvenser ved planforslaget for flytting av byggegrense mot sjø.

Konsekvensutredningen er gjort i ihht. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningslovens krav om at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. Pbl kapittel 4.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding		X	
Fell tiltaket inn under § 7, Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding		X	
Fell tiltaket under § 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn		X	
§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:			
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:			
a) størrelse, planområde og utforming			
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser			
c) avfallsproduksjon og utslipp			
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:			
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11 , utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven			
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv			
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 .			
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet			
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet			
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning			
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp			
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.			
I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.			
Utløyer planen krav om KU ?		X	

Figur 33: Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

8 Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning

Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Litlebergen. Plan-ID 125620060004, vedtatt 25.03.09. Planen skal erstatte deler av reguleringsplanen, og det er kun formål for forretning (FO), som omfatter Gnr.26 Bnr.31 (formålsgrensen), som blir berørt av endringen.

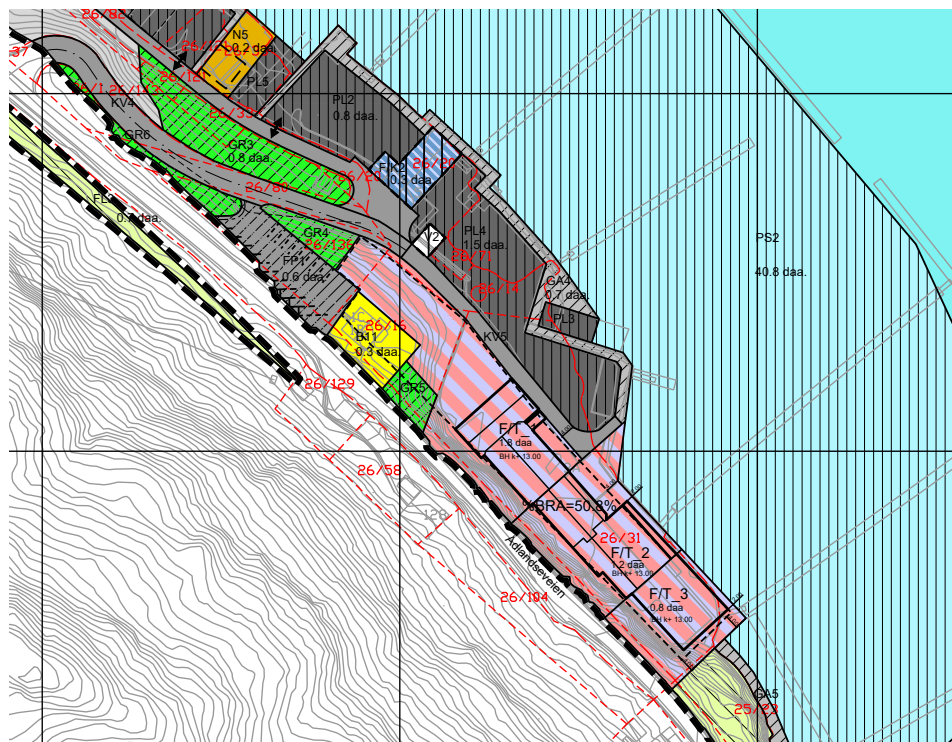
8.2 Reguleringsformål

Planområdet er på ca 3,4 dekar og er i reguleringsplanen avsatt til område for forretning (FO). Eksisterende bygg på tomten, samt ny oppført verkstedshall, drives i dag av Litlebergen Båtsenter AS (verksted, butikk og båtplasser) og er i tråd med dette formålet.

Formålet med reguleringsendringen er å flytte deler av byggegrensa i nord-østlig retning, slik at plassering av ny oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan. Ny byggegrense vil følge vegglivet til det nyoppførte tilbygget mot nordøst. Resten av byggegrensen blir liggende uforandret med unntak for deler av byggegrensen mellom kaien og eksisterende lagerbygg på den nordøstlige delen av tomten. Her rettes byggegrensen ut, og justering varierer fra 0 – 1,29m for å kunne ivareta en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen.

Det åpnes opp for at eksisterende bygning på gnr 26 bnr 31 kan beholde allerede oppført takoverbygg på nordsiden av verkstedshallen. Dette tiltross for at deler av taket strekker seg utenfor eksisterende byggegrense i nordøstlig retning. Ved en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen skal eksisterende byggegrense overholdes.

