

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
048/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	08.05.2019
025/19	Formannskapet	PS	15.05.2019
022/19	Heradsstyret	PS	28.05.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/935

## 1.GONGS HANDSAMING AV DETALJREGULERING HOLMANE NÆRING-FOTLANDSVÅG PLANID 12532013004

### Vedlegg:

Plankart planID 12532013004 Holmane næring  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Føresegner\_datert160419  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Planskildring  
Holmane næring, Fotlandsvåg - VA-rammeplan  
Illustrasjonsplan\_Holmane næring  
Holmane næring - Fotlandsvåg - Skredfarekartlegging  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Innledende miljøundersøkelser  
Holmane næring, Fotlandsvåg - konsekvensutgreiing for natur  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Landskapsbilete  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Marinarkeologiske registreringar  
Holmane næring, Fotlandsvåg - ROS-analyse  
Notat om mulighet for utfylling- 615760-RIG-NOT-001\_rev01  
Merknader og uttaler til oppstart  
Merknadskommentarer - Planoppstart  
**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Framlegg til detaljregulering Holmane næring- Fotlandsvåg planID 12532013004 med plankart datert 10.04.19, føresegner datert 16.04.19, planskildring datert 10.04.19 og VA rammeplan datert 18.03.19 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10.**

**Før detaljreguleringa vert vedteken skal reell faresonekartlegging med sone for skredfare 1/100, 1/1000 og 1/5000 vere gjennomført og kartfesta i plankartet.**

### Plan- og kommunalteknisk utval - 048/19

#### PL - behandling:

Sektorleiar Berit Rystad møtte og orienterte om planframlegget og svara på spørsmål knytt til dette. Ho tilrådde å ta ut siste setninga i forslag til vedtak, då dette ikkje er nødvendig slik planframlegget no ligg føre med ei avgrensing på 25 arbeidsplassar i kvart bygg.

-----  
Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg om endring i rådmannen sitt framlegg til vedtak: "Siste setning i framlegget vert teke ut."

#### **AVRØYSTING**

Atle Solberg sitt framlegg - samrøystes tilrådd (2H,2AP,1MDG,1FRP,1KRF)  
Rådmannen sitt framlegg del 1 - samrøystes tilrådd (2H,2AP,1MDG,1FRP,1KRF)

#### **PL - vedtak:**

Innstilling:

**"Framlegg til detaljregulering Holmane næring- Fotlandsvåg planID 12532013004 med plankart datert 10.04.19, føresegner datert 16.04.19, planskildring datert 10.04.19 og VA rammeplan datert 18.03.19 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."**

#### **Formannskapet - 025/19**

#### **FS - behandling:**

Kjersti Vevatne, V, bad om vurdering av sin gildskap som tilsett i Asplan Viak. Ho har hatt dialog med oppdragsgjevar i saka og bidratt i arbeidet. Ho tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 8 medlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Kjersti Vevatne vart samrøystes kjend gild.

Vedtaket vart gjort i medhald av forvaltningslov § 6, andre ledd: *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*

#### **AVRØYSTING**

-----  
Planutvalet si innstilling vart tilrådd med 8 røyster (1KRF, 2FRP, 2AP, 1H, 1SP, 1V) mot 1 røyst (1MDG).

#### **FS - vedtak:**

Formannskapet si innstilling til heradsstyret:

**"Framlegg til detaljregulering Holmane næring- Fotlandsvåg planID 12532013004 med plankart datert 10.04.19, føresegner datert 16.04.19, planskildring datert 10.04.19 og VA rammeplan datert 18.03.19 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."**

## Heradsstyret - 022/19

### **HS - behandling:**

Kjersti Vevatne, V, bad om vurdering av sin gildskap. Ho er tilsett i Asplan Viak og har bidratt i arbeidet og hatt dialog med oppdragsgjevar i saka. Ho har ikkje bidratt i konsekvensutredning eller delteke i møter. Ho tok ikkje del i møtet om avgjerd av gildskap.

