Bømlo kommune

	Sak nr D-	Vår dato: 13.09.2017	Vår referanse: 2017/523-50422436/2017
Vår saksbehandlar: Njål Gunnar Slettebø	Direkte telefonnr.: 53 42 31 32	Dykkar dato:	Dykkar referanse:

MULTICONSULT ASA
V/Øyvind Skaar ,Stord
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

SVAR PÅ PRINSIPPSØKNAD FOR OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR UTVIDING AV INDUSTRIOMRÅDE KVERNAVIKA GNR.100,BNR.2 M.FL. ØKLAND

Bømlo Kommune Utval for areal og samferdsel handsama i møte 06.09.2017 sak87/17 prinsippsøknad for oppstart av reguleringsplan for utviding av industriområde Kvernavika gnr.100,bnr.2 m.fl. Økland. Utvalet gjorde samrøystes slikt vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil rådmannen rå til at deler av gnr. 100, bnr. 2 m.fl. Økland i Bømlo vert teke opp til regulering til næringsareal, veg, parkeringsplassar, bustad, naust, vegetasjonsskjerm og kaiar. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.

2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklistene vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

3. Reguleringsplan R-64 vedteken 11.05.98 og R-135 vedteken 14.12.09 vil bli oppheva når ny reguleringsplan vert vedteken. Det same gjeld den delen av R-85 som vert omfatta av ny reguleringsplan.

Me oversender med dette vedtaket i saka saman med saksutgreiinga.

Med helsing
Bømlo kommune

Njål Gunnar Slettebø
Landbrukssjef
Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Bømlo kommune

Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 01.08.2017
Arkivref: 2017/523-18476/2017 / 504

Saksbehandlar: Njål Gunnar Slettebø
53 42 31 32
njal-gunnar.slettebo@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
87/17	Utval for areal og samferdsel	06.09.2017

PRINSIPPSØKNAD FOR OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR UTVIDING AV INDUSTRIOMRÅDE KVERNAVIKA GNR.100,BNR.2 M.FL. ØKLAND

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. I samsvar med § 12-3 i Plan- og bygningslova vil rådmannen rå til at deler av gnr. 100, bnr. 2 m.fl. Økland i Bømlo vert teke opp til regulering til næringsareal, veg, parkeringsplassar, bustad, naust, vegetasjonsskjerm og kaiar. Forslagsstillar skal melde oppstart av planarbeidet i samsvar med Plan- og bygningslova § 12-8.

2. Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklistene vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

3. Reguleringsplan R-64 vedteken 11.05.98 og R-135 vedteken 14.12.09 vil bli oppheva når ny reguleringsplan vert vedteken. Det same gjeld den delen av R-85 som vert omfatta av ny reguleringsplan.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 06.09.2017

Vedtak:
Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

Dokument i saka:
E-post frå Multiconsult ASA v/Øyvind Skaar datert 16.juni 2017
Referat frå oppstartsmøte 05.05.2017

Bakgrunn for saka:
I søknaden frå Multiconsult AS står det:

Multiconsult ASA vil på vegne av Bremnes Fryseri søkja om prinsippgodkjenning for oppstart av detaljregulering etter PBL §12-3, for industri og veg i Kvernavika, Bremnes, gnr./bnr. 100/2 mfl.

Planområdet er om lag 100 daa stort, og omfattar reguleringsplanane R-64, R-85 og R-135, samt to mindre områder i kommuneplanen som er avsett til naust og eksisterande bustad. Detaljreguleringa vert utarbeidd som følgje av at Bremnes fryseri treng meir areal for utviding av eksisterande produksjonsanlegg.
Næringsområdet er omfatta av reguleringsplan R-64, medan aktuelle område for utviding til dels er omfatta av dei ovannemnte planane. Ein ønskjer å utarbeide ein samla felles plan for heile området, noko Bømlo kommunen også er positive til. Oversikt over gjeldande planar i området er vist på vedlegg 2.

Den nye detaljplanen omfattar som nemnt 3 eksisterande reguleringsplanar, og tre område regulert i kommuneplanen. Ein vil berre opna for endring og etablering av nye tiltak på 5 definerte områder i planen (jf. vedlegg 3). Resten av planområdet vert i ny plan regulert som i dag, med føremål etter dagens plan- og bygningslov.

