

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
014/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.02.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	16/2907

## Søknad om dispensasjon og etablering av produksjonshall - gbnr 229/6 Skår

### Vedlegg :

Søknad om igangsettjingsløyve - gbnr 229/6 Skår (Bjørsvik) Søknad om igangsettjingsløyve F-1 revidert  
Dispensasjonssøknad 06.02.2017 Vedrørende Bjørsvik Ny produksjonshall Bjørsvik - gbnr 229/6 Skår

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

### Alt 1

Søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tillatte mønehøgde og manglande utnyttingsgrad vert avslått med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Løyve til etablering av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m<sup>2</sup> og bebygga areal (BYA) på 2053 m<sup>2</sup> vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og 20-3.

Vurdering går fram av saksutgreiing.

### Alt 2

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tillatte mønehøgde og manglande utnyttingsgrad, og løyve til oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m<sup>2</sup> og bebygga areal (BYA) på 2053 m<sup>2</sup> med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

Grunngjeving:

.....

Plan- og miljøutvalet (PM) gir dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tillatte mønehøgde og manglande definering av utnyttingsgrad i plandokumentet, og gir løyve til

oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 2053 m<sup>2</sup> med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

PM kan ikkje sjå at formålet til planen i §1. GENERELT (Området er regulert til følgjande formål: 1. -Byggeområde Industri, Akvakultur landbasert. 2. -Offentleg trafikkområde i sjø. 3. –Felles trafikkareal), omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsbestemmingane til loven, blir vesentlig sett til side ved å gi dispensasjon.

PM ser ikkje at manglande utnyttingsgrad i planen set intensjonen til planen til side, då dispensasjonssøknaden i hovudsak kun omhandlar areal sett av til område for industri og lager i plankartet og føresegner.

Dispensasjon vil gi positiv innverknad for helsa til arbeidstakarar ved bedrifta som får arbeidet sitt innandørs, og for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området med at aktivitet som kan vera til ulempe (mogeleg lyd, lys etc.) vil bli dempa for omgjevningen når aktivitetane blir plasserte inne i eit bygg.

Dispensasjon vil for miljø gi same positive verknad som punktet over for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området. I tillegg vil miljøpåverknaden bli mindre ved at det vert etablert eit større reinseanlegg for heile drifta. I eit utvida miljøomsyn vil det verta ein betra situasjon, med tanke på at fisken kan stå i landbaserte kar lenger i oppvekstperioden. Dermed vert tilvekstperioden i sjø vert redusert, med dei positive verknader det har på maritimt miljø ved- og rundt anlegg i sjø.

Dispensasjon vil vera med på auka tryggleiken, ikkje minst for tilsette som kan utføra arbeidet sitt rundt væskefylte kar, og gangveggar som ligg i eit stabilt innemiljø, som ikkje blir negativt påverka av vind, kulde, snø, regn og mørkre.

Dispensasjon vil ikkje få vesentleg negativ verknad for tilgjengelegheita i området for ålmenta, då dispensasjonen omfattar arealet bak eksisterande bygg mot fjellskrent. Areal som i dag er avsett til lager/industri og vil vera avsperra også utan eit bygg.

Det vil ikkje bli vesentlige terrenginngrep som følgje av det omsøkte bygget. Det visuelle uttrykket ved å gi dispensasjon frå mønehøgde vil bli minimalt påverka, då tiltaket har lågare mønehøgde enn eksisterande bygg.

PM kan ikkje sjå at statlige og regionale rammer og mål blir tilsidesett i nokon grad.

PM ser med denne grunngjevinga klart at føremonene ved å gi dispensasjon, sett under eit, er klart større enn ulempene ved å ikkje gje dispensasjon.

### **Plan- og miljøutvalet - 014/17**

#### **PM - behandling:**

Fellesframlegg frå Ap, Krf, H, Frp vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet (PM) gir dispensasjon frå regulert byggjegrænse, maksimal tilletne mønehøgde og manglande definering av utnyttingsgrad i plandokumentet, og gir løyve til oppføring av produksjonshall med bruksareal (BRA) på 2018 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 2053 m<sup>2</sup> med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a og 20-3.

PM kan ikkje sjå at formålet til planen i §1. GENERELT (Området er regulert til følgjande formål: 1. -Byggeområde Industri, Akvakultur landbasert. 2. -Offentleg trafikkområde i sjø. 3. –Felles trafikkareal), omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsbestemmingane til loven, blir vesentlig sett til side ved å gi dispensasjon.

PM ser ikkje at manglande utnyttingsgrad i planen set intensjonen til planen til side, då dispensasjonssøknaden i hovudsak kun omhandlar areal sett av til område for industri og lager i plankartet og føresegner.