Åshild Rød, V, møtte som vara for Kjersti Vevatne - 27 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Ragnar Tyssebotn, FRP bad om vurdering av Hjalte H. Gislason, H, sin gildskap til å vurdere Kjersti Vevatne sin gildskap, fordi ho er kona hans. Gislason tok ikkje del i møtet om avgjerd av gildskap - 26 medlemmer/varamedlemmer til stades.

### **AVRØYSTING - gildskap**

Hjalte H. Gislason var samrøystes kjend ugild. Vedtaket vart gjort i medhald av forvaltningslova § 6c: *når han er eller har vært gift med .... til en part.*

Kjersti Vevatne vart kjend ugild med 20 røyster (7AP, 6FRP, 3H, 3KRF, 1 uavhengig) mot 6 røyster (1V, 2MDG, 2SP, 1KRF).

Vedtaket vart gjort i medhald av forvaltningslov § 6, andre ledd: *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.*

Hjalte H. Gislason kom tilbake til møtet - 27 medlemmer/ varamedlemmer til stades.

-----  
Jon F. Blichfeldt, MDG, gjorde slikt framlegg på vegne av MDG:

"Plan for detaljregulering av Holmane Næring - Fotlandsvåg PLANID 12532013004 vert avvist."

### **AVRØYSTING**

#### **Alternativ avrøysting**

Formannskapet si innstilling: - 25 røyster (7AP, 6FRP, 4KRF, 4H, 2SP, 1V, 1 uavhengig)  
Framlegg frå MDG: - 2 røyster (2MDG)

### **HS - vedtak:**

"Framlegg til detaljregulering Holmane næring- Fotlandsvåg planID 12532013004 med plankart datert 10.04.19, føresegner datert 16.04.19, planskildring datert 10.04.19 og VA rammeplan datert 18.03.19 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10."

## **Saksopplysningar:**

### **Saksopplysningar:**

Saka gjeld detaljregulering av næringsområde i Fotlandsvåg – detaljregulering Holmane næring. Hovudformålet med planarbeidet er å utvida eksisterande næringsområde gjennom utfylling i sjø og legge til rette for langsiktig områdeutvikling. Planframlegget er ikkje i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (KPA) då den legg opp til fylling i sjø for å få eit heilskapleg næringsområde der eksisterande småbåthamn er lokalisert i dag. I KPA er området for utfylling avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Tiltakshavar for plan er Lonevåg beslagfabrikk AS og utførande konsulent er Asplan Viak. Planforslag vert å sende på høyring og offentleg ettersyn.

### **Politisk handsaming:**

Saka skal avgjerast i Heradsstyret.

Saka skal handsamast i plan-og kommunateknisk utval og formannskapet.

Planområdet omfattar gbnr 96/17 m.fl og er på om lag 75 daa næringsområde. Oppstarten av planframlegget vart kunngjort første gang i 2013 med ei kunngjering med utvida planområde inn til veg til skulen i 2014.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; næringsføremål og kommunaltekniske anlegg
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur; køyreveg, fortau, anna veggrunn-teknisk og anna veggrunn -grøntareal
3. Grønstruktur; Naturområde
4. LNFR; Spreidd fritidsbustad –naust

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag; Hamneområde i sjø og naturområde i sjø og vassdrag
6. Omsynssoner; Frisikt og bevaring kulturmiljø.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring
5. VA-rammeplan
6. Illustrasjonsplan
7. Skrefarekartlegging
8. Innledende miljøundersøkelser
9. Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar
10. Landskapsbilete
11. Marinarkeologiske registreringar
12. ROS-analyse
13. Notat om mulighet for utfylling- Multiconsult
14. Notat - Merknader og uttaler til oppstart
15. Merknadskommentarer -planoppstart

**Bakgrunn for planforslaget**

Næringsverksemdene på området i dag er Lonevåg beslagfabrikk AS - Lobas, HBH innreiing

(leigar hos LOBAS), Oster Transport og Entreprenør AS, Osterfjord Maskinstasjon AS og

Sjøtroll Havbruk AS. I tillegg ligg det ein privat einebustad sentralt i næringsområdet. Planframlegget legg til rette for utviding av eksisterande verksemdar og vil sikre heile området til næringsføremål.