Da formålet FO (forretning) ikke lenger eksisterer i Focus Arealplan, er området i reguleringsendringen satt til F/T (forretning/tjenesteyting) som er i tråd med dagens formål.



Figur 34: Kartutsnitt viser planområdet.

Arealtabell	
Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)	Areal (daa)
Annet byggeområde	0,1
Byggeområder generelt (5)	0,7
Område for boliger med tilhørende anlegg (10)	18,2
Sum areal denne kategori:	19,0
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Areal (daa)
Forretning/kontor/jenesteyting (3)	3,8
Sum areal denne kategori:	3,7
Landbruksområder (PBL §25,1.ledd nr 2)	
	Areal (daa)
Landbruksområder generelt (3)	10,0
Sum areal denne kategori:	9,9
Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)	
	Areal (daa)
Ånnen veggrunn (4)	0,9
Gang - sykkelveg (2)	0,1
Kjøreveg (5)	4,3
Parkeringsplass	0,5
Trafikkområde i sjø og vassdrag	54,5
Sum areal denne kategori:	60,3
Offentlige friområder (PBL §25,1.ledd nr 4)	
	Areal (daa)
Friområde i sjø og vassdrag	4,0
Friområder generelt	3,1
Sum areal denne kategori:	7,2

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)	
	Areal (daa)
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen	0,2
Friluftsområde (på land) (6)	3,4
Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,0
Privat småbåtanlegg (land) (5)	4,0
Privat småbåtanlegg (sjø) (2)	42,5
Privat veg	0,0
Sum areal denne kategori:	51,3
Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr 7)	
	Areal (daa)
Felles avkjørsel (2)	0,7
Felles gangareal (5)	1,7
Felles grantanlegg (8)	3,1
Felles lekeareal for barn	1,0
Felles parkeringsplass	0,6
Sum areal denne kategori:	7,0
Kombinerte formål (PBL §25,2.ledd)	
	Areal (daa)
Bolig/Forretning/Kontor (2)	2,3
Forretning/Kontor (3)	1,5
Sum areal denne kategori:	3,7
Totalt alle kategorier: 162,2	

Figur 35: Arealtabell.

8.3 Utnyttelsesgrad

I gjeldende reguleringsplan §9.4 er det for område for kombinert formål, forretning/kontor, satt en maksimal utnyttelsesgrad på 50%-BYA.

For dagens situasjon utgjør det en utnyttelsesgrad på 38,7%-BYA.

Utregning:

BYA = $1313m^2$ (ny hall $357m^2$ + eks.bebyggelse $956m^2$).

Tomtareal = $3395m^2$

Grad av utnyttning: $1313m^2/3395m^2 \times 100 = 38,7\%-BYA$

For statlige planretningslinjer §5-1. Fastsetting av grad av utnyttning, sier bestemmelsene at "I områder for kjøpesenter og forretninger skal bruksareal (BRA) alltid brukes til å fastsette grad av utnyttning".

For dagens situasjon utgjør det en utnyttelsesgrad på 50,2%-BRA. Da er det ikke tatt høyde for tenkte plan for hver tredje høydemeter i verksted/båthall hvor det er krav til fri høyde.

Utregning:

BRA = $1705m^2$ (ny hall $357m^2$ + eks.bebyggelse ca $1348m^2$).

Tomtareal = $3395m^2$

Grad av utnyttning: $1705m^2/3395m^2 \times 100 = 50,2\%-BRA$

Da Litlebergen Båtsenter AS muligens vurderer en framtidig utvidelse av verkstedshallen, er utnyttelsesgraden for området satt til å kunne inkludere denne endringen. Det vil i den sammenheng eventuelt være snakk om å erstatte den gamle bygningsdelen for å gi plass til en ny hall.

Utnyttelsesgrad, for gnr.26 bnr.31, området for forretning/tjenesteyting (F/T) settes til en utnyttelse på 50,8%-BRA.

For måleregler viser en til §6-1 i TEK og NS3940. For nytt og eksisterende verksted/båthall med fri høyde (uten etasjeskille) fra bakkenivå og underkant tak gjelder ikke beregningsregel som om det er lagt et horisontalplan for hver 3 meter. Hvis bygget i ettertid innredes med etasjeskille i hele/deler frafaller dette fritaket.

