

Lindås kommune
Planavdelingen

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM.**Detaljregulering for G.nr. 56, B.nr. 14.**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 blir det varslet oppstart av detaljregulering for gnr. 56, bnr. 14 i Lindås kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av industriområde med tilhørende tilkomst, parkering og fellesområde. Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til landbruk, natur og friluftsliv (LNF), og er avgrenset som vist på vedlegg 2. Planområdet er ca. 40 daa. Da planområdet er avsatt til LNF-område i overordnet plan er det vurdert at tiltaket faller inn under krav om konsekvensutredning etter forskriftens §3-d, 4-g og 4-h. Det utløsende kriteriet for planarbeidet er:

- Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landbruksverdiene i området rundt.
- Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for naturmangfoldet i området.
- Planområdet ligger ved sjø og det må derfor utredes i forhold til utslipp.
- Eventuelle støyyproblemer må avklares.

Nesfossen Smolt er tiltakshaver for planarbeidet. FanAgro AS er utførende plankonsulent.

I forbindelse med varsel om oppstart inviterer vi kommune, politikere, naboer m.fl. som mottar dette varsel til et orienteringsmøte den _____ på _____.

For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til FanAgro AS via e-post: ove@fanagro.no eller telefon 97718322, eller Nesfossen Smolt v/Øyvind Holsen, tlf. 48060377 evt. ovind@nesfossen.no

Kommentarer til oppstart av detaljregulering og planprogram kan sendes skriftlig til:

FanAgro AS
mrk. Nesfossen
Krokeidevegen 13
5244 Fana

Vi ber om at det må komme tydelig fram hva som er kommentarer til planprogrammet og hva som er kommentarer til planarbeidet.

Side 2

Det er ikke nødvendig å sende kopi av kommentarer og innspill til Lindås kommune – dette vil FanAgro AS ivareta i forbindelse med innsending av planforslaget.

Frist for kommentarer er satt til _____

Videre arbeid

Etter at fristen for kommentarer er gått ut, vil planprogrammet bli bekreftet av Lindås kommune, kommentarene oppsummert og kommentert, og planforslaget utarbeidet og oversendt Lindås kommune for behandling. Etter 1. gangs behandling blir planforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da være anledning til å komme med kommentarer til planforslaget før videre politisk behandling.

