

Lindås kommune
Christian Hagerup Reinshold
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

DERES REF: 200704 | VÅR REF: 607021
DOKUMENTKODE: 617021-PLAN-PBL-01
TILGJENGELIGHET: Open

Stord, 5. april 2018

MINDRE REGULERINGSENDRING

Reguleringsplan for del av gnr. 231, bnr. 6 og del av gnr. 229, bnr.9 i Bjørsvik (PlanID: 200704)

BAKGRUNN

Lerøy Vest har sidan 2010 arbeid aktivt med å få etablert eit heilt nytt settefiskanlegget i Bjørsvik. I 2010 vart det gjennomført eit større utfyllingsarbeid i sjø i samsvar med reguleringsplan. I 2011 vart eksisterande kai forsterka, og i 2012 starta første byggetrinn med ny hall (bygg A) for settefisk. Lindås kommune har også gitt løyve til riving av eksisterande gammalt utstyr bak den nye hallen, og det er i dette området ein søkte om byggetrinn 2 (hall B) som no er under bygging. I samband med byggetrinn 2 vart det søkt om og gitt løyve til riving av «Ishuset». Lerøy Vest ynskjer no å forlenga byggetrinn 2 i området der «Ishuset» tidlegare stod. For å kunna gjera dette må byggjegrensa i gjeldande plan justerast. Tilbakemeldinga frå kommunen er at dette må skje gjennom ei mindre reguleringsendring (jf. PBL §12-14, andre ledd).

Lindås kommune ynskjer også at ein inkluderer tidlegare gitte dispensasjonsløyver i planendringa, slik at ein får oppdatert plankart og føresegnar i tråd med desse. Ein har i tillegg avtalt med kommunen at ein gjer ei tilpassing av planen for tiltak som er gjennomført, eks. fylling i sjø, samt at ein tilpassar plan til eigedomsgrensar og eksisterande bygg. I området mot aust og eigedom 229/1-2 går plangrensa no delvis i eigedomsgrensa. Denne justeringa er innanfor areal regulert til akvakultur i kommuneplan. Me vil presisera at byggegrensa ikkje går nærmare grensa til 229/1-2 enn det den gamle planen opna for.

Plandokumenta vert utarbeidd etter dagens lovverk (PBL 2008).



Foto av Bjørsvik frå våren 2017 (Multiconsult)

PLANENDRING

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken i mars 2010. Akvakulturnæringa har sidan den gong vore i stadig utvikling, noko som har gjort at ein no byggjer komplette anlegg (settefiskanlegg) i hallar og ikkje lenger har utvendige fiskekar, som reguleringsplan opna for. Dette gjer at plassbehov og utforming har endra seg mykje. Gjennom utbygginga og dispensasjonsløyver har området blitt slik det er i dag og under følgjer ein kort oversikt over dei viktigaste endringane.

Byggehøgde 16 m - sak 2013/1965

I 2012 vart det søkt om dispensasjon frå føresegna med omsyn til byggjehøgde. Bakgrunnen var at ny produksjonshall i byggetrinn 1 (hall A) ville få ei byggjehøgde høgare enn det reguleringsplanen opna for. I gjeldande plan vart byggjehøgde angitt som «bh + 10m». Det var i samband med dispensasjonen stilla spørsmål med om dette betydde kote +10 eller kote +13,5. Planeringsnivå var angitt som +3,5 i plan. Planomtalen skildra dette tydeleg, så byggehøgda i området skulle vera kote + 10. Dette opnar berre for bygg på 7,5 m, noko som var for lågt. Det vart søkt om dispensasjon for ny produksjonshall med ei høgde på maksimalt kote +16. Bakgrunnen for denne høgda var behov for tekniske løysingar knytt til fiskekar, trykkhøgde på avlaupsvatn, sorterings- og vaksinasjonsanlegg og behov for arbeidshøgde under bærande takkonstruksjonar. Ingen naboar fekk redusert utsikt som følgje av dispensasjonen då bygget låg på ny utfylling like inntil fjellveggen og delvis gjømt bak dei store trehusa i Bjørsvik. For å sikre eit best mogleg og fagleg uttrykk på bygningsmassen, vart det nytta arkitekt i utforminga. Før utbygging vart det gjennomført sikring av fjellveggen bak bygget.