8.4 Byggehøyder

Reguleringsplanens bestemmelser §3.3 sier at "I område regulert for forretning kan bygg egna for slike føremål først opp. Maksimal høyde for høyeste del av taket (møne, eller gesims ved flatt tak) er kote 13 moh". Den nye verkstedshallen har en maksimal mønehøyde på 10,5m, og ligger på kote +12m og er således innenfor bestemmelsene.

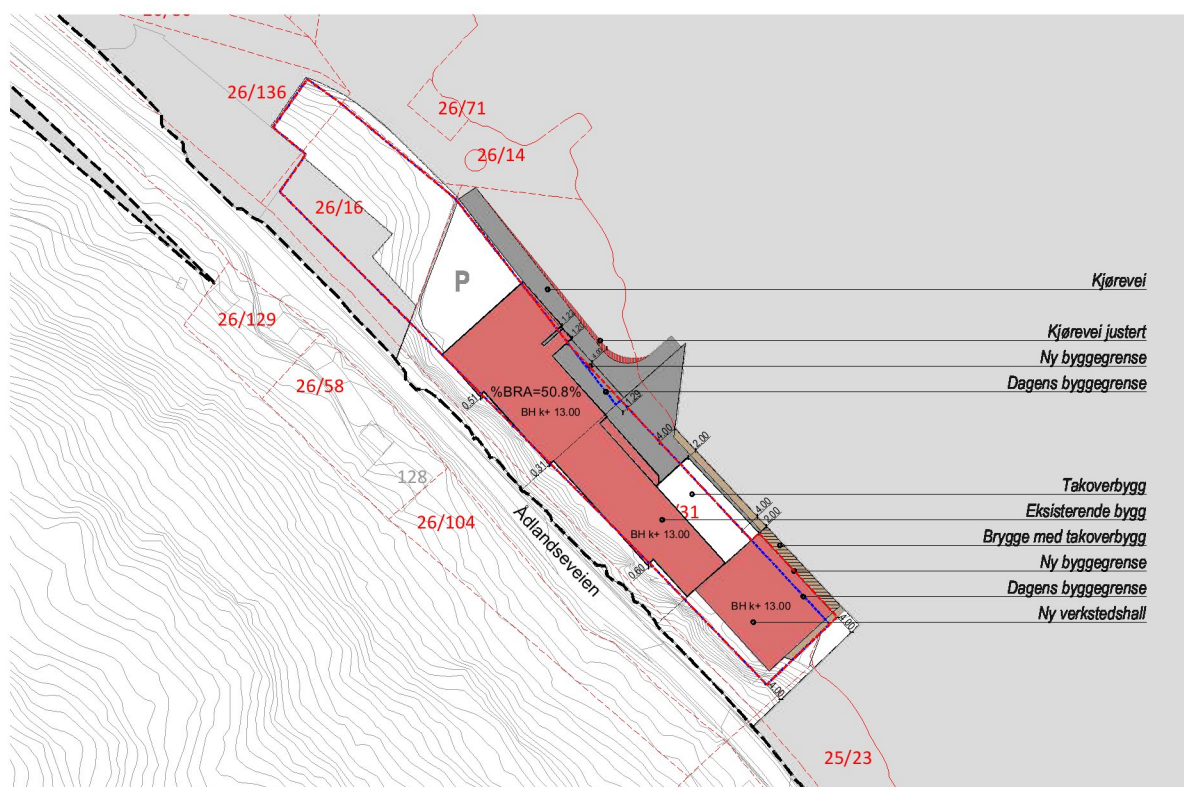
Resten av bebyggelsen i planområdet vil ha høyder som i dagens situasjon.

8.5 Byggegrenser

Verkstedshallens byggegrense, som henvender seg mot sjøen, ønskes å flyttes 2,08 meter i nordøstlig retning. Ny byggegrense vil da følge vegglivet til den nyoppførte verkstedshallen mot nordøst, og sikre at dagens verkstedshall er i tråd med gjeldene reguleringsplan.

Resten av byggegrensen blir liggende uforandret med unntak for deler av byggegrensen mellom kaien og eksisterende lagerbygg på den nordøstlige delen av tomten. Her rettes byggegrensen ut, og justering varierer fra 0 – 1,29m for å kunne ivareta en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen.

