

Lindås kommune

Att.: Ingrid B. Pedersen

Byggesak

Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

DERES REF: | VÅR REF: 1528
DOKUMENTKODE: A1528-PLAN-PBL-001
TILGJENGELIGHET: Ope

Stord, 06. februar 2017

LERØY VEST SJØTROLL – BYGGETRINN 2, BJØRSVIK

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Kommunen er godt kjent med at Lerøy Vest AS har etablert eit nytt settefiskanlegg 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 å etablere 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, samt for manglande utnyttingsgrad 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 ulemene (jf. Pbl. § 19-2).

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

Planeringsnivået i området er på kote +3,5. 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 dermed 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 ynskjer 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 som den eksisterande hallen. Baksida av hallen, som ikkje vil verta synleg for omgjevnaden, vil få einssidig 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 her tvers gjennom. Byggelinjene på den nye hallen følgjer meir eksisterande bygg som var i området. Konseptet for utbygginga i området er endra i forhold til reguleringsplanen ved at ein no

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

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. Det vil også verta gjennomført eit mindre sikringsarbeid i samband med denne utbygginga.

I gjeldande reguleringsplan er det ikkje angitt BYA-krav for regulert føremål «industri, akvakultur, landbasert», og det vert difor, i samråd med kommunen, søkt om dispensasjon for manglande utnyttingsgrad i reguleringsplanen. I rammesøknaden har ein hatt fokus på området som er opna for utbygging og ein har difor nytta arealet innanfor byggegrensa som maks grad av utnytting. MEN dette talet gir ikkje det riktige biletet av utnyttingsgraden i høve regulert område og normal krav til utrekning av utnyttingsgrad. Krav til utnytting ser på heile området regulert til «industri, akvakultur, landbasert» og all utbygging innanfor dette arealet. Arealet som er regulert til industri i reguleringsplan er på 11 368 m² og all utbygging innanfor området (eksisterande og planlagd utbygging) utgjer eit areal på 6425,6 m² (møllebygget: 1708,6 m², eksisterande hall: 2541,6 m², ny hall: 2053 m², krav til 8 stk. p-plasser: 100 m²). Dette gir ein utnyttingsgrad på 56 %. For næringsverksemd ligg ofte utnyttingsgraden på mellom 70 - 80 %, og me er godt under eit slikt tal.

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 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. Når det gjeld utnyttingsgrad ligg denne etter vår vurdering godt under det som er vanleg utnyttingsgrad for næringsføremål og må kunne akseptast.

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

Med vennlig helsing

Multiconsult ASA
Nina Skjerping