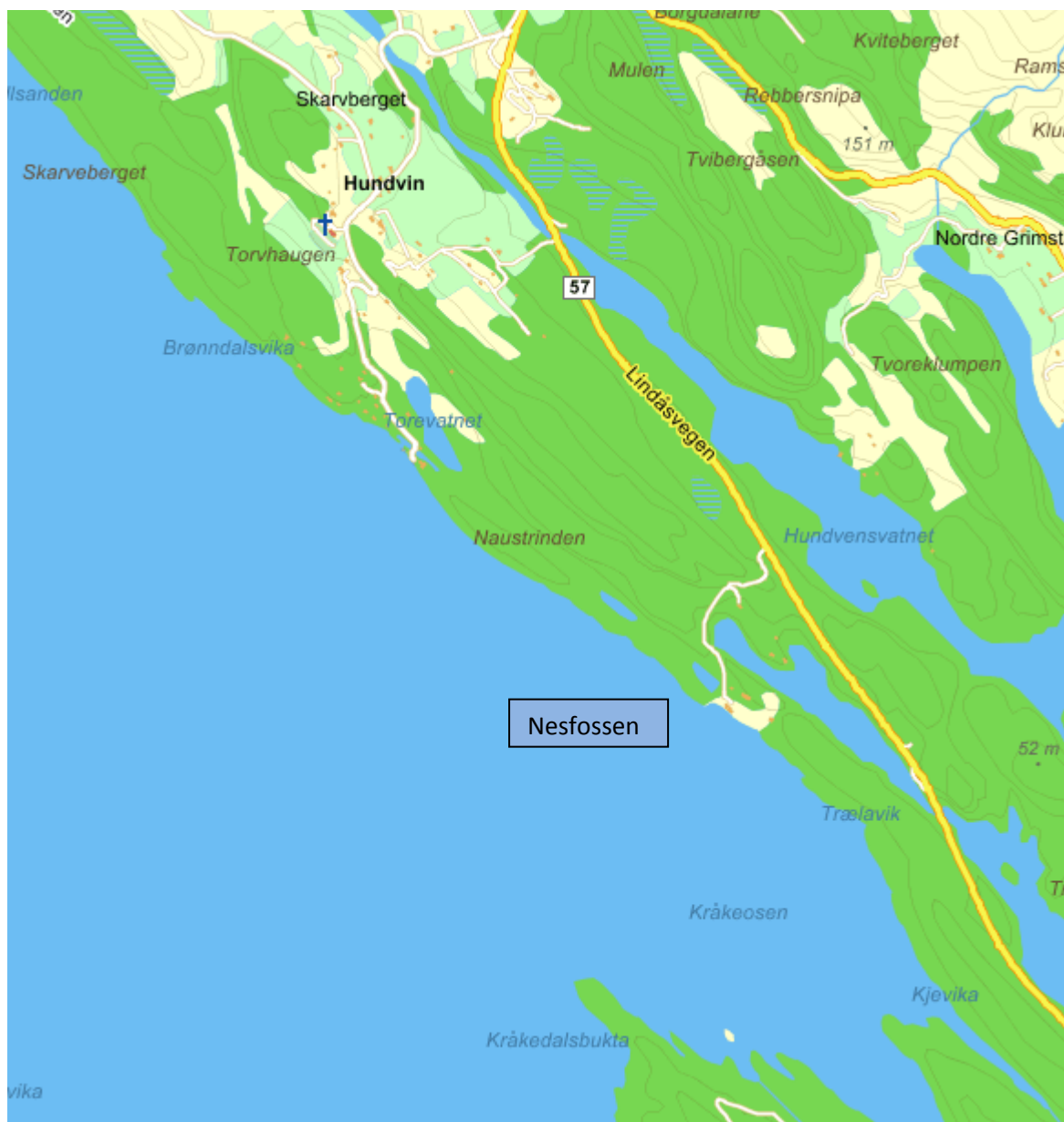
Med vennlig hilsen,
FanAgro AS

Ove Frotvedt

Vedlegg: 1. Oversiktskart
 2. Kart med planområde

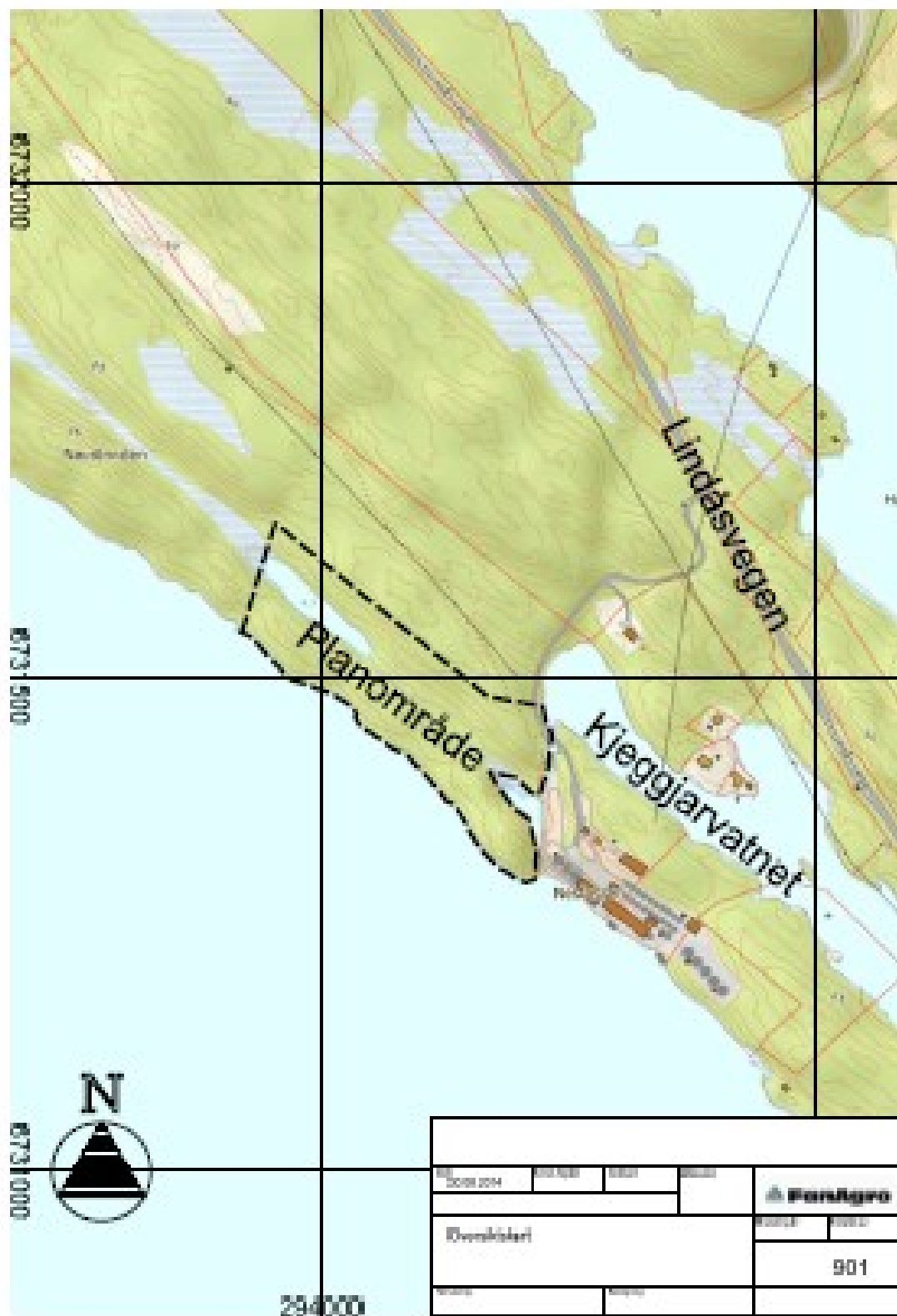
Vedlegg 1

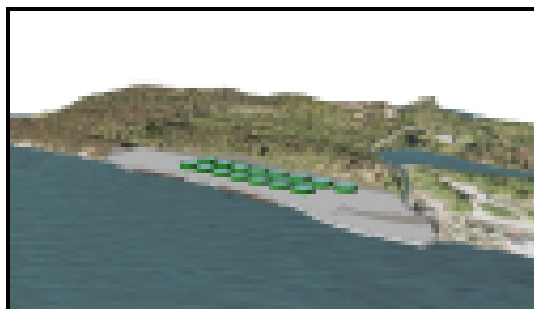
Oversiktskart



Vedlegg 2

Planområdet





FORSLAG TIL PLANPROGRAM

INDUSTRIOMRÅDE

GNR/BNR 56/14

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsplan med konsekvensutredning

Plannummer: _____

INNHOLDSLISTE

1.	Bakgrunn og formål med planarbeidet	s. 3
2.	Planområdet – Lokalisering og avgrensing	s. 3
3.	Lovgrunnlag	s. 4
3.1.	Planprogram	s. 4
3.2.	Konsekvensutredning	s. 4
3.3..	Krav om konsekvensutredning	s. 4
4.	Nasjonale forventninger	s. 5
4.1.	Kommunale føringer	s. 6
5.	Utredningstema	s. 7
5.1.	Alternativ som skal utredes	s. 7
5.2.	Hovedproblemstillinger	s. 7
6.	Rapport fra Rådgivende biologer	s. 8
7.	Planprosess	s. ?
8.	Informasjon og medvirkning	s. ?

1. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for industriutbygging på Nesfoss i Lindås kommune. Industriområdet vil være på ca. 40 daa, inkludert parkeringsplasser m.m. På industriområdet tenker utbygger å sette opp sjøvannbasert anlegg for smolt med de installasjoner som hører til et slikt anlegg.

Nesfossen Smolt as er tiltakshaver og FanAgro AS er engasjert som plankonsulent.

Det ble holdt oppstartsmøte _____. I møtet _____ i Plan- og bygningsutvalget ble oppstart av plan vedtatt, med krav om at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredning for tiltaket omtalt i søknaden.