Det åpnes opp for at eksisterende bygning på gnr 26 bnr 31 kan beholde allerede oppført takoverbygg på nordsiden av verkstedshallen. Dette tiltross for at deler av taket strekker seg utenfor eksisterende byggegrense i nordøstlig retning. Ved en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen skal eksisterende byggegrense overholdes.



Figur 36: Eksisterende og ny byggegrense.

8.6 Parkering

Reguleringsplanens bestemmelser §2.4.2 sier at *“Talet på parkeringsplassar for næringslokale skal reknast min. 1 parkeringsplass per 75m² bruksareal. I samband med einskildsaker må det dokumenterast at parkeringsbehovet vert dekket i nærområdet”*. [SEP] Med et bruksareal på 1705m² for Gnr.26 Bnr.31, utgir dette et krav om 23 stk parkeringsplasser totalt.

I kommuneplanens bestemmelser §1.6.9 er krav til parkering for formålet forretning satt til 1,5 parkeringsplass per 40m² (BRA). I tillegg skal minimum 5% være utformet og reservert funksjonshemmede, med kortest mulig gangavstand til hovedinngang og en tilpasset trase. Sykkelparkering utgjør 0,2 plasser per 40m² (BRA) . Dette utgir et krav om 64 stk parkeringsplasser hvorav 4 stk parkeringsplasser skal være utformet og reservert funksjonshemmede. For sykkelparkering kreves det 9 stk plasser.

Da planområdets formål ikke endres i planforslaget, og dagens situasjon forblir uendret, ønsker vi å opprettholde kravene til parkering gitt i reguleringsplan på 1 parkeringsplass per 75m² (BRA), noe som utgjør et krav om totalt 23 stk parkeringsplasser for Gnr.26 Bnr.31. Utregning: 1705(BRA) / 75m² = 23 stk parkeringsplasser

I tillegg ønsker vi å opprettholde kommuneplanens bestemmelser til at minimum 5% av antallet parkeringsplasser utformet og reservert funksjonshemmede, med kortest mulig gangavstand til hovedinngang og en tilpasset trase, noe som utgjør et krav på totalt 2 stk handikap parkeringsplasser.

Utregning: 23(p.plasser) x 0,05% = 2 stk h.k.parkering

For sykkelparkering ønsker vi å opprettholde kommuneplanenes krav om 0,2 stk per 40m² (BRA), noe som utgjør et krav om 9 stk sykkelparkeringsplasser.

Utregning: 1705(BRA) / 40m² = 42,6 x 0,2(sykkelparkering) = 9 stk sykkelparkeringsplasser

Da ytterligere parkeringsbehov er dekket i nærområdet mener vi at dagens samt fremtidig behov skal være ivarettatt ihht disse bestemmelsene.

Henviser til vedlegg 12.3.2 Illustrasjonsplan av dagens situasjon ift byggegrense og parkering samt 12.3.3 Illustrasjonsplan av en framtidig utvidelse ift byggegrense og parkering.



Figur 37: Flyfoto av planområde viser parkeringsdekning slik det er i dag.



Figur 38: Flyfoto av nærområdet viser parkeringsdekning slik det er i dag.



Figur 39: Kartutsnitt av planområdet med parkeringsdekning i nærområdet.



Figur 40: Foto nr.1 viser parkering i nærområdet. Se figur 39 for plassering.



Figur 41: Foto nr.2 viser parkering i nærområdet. Se figur 39 for plassering.



Figur 42: Foto nr.3 viser parkering i nærområdet. Se figur 39 for plassering.



Figur 43: Foto nr.4 viser parkering i nærområdet. Se figur 39 for plassering.

8.7 Barn og unges interesser

Det er i dag ikke tilrettelagt for lek innenfor formåls grensen som omfatter gnr.26 bnr.31. Det er derimot tilgang til flere åpne grønne områder innenfor planområdet^[L1] der barn og unge vil trives, deriblant Smineset der en liten park med kai, strand og stupebrett er tilgjengelig for allmenheten. I tillegg er det en omfattende grønnstruktur i og utenfor planområdet som innbyr til lek og opphold for barn og unge i nærområdet. Fra eiendommen gnr.26 bnr.31 er det tilkomst til flytebrygger og båthavn som kan benyttes til ferdsel, fiske og andre fritidsaktiviteter.

8.8 Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Det er i dag god tilkomst til planområdet med offentlig vei og gangveier. God parkeringsdekning er ivaretatt innenfor planområdet med flere områder avsatt til parkering. Videre er store deler av området tilrettelagt for sykelister, gående og folk med barnevogn og rullestol.