## Skildring av planforslag

Næringsområdet er inndelt i 4 felt dvs BN1-BN4. BN1 omfattar dagens Lobas, småbåthamn og HBH-bygget, BN2 er eksisterande areal sør for HBH med potensiale for nybygg, BN3 er eksisterande areal til Sjøtroll med potensiale for nybygg og BN4 er eksisterande areal til Oster. Inanfor område sett av til næringsverksemd kan det førast opp bygningar / anlegg for industri/lager med tilhøyrande kontor jf. reguleringsføresegna § 5.1.1. Byggverka er avgrensa til maks 25 personer med samtidig opphald.

Byggjegransene i planframlegget er sett med omsyn til omkringliggjande omgjevnader og optimal utnytting av området. Det er sikra tilstrekkeleg byggjegrans mot fylkesvegen langs heile planområdet ved at det er sett krav til at alle nye bygg skal plasserast innafor byggjegrans og at alle eksisterande bygg har byggjegrans i byggjelivet. Jf. §§ 5.1.2, 5.1.3, 5.1.5 og 5.1.7 i føresegna.

Planframlegget legg til rette for at eksisterande verksemdar kan utvide og at det kan etablerast nye bygg som kan gje moglegheit for andre verksemdar. Det er lagt til rette for 5 nye næringsbygg i BN1. Det vert lagt til rette for 2 nye bygg i BN2. Det er sett byggjehøgde på maksimal kote +18 og sidan bygg skal byggast på minimum kote +3 gjev dette moglegheit for bygg med høgde på inntil 15 m. Dette gjeld også BN1. For BN3 er det lagt til rette for eit nytt driftsbygg som kan ha maksimal byggjehøgde på 11,5 m. BN4 ligg har byggjehøgde på 11,6 m. Den sørlege delen av bygget har i dag byggjehøgde på 7,5 m og det vert med dette lagt til rette for at dette kan aukast med 5,5 m.

Sør i planområdet er det regulert for spreidd fritidsbygning-naust med omsynssone bevaring kulturmiljø H570. Dette er eksisterande naust som er SEFRAK-registrerte.

Det er i tillegg regulert fylkesveg med kollektivhaldeplass og fortau i planområdet. Det er regulert ei løysing for mjuke trafikantar langs fylkesvegen på det som er sett av til annan veggrunn - o\_SVG dvs føresegnsområde( #) 5 og 6. Vidare er det sett av føresegnsområde( #)7 på intern veg ved Sjøtroll som ei løysing for mjuke trafikantar med tilkopling ved BN4.

### Rekkefølgekrav:

Det er sett rekkefølgekrav til at ein ikkje kan starte utfylling i sjø som er til hinder for eksisterande småbåthamn før småbåthamna er flytta eller når det er gått minimum 3 år frå vedtak av detaljregulering med prosjektering av område VS2 i KPA med tilhøyrande parkering (S\_01).

Det er knytt rekkefølgekrav før bruk av nye bygg kan tillast i feltet. Dette gjeld etablering av

fellesveggar, forbetring av avkøyring frå offentleg veg, sanering av eksisterande bygg mv. (sjå føresegn §§ 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4 ). Det er gjort unnatak for det nordvestlegaste byggjet på BN1 då byggjet ikkje er avhengig av utfyllinga i bukta-, eller av ny / forbetra tilkomstveg.

Det er sett rekkefølgekrav til den mellombelse gangvegen – føresegnssområde 5-7 for dei aktuelle felta ved nye bygg. Det er unnatak for rekkefølgekravet for nytt bygg på BN1.