Byggegrense for byggetrinn 2 – sak 16/2907

I 2016 vart det søkt om byggetrinn 2 (hall B), som var eit tilbygg til eksisterande hall A (byggetrinn 1) lokalisert inn mot fjellveggen. I saka vart det søkt om dispensasjon frå byggegrensa, byggehøgde og manglande utnyttingsgrad i plan.

Byggegrensa i plan gjekk på skrå gjennom eksisterande gamle bygg på staden. Dei gamle bygga og alle utekar som var i området vart rivne. Forma på byggegrensa var lite eigna til å utforma eit funksjonelt bygg. Den nye hallen følgjer i større grad eksisterande bygg som var på området. To hjørne på den nye hallen kom dermed utanfor byggegrensa. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå høgdekravet i planen, innanfor same rammer som i sak 2013/1965. Byggetrinn 2 har skråande tak som koplars seg til Byggetrinn 1 og får dermed maksimum takhøgde på 9 meter, kote + 12,5 inn mot hall A. Kommunen meinte dei ikkje kunne handsame byggetrinn 2 pga. manglande utnyttingsgrad i reguleringsplan. Løysinga vart at ein måtte søkje om dispensasjon frå denne mangelen i plan. Byggesaka vart politisk handsama hjå kommunen.

Byggegrunn 2 vert etablert bakom byggetrinn 1 inn mot eksisterande fjellvegg og er lite synleg frå både sjø og land. Nedre del av fjellveggen vart sikra i samband med denne utbygginga.

Flytebryggeanlegg - sak 16/1964 :

I 2016 vart det søkt om dispensasjon for etablering av flytebryggeanlegg ca. midt på langsida av produksjonshall i byggetrinn 1. Her har Lerøy Vest etablert uttak for leveranse av fisk frå anlegget. Tiltaket vart etablert innanfor «trafikkområde i sjø». Det vart i prosessen avklart at sjøarealet nærmast næringsområdet var lite eigna til ferdsel pga. fyllingsutslaget til næringsområdet. Samtidig var tiltaket etablert så langt borte frå vika at det ikkje var til hinder for anna båttrafikk i området. Uttale frå m.a. Nordhordland Veteranbåtlag vart innhenta i saka. Bakgrunnen for flytebrygga er at Lerøy Vest er avhengig av ei stabil forankringspunkt for brønnbåtar ved leveranse av fisk.

Riving av «Ishuset» (sak 17/2155) og bruk av arealet mot verna bygg

I 2017 vart det søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for riving av ein del av bygget som er regulert til bevaring. Dette bygget vart kalla «Ishuset». Bakgrunnen for søknaden var at Lerøy Vest ynskja å nytta området til større/fleire O₂- tankar nærare produksjonshallen og borte frå dagens kai- og trafikkområde. Den eksisterande plasseringa av O₂-tanken gjorde området ueigna til å etablera større og fleire tankar slik ein etter kvart vil få behov for. Tanken var samstundes godt synleg i Bjørsvik, og passa dårleg inn i eit lokalmiljø med mange historiske element og særtrekk. Plassering der ishuset stod er meir gunstig både med tanke på det visuelle og det praktiske med korte avstandar til produksjonsbygningane. Ishuset har vore gjennom aktiv næringsbruk og fått innvendige endringar som gjer at den historiske forståinga som ishushus var forringa og lite synleg. Hordaland Fylkeskommunen gav uttale i saka og informert om at dagens ishushus var eit bygg frå 1950-talet og riving av bygget ikkje ville få store negative konsekvensar for kulturminneinteresser av nasjonal eller regional verdi. Lindås kommune gav dermed løyve til riving. Dette rivingsarbeidet er no gjennomført.

Lerøy Vest har seinare sett behovet for meir produksjonsplass, og det er avgrensa med areal for vidare utbygging i Bjørsvik. Arealet der ishuset stod vil vera godt egna til ei forlenging av byggetrinn 2. Ein kan her få plass til ei utviding på ca. 170 m² BYA. I denne søknaden om mindre reguleringsendring ynskjer ein dermed å utvide byggegrense til å inkludere ei slik utviding.