Det er regulert inn et friområde på land (FL4) sør for tomten. Dette er per i dag ikke tilgjengelig fra eiendommen, da tenkt gangvei (GA4), som knytter disse tomtene sammen, ikke er opparbeidet. Dette friområdet er uansett ikke tilgjengelig for varig opphold, da området består av en bratt fjellskråning som faller fra FV 245 og ned i sjøen. Passasjen som fører til friområdet i sør, samt to flytebrygger forankret i gnr.26 bnr.31, ligger plassert mot sjøen på nordøst siden av verkstedshallen. Denne passasjen er tilgjengelig for allmennheten og er universell utformet.

8.9 Universell utforming

Tilkomst til området med bil via parkeringsplassen til Litlebergen Båtsenter AS er universell utformet.

For passasjen mellom ny verkstedshall og kaikant, som leder til friområdet (FL4) og flytebryggene i sør, er krav om universell utforming ivaretatt via en trinnfri tilkomst på 1,87m bredde. Kravet om en snusirkel på 1,5m samt kravet om fri bredde på 1,8m for passering av to rullestoler er således ivaretatt. Det vises også til at det er et større manøvreringsareal på begge sider av verkstedshallen.

Passasjen er skjermet for direkte nedbør i sørvestlig retning da den ligger langs vegglivet til verkstedshallen. Passasjen er også overbygget med tak som er med på å ivareta krav om sklisikkert dekke.



Figur 44: Passasje med overbygd tak som leder til friområdet og flytebrygger.



Figur 45: Foto av friområdet sør for planområdet .

8.10 Kulturlandskap og kulturminne

Det er ikke registret noen spesielle, verneverdige kulturminne innenfor planområdet utover de to gamle kanonstillingene på Smineset. Byantikvaren har ikke kommet med noen kommentarer eller merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

8.11 Strandsona, sjø og vassdrag

Dagens situasjon opprettholdes og blir liggende uforandret som følge av omregulering. Nyoppført verkstedshall samt eksisterende bebyggelse forholder seg til eksisterende infrastruktur. Verkstedshallen overholder krav til byggehøyde, volum og estetikk. Nyoppført verkstedshall er ikke til hinder for ferdsel til omliggende friområde, sjø eller andre områder i nærområdet.

8.12 Miljøvern faglig vurdering

Planområdet Litlebergen er en samling ulike steder med ulike formål. Innenfor planområdet finner man landskap med karaktertrekk av jordbruk, ordinære bostedsområder, naust i strandsona, gammel butikk- og næringsvirksomhet og nyere tids arealbruk knytt til fritidsbåter.

Dagens situasjon opprettholdes og blir liggende uforandret som følge av omregulering. Det er ikke registrert noe forurensning i grunn på stedet.

8.13 Samfunnstrygghet og beredskap

Innhente uttalelse fra kommunal brannavdeling.

Henviser til vedlegg 12.9.1 Uttalelse fra kommunal brannavdeling.

Observasjonar gjort ved tilsynet:

Sløkkevatn:

Det er funne plasseringa av brannkum i vårt kartsystem, kummen er plassert i nordvestre del der bygningsmassen byrgjar.

Kapasiteten frå det kommunale vassnett er tilstrekkeleg for å kunna handtere ein brann i dette området. I tillegg kan ein nytta sjøvatn som eit supplement.

Tilgjengelighet:

Tilkomstvegen til Båtsenteret (området) har tilfredstillande bredde og oppstillingsplass.

Det er utarbeid rutinar for parkering av kjøretøy tilhøyrande besøkande til Båtsenteret, desse vil ikkje vera til hinder for brannvesenets kjøretøy til området.

8.14 Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold / trafikktrygghet

Dagens situasjon opprettholdes og blir liggende uforandret som følge av omregulering.

Derimot planlegger Statens vegvesen en opprustning av FV 245 fra Hatleberget til Skarpneset med anslått oppstart i 2020. For en eventuell flytting av verkstedshallen mot vest, for å opprettholde 4m avstand til byggegrense, vil medføre store terrenginngrep samt økt belastning på gjenværende fjell som FV 245 er fundamentert til. Dette vil kunne ha uheldig innvirkning på en fremtidig opprustning av FV 245. Se figur 46.