### ROS:

I ROS-analysen datert 10.04.19 er det fleire hendingar som kjem i gult felt. Det vil seie tiltak som kan gjennomførast ved å redusere risikoen. Dette gjeld mellom anna natur-og miljøforhold som ekstrem vind og stormflo og havnivåstigning sjå side 10 i analysen og side 22 for vurdering av avbøtande tiltak. Vidare er det sårbar fauna/fisk sjå side 13-14 og side 22 for avbøtande tiltak. Støy er også eit tema der det er naudsynt med avbøtande tiltak sjå side 15-16 og 23. Trafikkfarleg tilkomst er vurdert på side 25 og avbøtande tiltak er gjort greie for på side 23. Det er tidlegare kjent ureining i grunnen og i sjø og dette er skildra side 18-19 og avbøtande tiltak side 23-24. Det er også vurdert avfallsdeponering , fare for akutt ureiing og trafikkulukke ved anleggsgjennomføring sjå side 19-20 og 24.

### Innkomne merknader:

Innkomne merknader til begge oppstartane er lagt ved i dokument 14 – Notat- merknader og uttaler til oppstart og dokument 15: Merknadskommentarer-planoppstart. Her der det både samandrag av merknadane, merknadane i heilskap samt plankonsulent sine kommentarar til merknadane.

## **RÅDMANNEN SI VURDERING**

Rådmannen vurderer at det i planframlegget er lagt opp til romslege rammer for næringsområde. Dette gjeld mellom anna byggjehøgder og volum. Det er naudsynt for deler av verksemda med relativt høge bygg og det er no lagt til rette for bygg som har byggjehøgde på mellom kote +14,5 og 18. Vidare er det på felt BN1 lagt til rette for fleire bygg som heng saman. Dette gjer at samla lengd på bygg vert i overkant av 200 m og dei kan vere inntil 15 m høge.

## **ROS**

Det er fleire hendingar som plankonsulent har vurdert innanfor gul sone (ALARP sone - akseptabel risiko med avbøtande tiltak) som inneber at tiltak bør gjennomførast. Det er fleire hendingar som er

vurdert til gult nivå både når det gjeld liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar. Dette gjeld mellom anna natur og miljøtilhøve som ekstrem vind og stormflo og havnivåstigning. Det er sett minste kotehøgde på nye tiltak på +3 som avbøtande tiltak. Dette er sett i plankartet.

Ureining er eit tema som har skadepotensiale her. Det er kjent ureina grunn og det skal fyllast i våg med ureiing. Dette vurderer rådmannen er godt ivareteke gjennom dei utgreiingane som er gjort, føresegner, lov og forskrift.

Infrastruktur og trafikktryggleiken i området er i dag utfordrande. ROS-analyse viser til at det har vore to trafikkulukker på vegstrekket og at avbøtande tiltak er det sanert ein avkøyrsløsløse til næringsområde ( eksisterande ved BN3) og ein avkøyrsløsløse er regulert innsnevra for å betre sikt. Dette i tillegg til regulert fylkesveg etter vegnormal vil truleg betre trafikktryggleiken. Det er i dag 9 avkøyrsløsløse til fylkesvegen i planområdet. SVV bad i oppstarten om at ein skulle sanere avkøyrsløsløse i planområdet. Det er vanskeleg å samle avkøyrsløsløse til bustader på nordvestsida av fylkesvegen. Det er sanert to eksisterande avkøyrsløsløse i planframlegget på næringsområdet men også lagt til rette for ei felles ny (o\_SKV03) slik at det er totalt 8 avkøyrsløsløse i planen. Det er regulert fylkesveg i samsvar med N100 og det er regulert fortau langs fylkesvegen(o\_SF2-o\_SF7). Rådmannen vurderer at dette er tiltak som ved gjennomføring vil betre trafikktryggleiken i området.