Dispensasjon vil gi positiv innverknad for helsa til arbeidstakarar ved bedrifta som får arbeidet sitt innandørs, og for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området med at aktivitet som kan vera til ulempe (mogeleg lyd, lys etc.) vil bli dempa for omgjevningen når aktivitetane blir plasserte inne i eit bygg.

Dispensasjon vil for miljø gi same positive verknad som punktet over for innbyggjarar i Bjørsvik eller andre som oppheldt seg i området. I tillegg vil miljøpåverknaden bli mindre ved at det vert etablert eit større reinseanlegg for heile drifta. I eit utvida miljøomsyn vil det verta ein betra situasjon, med tanke på at fisken kan stå i landbaserte kar lenger i oppvekstperioden. Dermed vert tilvekstperioden i sjø vert redusert, med dei positive verknader det har på maritimt miljø ved- og rundt anlegg i sjø.

Dispensasjon vil vera med på auka tryggleiken, ikkje minst for tilsette som kan utføra arbeidet sitt rundt væskefylte kar, og gangveggar som ligg i eit stabilt innemiljø, som ikkje blir negativt påverka av vind, kulde, snø, regn og mørkre.

Dispensasjon vil ikkje få vesentleg negativ verknad for tilgjengelegheita i området for ålmenta, då dispensasjonen omfattar arealet bak eksisterande bygg mot fjellskrent. Areal som i dag er avsett til lager/industri og vil vera avsperra også utan eit bygg.

Det vil ikkje bli vesentlige terrenginngrep som følgje av det omsøkte bygget. Det visuelle uttrykket ved å gi dispensasjon frå mønehøgde vil bli minimalt påverka, då tiltaket har lågare mønehøgde enn eksisterande bygg.

PM kan ikkje sjå at statlige og regionale rammer og mål blir tilsidesett i nokon grad.

PM ser med denne grunngjevinga klart at føremonene ved å gi dispensasjon, sett under eit, er klart større enn ulempene ved å ikkje gje dispensasjon.

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

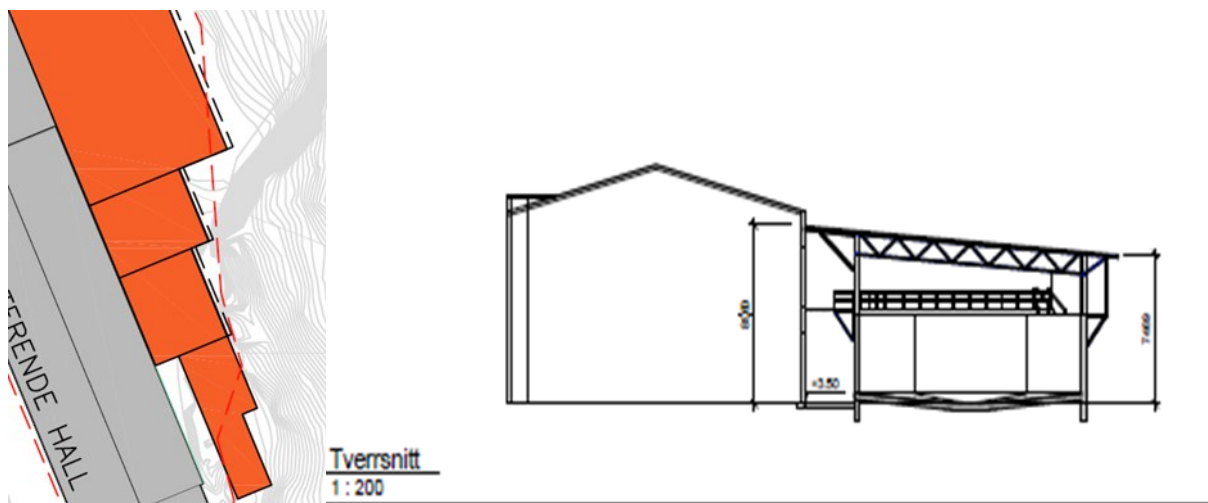
#### **Saka gjeldt:**

Det vert søkt om ny produksjonshall for settefiskeanlegget i Bjørsvik. Området inngår i

reguleringsplan for Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg plan-Id 1263-200704. Omsøkte produksjonshall vil vere eit tilbygg til eksisterande produksjonshall i front med bebygga areal (BYA) på 2053 m<sup>2</sup> og bruksareal (BRA) på 2018 m<sup>2</sup>. Søknaden er nabovarsla og det er ikkje kome merknader til denne.

Søknaden er ikkje sendt på høyring. Tomta ligger innafor regulert området der Fylkesmannen, Hordaland Fylkeskommune mm har uttala seg. Samstundes er dette eit avvik i frå reguleringsplanen, administrasjonen vurderer det slik at saka skal sendast til Fylkesmannen for klagevurdering.