Figur 46: Foto av ny verkstedshall og fjellet FV 245 er fundamentert til.

8.15 Kommunaltekniske anlegg

Man tar utgangspunkt i eksisterende anlegg på stedet.

8.16 Klima og energi

Dagens situasjon opprettholdes og blir liggende uforandret som følge av omregulering.

8.17 Folkehelse (støy, forurensning m.v)

I henhold til Statens vegvesens støyvarselkart (T-1442) for Meland kommune, ligger området langs FV 245 i gul sone (beregnet støynivå 55-65). For eiendom gnr.26 bnr.31 berører dette den vestlige delen av tomten mellom eksisterende bygningskropp og fylkesveien. Området berørt av gul sone er ikke i bruk for varig opphold, da terrenget består av en bratt fjellskråning fra fylkesveien og ned til dagens verksted, butikk og båthall.

Kaiområdet med tilkomst til flytebrygger samt friområde ligger utenfor definerte støysoner. Eksisterende bygningskropp fungerer også som en støyskjerm mot fylkesveien for uteoppholdsareal i forbindelse med kaiområdet.

Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere tiltak for skjerming mot trafikkstøy.

Det er ikke registrert noen forurensning i grunn innenfor planområdet eller på eiendom gnr.26 bnr.31.

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

I KPA 2015-2026 (arealplan-ID 12562010003) er området er avsatt til småbåthavn (SM). Planforslaget er i henhold til overordnede plan.

Utnyttelsesgrad endres ihht statlige planretningslinjer til å gjelde bruksareal (BRA) og ikke bebygd areal (BYA) som i eksisterende reguleringsbestemmelser. Utnyttelsesgrad settes til 50,8%-BRA, og gjelder formål F/T (forretning/tjenesteyting).

9.2 Eksisterende reguleringsplan

Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Litlebergen. Plan-ID 125620060004, vedtatt 25.03.09. Planen skal erstatte deler av reguleringsplanen, og det er kun formål for forretning (FO), som omfatter Gnr.26 Bnr.31 (formåls grensen), som blir berørt av endringen.

Formålet med reguleringsendringen er å flytte deler av byggegrensa i nord-østlig retning, slik at plassering av ny oppført verkstedshall er i tråd med reguleringsplan.

Ny byggegrense vil følge vegglivet til det nyoppførte tilbygget mot nordøst. Resten av byggegrensen blir liggende uforandret med unntak for deler av byggegrensen mellom kaien og eksisterende lagerbygg på den nordøstlige delen av tomten. Her rettes byggegrensen ut, og justering varierer fra 0 – 1,29m for å kunne ivareta en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen.

Det åpnes opp for at eksisterende bygning på gnr 26 bnr 31 kan beholde allerede oppført takoverbygg på nordsiden av verkstedshallen. Dette tiltross for at deler av taket strekker seg utenfor eksisterende byggegrense i nordøstlig retning. Ved en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen skal eksisterende byggegrense overholdes.

Da formålet FO (forretning) ikke lenger eksisterer i Focus Arealplan, er området i reguleringsendringen satt til F/T (forretning/tjenesteyting) som er i tråd med dagens formål.

Da formålet FO (forretning) erstattes av formålet F/T (forretning/tjenesteyting) i ny reguleringsplan, vil det som følge av dette ligge flere underformål i ny kode (F/T). For å unngå uønsket virksomhet i fremtiden, som følge av endring fra FO til F/T, henvises det til KPA 2015-2026 der området er avsatt til småbåthavn (SM).

For planområdet som omfatter gnr.26 bnr.31 (F/T), vil KPA 2015-2026 gjelde foran reguleringsplan ved en eventuell framtidig endring av virksomhet for gjeldende eiendom.

Dagens situasjon, samt bruk av området, vil være uforandret som følge av omreguleringen.

9.3 Estetikk

Verkstedshallen som allerede er oppført er trukket 2,08m lenger ut mot sjøen enn gjeldende reguleringsbestemmelse tilsier, og vil bli liggende uforandret som følge av omreguleringen. Det kan argumenteres om tilbyggets nye plassering kan oppfattes mer ruvende og privatiserende enn ønskelig. Nye og eksisterende byggehøyder på eiendommen er ihht reguleringsbestemmelsene, og det er kun fra sjøsiden at tilbygget oppleves i sin helhet.