Ei løysing med fortau langs fylkesveg krev at ein samordnar dette med utviding av fylkesveg. Dette vil vere krevjande økonomisk og det kan difor kan ta lang tid før offentleg finansiering av dette kan kome på pass. Derfor er det lagt opp til ei mellombels løysing der ein nyttar AVG langs fylkesvegen mot næringsområdet som gangsoner for mjuke trafikantar i påvente av vegutbetring og bygging av fortau. På bakgrunn av det har ein sikra i føresegner ei opparbeiding av areal til gangsoner langs fylkesvegen. Dette er ei løysing som vil gje betre tryggleik for mjuke trafikantar i påvente av fortau, men med ei breidde på 2,5 m og utan krav til stigning vil det vere utfordrande både i høve til brøyting, strøing og anna vedlikehald, samt for dei som har behov for universell tilgjenge. Rådmannen vurderer at dette er ei akseptabel løysing som kan gje eit betre tilbod til mjuke trafikantar enn dagens situasjon. Det er ikkje lagt opp til eigne gangareal internt i næringsområdet i planframlegget.

Det er krav i KPA § 7.2 *Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a)*. Både DSB rettleiar [Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging](#) og Kommunal-og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) viser til kommunen sitt ansvar for å ivareta tryggleik i planlegging og byggesakshandsaminga. Det er mellom anna vist til at når det føreligg reguleringsplan så skal dokumentasjonen av korleis reelle farar skal ivaretaast i reguleringsplan medan det ikkje skal vere krav om utgreiing av om det føreligg slike tilhøve i byggesaka. I høve til skred er det gjort ei faresonekartlegging av skredfare større enn 1:1000, og det er påvist og kartfesta slik skredfare i planområdet. I utgreiinga (Skredfarekartlegging, Asplan Viak) er det og vurdert at det er sannsyn for skredfare 1/5000 i planområdet, men dette er ikkje kartfesta då det ikkje er vurdert som naudsynt grunna bruken av området. Rådmannen vurderer at det både praktisk og juridisk er ei betre løysing at ein gjennomfører fullstendig



skredfarekartlegging med kartfesta årleg sannsyn for dimensjonerande skredfare i samsvar med TEK17 dvs 1:100, 1:1000 og 1:5000 i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at skredfare er best ivareteke dersom ein kartlegg all skredfare slik at det er tydeleg kva som må evt sikrast for å kunne gje løyve for bruk i ein annan tiltaksklasse. Rådmannen ber difor Heradsstyret om å gjere vedtak om at faresonekartlegging også for skredfare 1/5000 må gjennomførast og kartfestast i plankartet før detaljregulering for Holmane næring – Fotlandsvåg vert vedteken.

## FOLKEHELSE

Det er tilrettelagt ei løysing for mjuke trafikantar som vil betre dagens situasjon. Dette vil gjere det meir attraktivt å gå både til næringsområde og til småbåthamna så lenge denne er lokalisert i planområdet. Ved ei utfylling i sjø vil ein kunne få gjort tiltak i høve til gamal ureining både på sjø og på land. Det er sett krav om at ålmenta skal ha tilgang til sjøfront langs den felles tilkomstvegen midt i planområdet f\_SKV04.

## ØKONOMI

Planframlegget legg til rette for ei utfylling i sjø som inneber at småbåthamna skal flyttast. Dette er i tråd med kommuneplanen sin arealdel som har lokalitet for småbåthamna lenger inne i vågen. Ei flytting av småbåthamna inneber at større båtar ikkje kan kome seg inn til noverande kai (dampskipskaia). Dette inneber at både kommunen og andre private aktørar og grunneigarar må basere seg på leige av privat kai som då vil ligge i næringsområde til denne aktiviteten. Næraste kommunale kai i nordre Osterøy vil vere Lonevåg ved gjennomføring av føreslegne endringar. Det er tilkomst til kai i Tysse men der er det utfordringar i høve infrastruktur som gjer den kaia mindre eigna som erstatning for kai i Fotlandsvåg.