Omsøkte hall er planlagt i strid med byggjegrænse i sør og har ei høgare mønehøgde enn kravet satt i reguleringsplan på +10 m. Sjå bilete under vedkomande byggjegrænse og snitt av omsøkte bygg.



I reguleringsplanen er det satt ei øvre grænse på mønehøgde til kote + 10. Planeringshøgda er på ca + 3,5. Omsøkte produksjonshall vil ha ei mønehøgde på ca 9 m.

Tiltaket krev dispensasjon frå krav til planending av gjeldande reguleringsplan då planen ikkje inneheld utnyttingsgrad, regulert byggjegrænse og mønehøgde. Det går ikkje fram av planskildring eller vedtak kva grad av utnytting som var tiltenkt området.

### **Søknad om dispensasjon:**

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Det vert i denne saka søkt om dispensasjon frå høgdekravet og byggjegrænse, 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 føremøne vere klart større enn ulempene (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...

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 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. 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 m<sup>2</sup> og all utbygging innanfor området (eksisterande og planlagd utbygging) utgjer eit areal på 6425,6 m<sup>2</sup> (møllebygget: 1708,6 m<sup>2</sup>, eksisterande hall: 2541,6 m<sup>2</sup>, ny hall: 2053 m<sup>2</sup>, krav til 8 stk. p-plasser: 100 m<sup>2</sup>). 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.»

## **Vurdering:**

### Byggegrense og mønehøgde:

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense i sør på tomte. Området ligg bak

allereie etablerte produksjonshall og vil difor ikkje vere synleg i frå sjø. Det er snakk om mindre avvik i frå gjeldande reguleringsplan i eit kuppert området som ikkje er egna for ållmenna ferdsel. Ein vurderer støy som følgje av det nye bygget som begrensa for omgjevnadane, då det ligg godt skjerma bak allereie etablerte næringsbygg.

Ein ser at det vil vere utfordrande å etablere eit bygg innafør det resterande området som fullt ut er teneleg til føremålet. Omsøkte tiltak er i samsvar med dei mål og planar som går fram av planskildring, og ein vurderer avviket i frå byggjegrense som relativt lite. Når det gjeld byggjehøgde er vurderinga i stor grad den same som er gjort for byggjegrense.

Omsøkte bygg ligg bak allereie etablerte næringsbygg, og dette avviket er difor ikkje synleg. Det fører ikkje med seg støy eller anna belastning på området. Ein vurderer det som ei god løysing å kunne samle verksemda i eit bygg framfor å måtte etablere tilleggsbygg som gjer drifta krevjande og byggmassa større.

Administrasjonen meiner at dispensasjon frå regulert byggegrense og byggehøgda isolert sett ikkje er utfordringa i denne saka.

#### Gjeldande reguleringsplan og manglande utnyttingsgrad:

For regulerte områder, og særskilt eit området sett av til næringsføremål må ein også vurderer kva innverknad ein dispensasjon vil få for omgjevnadane. Bjørsvik er eit lite område, men med stor ferdsel og allmenn bruk av sjøområdet. Det er allereie gjeve dispensasjon for utfylling i sjø og for byggjehøgde på produksjonshallen i front.

Bjørsvik forøvrig er bygd med trehus både for bustadføremål og fritidsføremål. Store deler av bygningane er Sefrak-registrert, desse bygga er sårbare kva gjeld støy og forureining.

Administrasjonen er positiv til utbygging og videreføring av næringsaktivitet i Bjørsvik, men ein ser at det er naudsynt med ei planendring særleg med tanke på utnyttingsgrad. Administrasjonen meiner at det er viktig at vidare utbygging skjer gjennom ein endring av planen, der ein kan få endra byggegrense, høgde og få på plass utnyttingsgrad for området.

Dette vil og vera viktig for vidareutvikling av næringstomta, samstundes som det ivaretar de verdiane Bjørsvik har som kulturminne og sjøområdet for allmenn ferdsel.

Vidare når det gjeld manglande utnyttingsgrad i gjeldande plan er dette truleg ein feil. Ein ser at hensikten nok var å regulere inn ei utnyttingsgrad og at denne dessverre ikkje er kome med. Dette er ein feil i planen som vil gjera seg gjeldande for eventuell vidare utbygging av området. På bakgrunn av det meiner administrasjonen at det må rettast opp og gjerast gjennom å endra reguleringsplanen. Ein dispensasjon får kun verknad for det einskilde tiltaket, og får ikkje verknad for den vidare framtidige utviklinga for området.

Samstundes går det ikkje fram i planskildring, vedtak eller anna plandokument kva grad ein hadde tiltenkt for området. Administrasjonen finn det difor vanskeleg å vurdere ei dispensasjonsøknad utan å ha noko referanse å gå etter.

Link til innsyn i saka:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2016002907&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016002907&)