9.4 Konsekvenser for naboer

Det er tiltakshaver Jan Eirik Kolstad som er hjemmelshaver til gnr. 26, bnr. 31. Alle tilgrensende eiendommer eies av Jan Eirik Kolstad med unntak av Fylkesvei 245.

Oppføring av den nye verkstedshallen vil ikke være til hinder for naboer i forhold til utsikt, sollys eller støy, da tilbygget ligger skjermet plassert.

9.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Kjøring til og fra planområdet vil bli uendret i planforslaget.

Det er i dag opparbeidet 12 bilparkeringsplasser direkte tilknyttet verksted/butikk på gnr. 26, bnr. 31.

Da dagens krav til 23 stk bilparkeringsplasser ikke lar seg løse innenfor eiendomsgrensen til gnr. 26, bnr. 31, henvises det til en midlertidig løsning der man kan benytte parkering i nrområdet ved behov.

Antall båtplasser totalt på Litlebergen er 379 stykker. Av disse har Fjordsailing AS og Litlebergen Båtsenter AS til sammen 60 service plasser. Antallet aktive båtplasser som krever bilparkering er for småbåthavnen i Litlebergen 319 stykker.

Ihht kommuneplanens arealdel skal det per 3 båtplasser settes av 1 bilparkering. For dagens småbåthavn utgjør dette et krav om 106 bilparkeringsplasser. Litlebergen småbåthavn har i dag opparbeidet 115 bilparkeringsplasser og har således ivaretatt kommuneplanens krav om 1 bilparkering per 3 båtplasser.

På bakgrunn av dette mener vi det kan henvises til en midlertidig løsning der gnr. 26, bnr. 31 kan benytte parkering i nrområdet ved behov.

Henviser til vedlegg 12.3.2 Illustrasjonsplan av dagens situasjon ift byggegrense og parkering, samt 12.3.3 Illustrasjonsplan av en framtidig utvidelse ift byggegrense og parkering.

Ved en eventuell framtidig utvidelse av verkstedshallen vil reguleringsforslagets krav til parkering måtte overholdes.

Dagens reguleringsbestemmelser for antall parkeringsplasser opprettholdes i omreguleringen, og utgjør 1 parkeringsplass per 75m² bruksareal.

Ihht kommuneplanens bestemmelser legges det inn at minimum 5% av antallet parkeringsplasser blir utformet og reservert funksjonshemmede.

For sykkelparkering ønsker vi å opprettholde kommuneplanenes krav om 0,2 stk per 40m² (BRA).

9.6 Kulturminner

Det er ikke registret noen spesielle, verneverdige kulturminne innenfor planområdet utover de to gamle kanonstillingene på Smineset. Disse blir ikke berørt av planforslaget.

9.7 Friluftaktivitet, naturområder i nærmiljøet

Friområdet som er regulert inn på sørsiden av tomten er ikke i bruk på grunn av områdets topografi. Tilkomst til området er i dag ivaretatt gjennom gnr.26 bnr.31 via en universell utformet passasje.

9.8 Barn og unges interesser

Det er i dag ikke tilrettelagt for lek innenfor formåls grensen som omfatter gnr.26 bnr.31.

Dagens situasjon, samt bruk av området, vil være uforandret som følge av omreguleringen.

Fra eiendommen gnr.26 bnr.31 er det tilkomst til flytebrygger og båthavn som kan benyttes til ferdsel, fiske og andre fritidsaktiviteter. Tilkomst til disse vil være tilgjengelig for allmenheten hele året og hele døgnet.

9.9 Privat og offentlig servicetilbud

Etablering av ny verkstedshall må ses som et positivt tilskudd til området, da folk og bedrifter med tilknytning til Litlebergen kan få ytt service og repprasjon på sine båter i nærområdet, uavhengig av størrelse.

Bedriften har i dag ekspandert til 8 ansatte på heltid, noe som er positivt med tanke på sysselsetting av folk i nærområdet.

9.10 Risiko og sårbarhet

Forholdene vurdert i ROS-analysen vil ikke påvirkes vesentlig av reguleringsendringen da dagens situasjon, samt bruk av området, vil være uforandret som følge av omreguleringen. Se vedlegg 12.7.1 ROS-analyse Litlebergen omregulering.