## ANDRE TILHØVE

Eigarskap til utfylt areal: Det er kome merknad til planoppstarten med spørsmål om kven som vil ha eigarskapen til det nye utfylte arealet. Plankonsulent sitt svar til dette er at det ikkje er avklara. Rettspraksis på området er klar på at nytt areal tilhøyrer eigaren av den egedomen som grensar mot det aktuelle sjøarealet. Her er det ein grunneigar på begge sider av område for utfylling ( Lonevåg beslagfabrikk AS) og det er openbart at arealet mellom også vil tilfalle same eigar.

Bustadhus i næringsområde: Det er i dag eit bustadhus innanfor planområde. Dette er ikkje regulert vekk i planframlegget dvs det er ikkje regulert til «bebyggelse som forutsettes fjernet». Ved å ikkje regulere det vekk er det heller ikkje innløysingsrett for eigar av egedomen. Dette inneber at dagens bruk som bustad kan vidareførast så lenge det ikkje føreset søknad om løyve til tiltak. Men dersom bustadhuset td skulle brenne ned vil bygging av tilsvarande bustad vere i strid med arealføremål i planen. Bustadføremål er ikkje vidareført i planframlegget då det har vist seg uheldig med samlokalisering næring/industri og bustad. Så lenge det er nytta til bustad legg det føringar for mellom anna støy innanfor planområdet. Dette er sikra gjennom føresegn 2.6.7-2.6.9 som omhandlar

støy og arbeidstider.

Byggjegrensar: Det er sett byggjegrense for bygg i plankartet. Byggjegrensa for nye bygg mot fylkesveg varierer frå 12,8 m til 17 m på det kortaste. Byggjegrense mot veg for eksisterande bygg har byggjegrense i byggjelivet. Rådmannen vurderer at det framleis er uavklarte problemstillingar i høve til byggjegrense som kan gje utfordringar når det gjeld andre tiltak enn bygg, til dømes der avstandskrav til naboeigedom må vere ivareteke også for andre tiltak enn bygg.

## **REKKJEFØLGJEKRAV**

### Småbåthamn føresegn 3.7:

Intensjonen er at føresegna skal sikre at småbåtlaget har noko tid på seg til å kunne gjennomføre detaljregulering som er naudsynt før flytting. Rådmannen vurderer at det også er viktig å sikre at småbåthamna ikkje kan bli liggande på eksisterande stad i svært lang tid. Rekkjefølgjekravet som omhandlar flytting av småbåthamn (føresegn 3.7) vurderer rådmannen er krevjande. Det at gjennomføring av denne reguleringsplanen er avhengig av både utarbeiding og vedtak av detaljplan for småbåthamna, samt faktisk flytting av småbåthamna, kan påverke gjennomføringa av detaljregulering Holmane næring. Ein detaljplan skal vere oppdatert og det er difor sett i plan-og bygningslova § 12-4 5 ledd: *Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.* Dette inneber at kommunen må vurdere om ein kan gje løyve til tiltak dersom planen er meir enn 10 år og det er vesentlege deler av planen som ikkje er realisert. På bakgrunn av dette har rådmannen vurdert at det er naudsynt å setje ei tidsramme for kor lenge ein kan vente med å flytte småbåthamna for å sikre moglegheit for gjennomføring av denne reguleringsplanen innanfor dei komande 10 åra.

Andre rekkjefølgjekrav går i hovudsak på at ein må sikre trygg tilkomst (avkøyrslar), parkeringsareal, VA, eventuelle støydempende tiltak og sanering av avkøyrsel. I tillegg er det sett krav om tilrettelegging av mellombels gangsti/veg for felta. Det er ikkje sett rekkjefølgjekrav som inneber opparbeiding av fylkesveg eller fortau langs fylkesvegen då rådmannen har vurdert at omsyna er ivareteke gjennom den mellombelse gangstien.

Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12, ved

offentleg forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf §7 i NML. Rådmannen

kjenner ikkje til artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i

planarbeidet, jf planskilddinga, dokument innledende miljøundersøkingar, Konsekvensutgreiing for

naturmiljø og naturressursar og ROS-analyse.

Ein syner vidare til saksopplysingane og rår til å leggja planframlegg ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.