Formålet med planprogrammet er å klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

2. PLANOMRÅDET – LOKALISERING OG AVGRENSING

Planområdet ligger på Nesfoss, like nordvest for det eksisterende smoltanlegget til Nesfoss as.

Planområdet er på ca. 40 daa.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Landbruk/Natur/Frilufts (LNF) formål. Området er uregulert. I dag er det et utmarksområde preget av blandingskog og myr.

3. LOVGRUNNLAG

3.1 Planprogram

For alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige påvirkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av oppstart av plan utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet (Pbl § 4-1).

Formålet med planprogrammet er å gjøre greie for premisser og rammer for planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre greie for hvilke forhold som skal utredes og skildres nærmere i planforslaget med konsekvensutredning. Et annet formål er å informere relevante myndigheter, organisasjoner og parter som planen får virkning for. Planprogrammet skal styrke tidlig medvirkning og fokusere på viktige problemstillinger på et tidlig tidspunkt i planarbeidet.

3.2 Konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredningen er at hensynet til miljø og samfunn blir tatt med i vurderingen ved utarbeiding av planen. Konsekvensutredningen vil også danne grunnlag for å kunne ta stilling til eventuelle vilkår som er nødvendig for at planen kan gjennomføres.

3.3 Krav om konsekvensutredning

Lindås kommune mener at flere moment taler for et plankrav med utredning av konsekvenser. Momenter kommunen nevner i denne saken er:

- Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landbruksverdiene i området rundt.
- Planområdet ligger like ved sjø og det må derfor utredes i forhold til avrenning og forurensing.
- Planområdet må utredes i.h.h.t. hvilke konsekvenser det får for naturmangfoldet i området.

4. NASJONALE FORVENTNINGER

Det er forventet at det i planleggingen skal legges vekt på prioriterte tema som klima og energi, by- og tettstedsutvikling, samferdsels og infrastruktur, verdiskapning og næringsutvikling, naturkulturmiljø og landskap, helse-livskvalitet og oppvekstmiljø. De retningslinjene som er omtalt under er avgrenset til planlegging etter plan- og bygningsloven.

- Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelig for alle.