Stor del av arealet mellom settefiskanlegget og det verna trehuset vert i dag nytta som trafikkareal og snuområde for større køyretøy med ulike leveransar til settefiskanlegget. Det vil framleis vera nok trafikkareal, sjølv om ein etablerer eit bygg i forlenginga av byggetrinn 2. Nybygget vil måtte ta omsyn til det verna bygget og brannsikringstiltak må gjennomførast. Det er difor viktig at byggegrensa går heilt inn til det verna bygget i dette området. Ny lokalisering av O₂-tankar er framleis ynskjeleg. Ein ser moglege plassering like framføre nybygget. Flytting av tankane vil skje på sikt når behovet for større og fleire tankar vert aktuelt. I planframlegget opnar ein for at O₂-anlegg kan etablerast uavhengig av byggegrense innanfor næringsområdet i plan.

Utnyttingsgrad (som manglar i plan)

I samband med byggetrinn 2 (sak 16/2907), meinte kommunen det måtte søkjast om dispensasjon for manglande utnyttingsgrad i reguleringsplanen. I den søknaden tok ein utgangspunkt i utnyttingsgrad innanfor byggegrensa, eit tal som ikkje gir riktig bilete av utnyttingsgraden i høve regulert område og normal krav til utrekning av utnyttingsgrad. Dette talet vert difor ikkje vidareført.

I søknad om mindre reguleringsendring vil ein opne for ein utnyttingsgrad på næringsområdet til BYA = 75%. Dette talet gjelder for det regulererte næringsområdet og inkl. nok areal til eksisterande verna bygg, byggetrinn 1 & 2, parkering og framtidig nybygg.

Eventuell kai heilt sør og O₂-anlegg på næringsområdet vert fritatt frå utnyttingsgraden. Dette er det gitt føringar for i planføresegn 3.8.

OPPSUMMERING AV PLANENDRINGANE

Vedlegg 1 viser det nye plankartet med illustrasjonslinjer (rosa linje) frå gjeldane reguleringsplan. Dette inneber følgjande endringar:

- Byggegrense vert justert to stader, jf. sak 16/2907, 17/2155. Endringane gjer at byggegrensa føl takutstikk på hall i byggetrinn 2, og omfattar i tillegg området der ishuset stod som ein no ynskjer å forlenga byggetrinn 2 inn i.
- Fyllingslinje i sjø er tilpassa fyllingskanten på topp fyllingsområde

Reguleringsplan for del av gnr. 231, bnr. 6 og del av gnr. 229, bnr.9 i Bjørsvik (PlanID: 200704)

- Gjeldande eigedomsgrenser vert lagt til grunn som avgrensingar av planområdet for næring
- Trebygget har fått juridisk linje rundt bygget med «bygg, kultruminner m.m. som skal bevarst», i tråd med gjeldane reguleringsplan. I tillegg er omsynssone «bevaring kulturmiljø» lagt over bygget og kaiområdet foran huset. Omsynssone inkl. ikkje nybygga til settefiskanlegget.
- Ras- området er vidareført frå kommuneplan for områda utanfor settefiskanlegget. I dette området har det vorte gjennomført fleire omganger med sikringsarbeid mot ras og skred.

Føresenga som tar opp tema som alt er gjennomført i planen vert vidareført. Sidan planen no går etter ny lov (PBL 2008) er referansen til lovdata endra, samt at ein har måtte gitt føremåla nye namn og forkortingar i tråd med dagens produktspesifikasjon. I tillegg er det gjort nokre presiseringar som ikkje var teken med i den gamle planen, men som burde ha vore med. Hovudendingane er:

- §3.5. Bygningar og anlegg kan byggast med maks byggehøgde kote + 16, planeringsnivå på kote + 3,5 og med byggegrense som vist på plankartet
- §3.7 Maks utnyttingsgrad på næringsområdet er BYA = 75%.
- §3.8 Unntak frå byggegrense og utnyttingsgrad i plan. Gjerde/sikringsgjerde, murer, rømingssikringstiltak, private/offentlege leidningar, røyr og kummer, O2-anlegg og kai.
- §3.9 Næringsområdet i plankartet viser topp fylling. Fyllingsutslag er tillat i tilgrensande sjøareal
- §4.2 Oppgradering og vedlikehald av eksisterande flytebryggeanlegg er tillat.

