

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Stord, 24.08.2016

Lerøy Vest AS - utbygging Bjørsvik

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Kommunen er godt kjent med at Lerøy Vest AS har etablert eit nytt setjefiskanlegget i Bjørsvik. Forsterking på eksisterande kai og første byggetrinn med ny hall (bygg A) for settefisk er ferdigstilt. Kommunen har også gitt løyve til riving av eksisterande gamalt utstyr bak den nye hallen, og det er i dette området ein ynskjer etablera den nye produksjonshallen. Hallen vert eit tilbygg til eksisterande hall, og vil ha felles vegg med denne. Dette gjer at også denne hallen får byggehøgde over kravet i reguleringsplanen for området. Den nye hallen vert ein rein produksjonshall med fiskekar i nord og slambehandlingsanlegg i sør. Sør på planområdet kjem ein liten del av denne hallen utanfor byggegrensa i reguleringsplanen (jf. vedlegg D-1).

Det vert i denne saka søkt om dispensasjon frå høgdekravet og byggegrense i gjeldande reguleringsplan for området.

Plan- og bygningslova seier at det berre kan gis dispensasjon dersom omsyna bak vedtektene det vert dispensert frå, eller omsyna i lovas føremål, ikkje vert vesentleg sett til side. I tillegg må føremonene vere klart større enn ulempe (jf. Pbl. § 19-2).

Lindås kommune bestemte ved første utbyggingstrinn at formuleringa «bh+10m» i reguleringsplanen betyr maks mønehøgde er kote + 10. Det var difor søkt om dispensasjon og gitt løyve til ein settefiskhall (bygg A) med mønehøgde maks kote +16 (jf. sak 2013/1965).

Planeringsnivå i området er på kote +3,5, og den nye hallen, som vil ha skråtak, vil vera ca. 9 m høg inn mot eksisterande hall og 7,5 m høg inn mot fjellet. Dette betyr at heile hallen vil komme over kravet i reguleringsplanen. Nødvendig arbeidshøgde for eit best mogleg effektivt og rasjonelt arbeidsrom over fiskekara gir ein minstehøgde inne i hallen, og i tillegg kjem takkonstruksjonen. Dette gir minimum takhøgda ein slik hall kan ha, og dette gir mønehøgda på hallen inn mot fjellveggen. Skråande tak er å anbefale i forhold til flatt tak pga. avrenning frå eksisterande hall og snø om vinteren. Ein ynsker å utforme hallen slik at den vert integrert med eksisterande hall, noko som gir eit estetisk finare uttrykk samla sett. Mønehøgda vert under det som kommunen tidlegare har gitt opning for, ref. sak 2013/1965.

I første byggetrinn var fargevalet eit sentralt punkt for fylkeskommunen pga. kulturminneverdiane i området og dette har ein vidareført ved at kortsidene på den nye hallen får identiske fargar slik som den eksisterande hallen. Baksida av hallen, som ikkje vil verta synleg for omgjevnaden, vil frå einsidig grå farge (jf. vedlegg E-1).

Byggegrensa i gjeldande reguleringsplan er sett ut i frå eit utbyggingskonsept med frittliggjande utandørs fiskekar med enkelt overbygg. Planen tok mellom anna ikkje omsyn til eksisterande bygg på området ved at byggegrensa går tvers gjennom det. Byggelinjene på eksisterande hall fylgjer meir eksisterande bygg som var i området. Konseptet for utbygginga i området er endra i forhold til reguleringsplanen ved at ein no bygger alt innandørs i bygningar. Ein kjem difor utover byggegrensa i området inn mot fjellveggen. I samband med første byggetrinn vart det gjennomført eit større sikringsarbeid av fjellet bak anlegget. Dette vil også verta gjennomført eit mindre sikringsarbeid i samband med fjerning av eksisterande anlegg i omsøkt rivingssøknad (jf. sak 16/2293).

I eit forsøk på å få til eit funksjonelt anlegg der den nye hallen vert integrert med eksisterande hall, kjem ein noko utanfor regulerte krav knytt til høgde og byggegrense i reguleringsplanen. Kommunen har tidlegare gitt opning for auka byggehøgdekrav i området. Den nye hallen vert lågare enn eksisterande hall som det er gitt dispensasjon til på høgdekrav i reguleringsplanen. Den nye hallen, som er eit tilbygg på eksisterande hall, kjem like bak eksisterande hall og vil verta lite synleg for omgjevnaden. Kortsidene på hallen vil ha same farge som eksisterande hall og dermed vil den bli integrert på ein god måte. Fråvik for byggegrensa er i område inn mot fjellet. Det er etter vår vurdering ingen naboar rundt anlegget som vil kunne sjå denne hallen, sidan den blir etablert mellom eksisterande hall og fjellet, og har den gamle mølla/hermetikkfabrikken på den eine sida og topografi som stenger ut mot fjorden.

På bakgrunn av denne søknaden meiner me kommunen må kunne gi dispensasjon i denne saka.

Akvator AS
Nina Skjerping

Akvator AS
Kunnskapshuset
Sæ 132
N-5417 Stord
Norway

Tel.: +47 53 40 41 80
post@akvator.no
www.akvator.no

Foretaksregisteret
NO 883 532 872 MVA