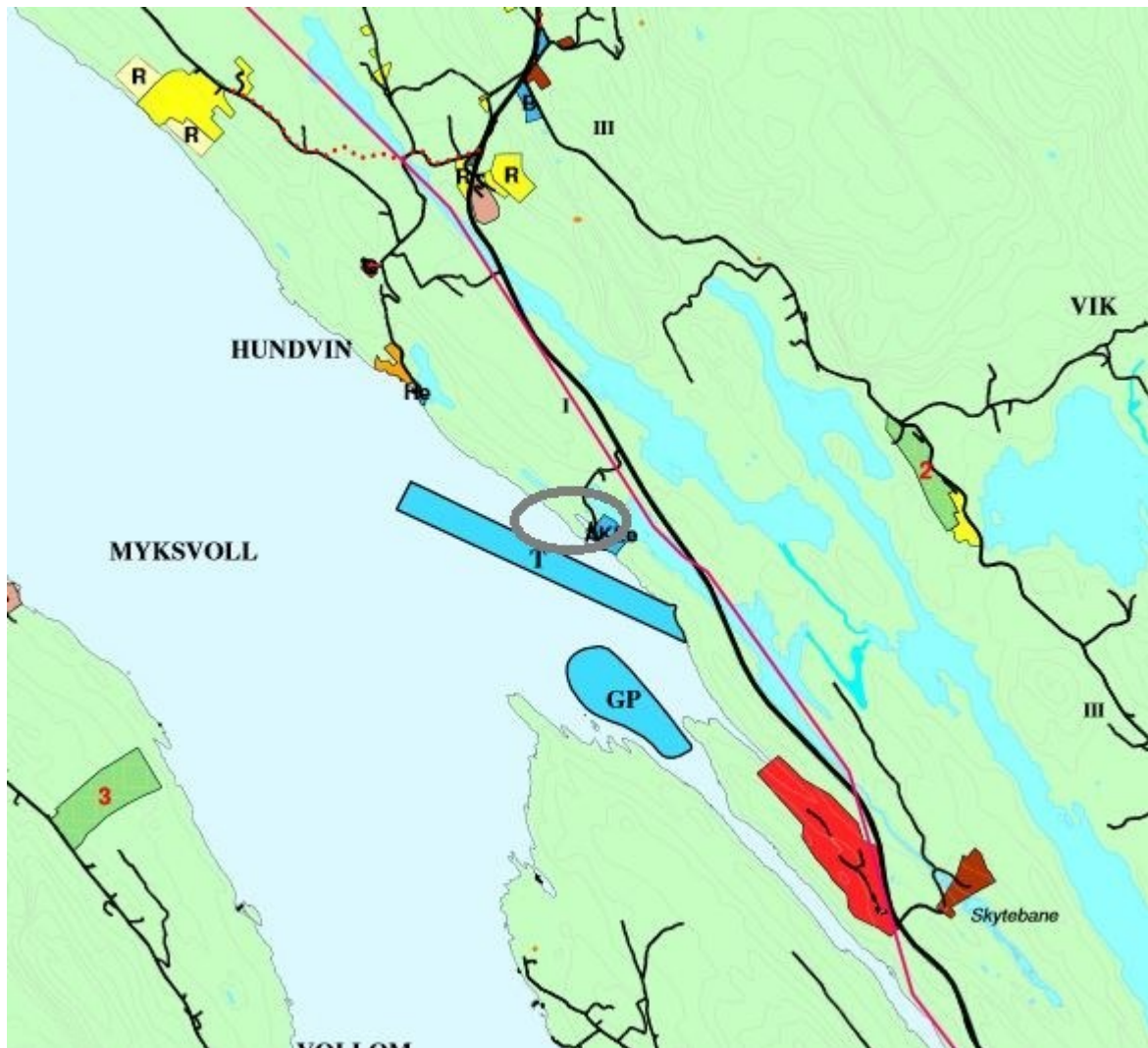
Prinsippet om universell utforming innebærer at de fysiske omgivelsene, dvs. bygninger, uteområder og andre anlegg blir utformet slik at de kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. I så stor utstrekning som mulig bør en søke å oppnå tilgang gjennom hovedløsninger uten at en trenger tilpasning, særløsninger eller tilleggsløsninger.

- Retningslinjer som skal styrke barns interesser er ikke interessant i dette tilfelle.

4.1. KOMMUNALE FØRINGER

Kommuneplanen for Lindås kommune

Planområdet (merket med grå ellipse) er avsatt til LNF.



5 UTREDNINGSTEMA

5.1 Alternativ som skal utredes

Det ligger kun et alternativ for utbygging. Da initiativet til planarbeidet kommer fra oppdragsgiver som skal utvikle sitt eget område/eiendom, er muligheten for alternative lokaliseringer ikke til stede.

0-alternativet – videreføre dagens situasjon

Null alternativet er videreføring av dagens situasjon. Forventet utvikling/konsekvens av å ikke realisere tiltaket vil bli gjort rede for.

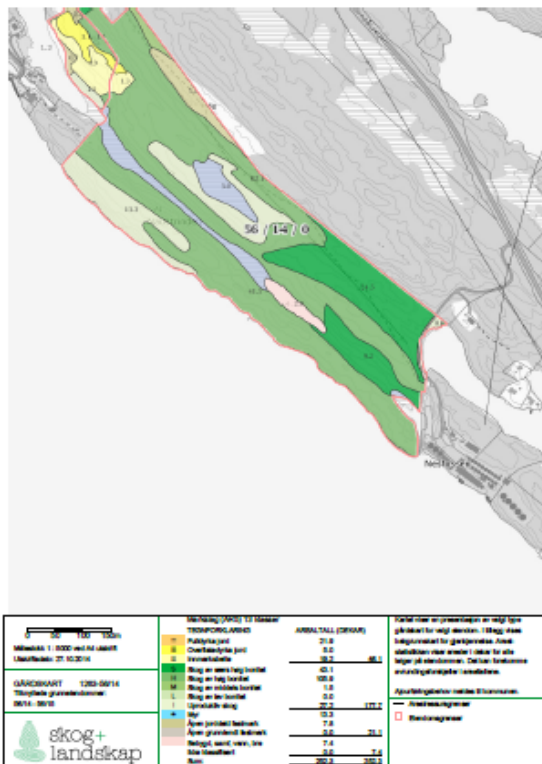
Utbyggingsalternativ – situasjon ved foreslått utbygging

Dette alternativet gjelder tilrettelegging av sjøvannbasert smoltanlegg. Anlegget vil være på ca. 40 daa.