Utfylling i sjø har gjort at eigedomsgrensene til 229/6 og 229/9 er endra. Dette gjer at begge desse tomtane får tilgang via avkøyrse og kaiområdet. Dette har ein teke høgde for i §§ 5.1 og 5.3 i planføresegna.

§5.1 er vidareført slik den var, men her har ein tatt inn planeringshøgde på kaien, som berre var vist på plankart. I tillegg har ein angitt eigarform.

Det var ikkje angitt eigne føresegn knytt til omsynssonene i planen. Dette er ei vidareføring frå den gamle planen. Kommunen har tidlegare meint at § 2.6 og § 3.6 sikrar tiltak innanfor omsynssonene.

VERKNAD AV ENDRINGANE I PLANEN

Stor del av endringane som vert gjort i planen er vurdert i dei einstilte dispensasjonsløyva. Verknadane av reguleringsendringa vert difor skildra med omsyn til nytt tiltak, som inneber utviding av byggetrinn 2 inn i området der ishuset tidlegare stod. Endringa gjer at byggjegrensa må utvidast til å omfatta arealet der ishuset stod.

ROS-tema

I samband med reguleringsendringa har kommunen bedt om at det vert gjort ei vurdering av ROS-analysen som vart gjort i reguleringsplanen, for å eventuelt å supplera/oppdatera denne med relevant informasjon. Under følgjer ei vurdering av tema som blir sett på som relevante som følgje av reguleringsendringa.

Ras/skred

Kommuneplanen seier at «dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak». I gjeldande reguleringsplan vart det stilla krav om geoteknisk rapport som gjorde greie for sikring av fjellskrenten i aust i samband med rammesøknad. Det er gjort rassikring på heile fjellveggen langs utfyllingsområdet, i fleire omgangar, av m.a. Mesta AS og Multiconsult Norge AS. Ein har teke høgde for det sikringsarbeidet som er gjort, ved å ta bort faresone for ras- og skredfare i dette området. Areal for ras- og skred som er vist i plan er areal utanfor sikringsområdet og avgrensinga er henta frå kommuneplan.



Figur 1. Utløpsområde for steinsprang er vist med lys skravur, medan utløysingsområde er vist med mørkare. Området ein no ynskjer å utvida byggetrinn 2 inn i er vist med raudt.

Overvatn

Anlegget er etablert på fylling, og har naturleg avrenning mot sjø. Endringane som vert gjort i planen fører ikkje til ny situasjon for overvatn, og dreneringa i området vert vurdert som god.

Brannsikring

Lindås og Meland brannvern har ved fleire høve vore på synfaring i Bjørsvik i samband med utbygginga, og dei krav som er framkome er følgt. Eksisterande verna bygg er sprinkla, og nybygga har brannvarsling og føreskrive sløkjeutstyr. Branntryggleik vil også verta teke i vare ved vidare utbygging i området, då ein vil nytta fagpersonar innan brannprosjektering.

Havnivåstigning

Det er i reguleringsplanen teke høgde for havnivåstigning gjennom etablering av anlegget på kote +3.5. Reguleringsendringa endrar ikkje på denne situasjonen.

Støy

I gjeldande plan er det teke høgde for støyproblem ved at det er stilla krav om at støykjelder skal byggast inn og støydempast. Desse krava vert gjeldande for utviding av byggetrinn 2, saman med krav i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442».

Oppsummering av ROS

Ny byggjegrænse vil ikkje påverke naboar eller registreringar av naturmangfald m m, men vil føre til at det kan byggjast i eit område som er omfatta av utlaupsområde for steinsprang (jf. figur 1). Det er gjort omfattande sikringstiltak av bergveggen ved tidelgare byggetrinn, og det vert soleis ikkje stilla krav til nye geologiske utgreiingar. Sikringstiltak er allereie på plass i området. Det er elles ikkje avdekka hendingar eller moment som krev vidare oppfølging utover krava i gjeldande plan og lovverk.

Venleg helsing

Multiconsult Norge AS

Øyvind Skaar

Vedlegg:

- Mindre reguleringsendring – plankart som viser endringar i høve gjeldane plan (pdf)
- Plankart (sosi)
- Bestemmelser (pdf/word)