9.11 Infrastruktur (vei/vann/avløp, EL-anlegg etc)

Dagens situasjon, samt bruk av området, vil være uforandret som følge av omreguleringen. Ved en eventuell flytting av verkstedshallen mot vest, som først omsøkt, vil dette kunne få negative konsekvenser for Statens vegvesens planer om opprustning av FV 245 da dette vil medføre store terrenginngrep og økt belastning på gjenværende fjell som fylkesveien er fundamentert til.

9.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Dagens situasjon, samt bruk av området, vil være uforandret som følge av omreguleringen. Planområdet som omfatter gnr.26 bnr.31 disponeres i dag av Litlebergen båtsenter AS og er i tråd med reguleringsformålet FO (forretning) / F/T (forretning/tjenesteyting). Konsekvens av planforslaget vil være at Litlebergen båtsenter AS kan opprettholde sin virksomhet slik den er i dag.

Da formålet FO (forretning) erstattes av formålet F/T (forretning/tjenesteyting) i ny reguleringsplan, vil det som følge av dette ligge flere underformål i ny kode (F/T). For å unngå uønsket virksomhet i fremtiden, som følge av endring fra FO til F/T, henvises det til KPA 2015-2026 der området er avsatt til småbåthavn (SM). For planområdet som omfatter gnr.26 bnr.31 (F/T), vil KPA 2015-2026 gjelde foran reguleringsplan ved en eventuell fremtidig endring av virksomhet for gjeldende eiendom.

9.13 Juridisk/økonomiske konsekvenser for kommunen

Det finnes ingen juridiske /økonomiske bindinger for Meland kommune knyttet til dette planforslaget.

10 Medvirkning

Naboer, offentlige instanser og andre berørte parter ble varslet med brev eller e-post ved varsel om oppstart av planarbeid. Oppstart ble også varslet i Nordhordland avis 28 mars 2018.

11 Forslagstillers avsluttende kommentar

Reguleringsendringen innebærer å flytte deler av byggegrensa i nordøstlig retning slik at plassering av den allerede oppførte verkstedshallen samt en eventuell framtidig utvidelse er i tråd med reguleringsplan. Ut over det opprettholdes dagens situasjon samt bruk av området. Siden formålet FO (forretning) ikke lenger eksisterer i Focus Arealplan, er området i reguleringsendringen satt til F/T (forretning/tjenesteyting) som er i tråd med dagens formål.

En ytterligere uttakning av fjellet under veien, for en eventuell flytting av verkstedshalen mot vest slik først omsøkt, vil medføre store terrenginngrep samt også medføre økt belastning på gjenværende fjell som FV 245 er fundamentert til. Dette vil kunne ha uheldig innvirkning på Statens vegvesens planer om en fremtidig opprustning av FV 245. Det bør også poengteres at det i forbindelse med oppføring av den nye verkstedshallen ble gjort permanente sikringstiltak av fjellsiden, slik at dagens situasjon mot fylkesveien er betraktelig forbedret i forhold til tidligere. Registrering og tiltaksforslag ble gjort av Muiltconsult mens arbeidet ble utført av Wimo Fjellsikring AS i mai 2016 (se vedlegg 12.8.1 Wimo Fjellsikring AS Rapport Litlebergen Båthavn).

Når det gjelder tilgjengelighet til sørliggende friområde og flytebrygger, er dette ivaretatt via den universelt utformede passasjen langs hallen. Selv om dagens passasje er noe smalere enn kommunens krav om 4m, har den vist seg å tilfredsstille dagens behov. Siden friområdet ikke er i bruk pga områdets topografi gjenstår ferdsel til og fra flytebryggene. Denne er minimal i vinterhalvåret og av normal størrelse om sommeren, og det er ingen annen form for aktivitet på sørsiden av eiendommen som tilsier bredere passasje enn det som eksisterer i dag.

Dagens situasjon med utvidelse av verkstedshallen har hatt en positiv effekt for Litlebergen båtsenter AS, da de i dag har arbeid hele året rundt. Som følge av dette har de utvidet bedriften til 8 ansatte på heltid noe som er bra med tanke på sysselsetting av folk i nærområdet. Det at tilbudet utvides må også ses som positivt, da folk og bedrifter med tilknytning til Litlebergen kan få ytt service og repprasjon på sine båter i nærområdet, uavhengig av størrelse.

Tiltaket vil bidra til en generell opprustning av planområdet.