5.2 Hovedproblemstillinger

Følgende tema utgjør problemstillinger som må utredes i planarbeidet.

1. Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landbruksverdiene i området rundt. Det er 40 daa. med blandingskog og myr. Skog med lav bonitet.



Utsnitt fra
gårdskart.skogoglandskap.no

Uttalelse fra kommunens landbrukskontor:

Vurdering/uttale

I kommuneplanen ligg området som LNF område.

Området som planen vil omfatta er på ca ca 26 dekar og området består av ein forholdsvis grunnlendt fjellrygg med spreid furuskog ut mot Lurefjorden og eit myrområde i bakkant av denne. Dyrka jord vert ikkje berrørt av planen, og etter underteikna si vurdering er heller ikkje delar av planområdet dyrkbart.

Frå landbruk si side så vil det ikkje verta stilt krav om behandling etter jordlova for denne planen.

Med helsing

Nils Kaalaas

fagleiar

I fra et nasjonalt og regionalt perspektiv er jordvernet svært viktig. Det er et stort press på jordressursene, og Norge har lite areal som egner seg godt til produksjon av mat, sammenlignet med andre land. Omsøkte område er ikke egnet til produksjon av mat eller skog.

Planområdet ligger i gjeldende arealplan i LNF-område. Planområdet ligger ikke innenfor det man kan kalle svært egnet for landbruk.

2. Planområdet ligger utenfor områder merket med rød og gul støysone.
3. Utbyggingen vil ikke kunne medføre risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom. Det er ifølge ngu.no ikke fare for ras, skred eller flom i området.
4. Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for naturmangfoldet.
5. Usikkerhet til hvilke konsekvenser tiltaket vil få for utslipp til sjø/vann.
6. Behov for sjøbasert smoltanlegg av denne størrelse ved planlagt utbygging. Området ligger sentralt i forhold til allerede eksisterende ferskvannsbaserte smoltanlegg på Nesfossen.
7. Støyproblematikk må vurderes.

6 Rapport fra Rådgivende Biologer.

Det ble utarbeidet en rapport fra Rådgivende biologer i forbindelse med oppstart av eksisterende smoltanlegg på Nesfossen. Problemstillingen blir den samme i forbindelse med et nytt anlegg og vi ber derfor om at denne rapporten kan godtas som konsekvensutredning også for det nye anlegget.

Rapporten vil bli oversendt i sin helhet.

Side ?

7. PLANPROSESS

- Forslag til planprogram blir sendt inn til Planavdelingen i Lindås kommune for godkjenning.
- Forslag til planprogram sammen med varsel om oppstart blir lagt ut på høring til naboer og offentlige myndigheter og varslet i avisen.
- På bakgrunn av innspill til varsling, blir det endelige planprogrammet fastsatt.
- Planforslaget med plankart, forskrifter, planskildring med konsekvensutredning blir utarbeidet på bakgrunn av planprogram.
- Planforslaget (1. gangs behandling) blir behandlet av ansvarlig myndighet i kommunen og deretter lagt ut på offentlig ettersyn. Naboer og offentlig myndighet kan da gi innspill.
- På bekgrunn av innspill blir planforslaget med konsekvensutredningen sendt inn for endelig godkjenning (2. gangs behandling) i kommunen.

8. INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Offentlig myndighet og private aktører vil få anledning til å uttale seg. Det blir lagt opp til medvirkning i form av varsel om oppstart med møte i _____
De innkomne merknadene vil bli tatt med i den videre planprosessen. Grunneiere, naboer, faginstanser og offentlige myndigheter på kommunalt og regionalt nivå vil få anledning til å uttale seg ved oppstart og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Legg med tegninger