Område A er omfatta av reguleringsplan R-64, og er regulert til bustad, vegetasjonsområde og naust. Det føreligg avtale med grunneigar om arealet, som vert avgrensa av regulert veg og bustadtomt i gjeldande plan. Her ynskjer Bremnes Fryseri å etablera eit område med plass til reinseanlegg for prosessvatn, og ny tilkomstveg. I tillegg er område A1 tiltenkt ny kai i forlenging av eksisterande. Ein har fått dispensasjon for sprenging på land og forlenging av eksisterande kai med om lag 40 meter, i sak 2016/1005. Tiltak i sjø er elles ikkje omsøkt.
Område A1 omfattar meir areal i sjø enn det ein har fått dispensasjon for, og bakgrunnen for dette ligg i at ein ønskjer fleksibilitet i utforminga av kaien. Storleik og plassering av ny kai vert utgreia og diskutert i det vidare planarbeidet. Ein ynskjer å avsette området til næring i ny plan. I planprosessen vert det viktig å vurdera behovet for grøne område som buffer mot bustadar, skjeringshøgder og lineføring for veg.
Område B er regulert i R-135 til bustad. Den sørlege delen av 100/56 er regulert til parkering, og ein ynskjer å regulera område B til industri.
Område C vil ein regulera til næring for å få plass til etablering av lukka, landbaserte ventemerar for laks/aure. Det er i dag etablert to tankar med tilhøyrande reinseanlegg, og ein ynskjer å gjere det mogleg å ha totalt 6 tankar i området. Området er i kommuneplanen avsett til naustføremål. I området ynskjer ein òg utviding av kai, som er omsøkt, godkjent og påbegynt. Bremnes Fryseri har kjøpt opp området, med unntak av to naust. Ein har god forståing og dialog med grunneigarar av desse. Planprosessen inneber vurderingar knytt til grøne områder, skjeringshøgder, fylling i sjø, kulturminner, strandsone mm. Det må òg vurderast om området skal utvidast til å gjelda bustadtomt i aust, for å danna ein grøn buffer mot bustadområda i aust. Bremnes Fryseri er eigar av bustadtomta. Ei avklaring om planområdet skal utvidast for å inkludera ein buffersone vil verta gjort før ein melder oppstart av planarbeidet.

Område D er omfatta av kommuneplanen, og ligg inne som eksisterande bustad. På dette arealet vil ein regulere inn trafikkføremål for å betre avkøyrsla til anlegget.

Resten av planområdet vil verta regulert inn slik det ligg i gjeldande planar, men slik at føremåla samsvarar med lovlege føremål i gjeldande plan- og bygningslov. Unntaket er områder i R-135 som er avsett til parkering, og som i den nye planen vert regulert til industri.

Det er gjennomført oppstartsmøte med Bømlo kommune 05.mai 2017. Planarbeidet er vurdert i høve til konsekvensforskrifta, og ein ser ikkje behov for planprogram og konsekvensutgreiing. Sjølv om det ikkje er krav til konsekvensutgreiing vil relevante fagtema verta skildra i

planomtalen. Planarbeidet skal mellom anna sjå nærare på konsekvensar for samferdsle og infrastruktur, strandsone, friluftsliv, landskap, kulturminne og støy/forureining.

Vurderingar:
Bremnes Fryseri AS er ei viktig bedrift på Bømlo med over 300 tilsette. Bedrifta er under utvikling og treng meir areal til si verksemd. Bremnes Fryseri AS(Bremnes Seashore AS) driv lakseslakteri i Kvernavika på Økland. Her er også anlegg for pakking og foredling av laks. Dei har etablert SALMA som merkevare for fersk laks.

Multiconsult ASA har på vegne av Bremnes Fryseri AS søkt om løyve til oppstart av reguleringsplan for utviding av industriområde Kvernevika i Øklandsvåg. Dei ynskjer å lage ein ny reguleringsplan for heile industriområde som i dag omfattar reguleringsplanane R-64, R-135 og deler av R-85. I tillegg søkjer dei om å ta med to mindre områder i kommuneplanen som er avsett til naust og eksisterande bustad.

Bedrifta treng meir areal for utviding av eksisterande produksjonsanlegg.

I område A vestom lakseslakteriet ynskjer dei å etablera reinseanlegg for prosessvatn samt ny tilkomstveg. I gjeldande reguleringsplan R-64 er område regulert til bustad, vegetasjonsområde og naust. I ny reguleringsplan ynskjer bedrifta å avsette område til næring.
I område A1 ynskjer dei å forlenge eksisterande kai og at arealet vert regulert til næring.
I område C sørom lakseslakteriet ynskjer dei å etablera 4 nye lukka, landbaserte ventemerar for laks/aure i tillegg til dei to ventemerane som er der i dag. Område er i kommuneplanen avsett til naustføremål.
Område B er regulert i R-135 til bustad/parkering. No ynskjer dei å regulere dette til industri.
Område D ligg inne som eksisterande bustadområde. På dette vil dei regulere inn trafikkføremål for å betre avkøyrsla til anlegget.

Det er positivt at Bremnes Fryseri AS startar opp arbeidet med ny reguleringsplan som vil legge til rette for vidare utvikling av bedrifta i Kvernavika på Økland. Det er positivt at dei i planarbeidet no lagar ein felles plan for heile området.

Rådmannen rår til at det vert gjeve løyve til oppstart av arbeidet med detaljreguleringsplan for dette området i Kvernavika på Økland som omsøkt.

Forskrift om konsekvensutgreiing:
Etter §6 pkt.b skal alle reguleringsplanar for tiltak i vedlegg 1 konsekvensutgreiast.

> I vedlegg 1 pkt.24 står det at næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal over 15 000 m2. I pkt. 30 står det: Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg 1 der utvidelsen eller endringen i seg sjølv overstiger størrelseskriteriet i vedlegget.

Dette betyr at dersom reguleringsplanen opnar for meir enn 15 daa nytt næringsareal så er det krav om konsekvensutgreiing. Samla vil det i denne reguleringsplanen vere om lag 13 daa nytt næringsareal og det er difor ikkje krav om konsekvensutgreiing.
Utviding av næringsområde i Kvernavika vil etter vår vurdering heller ikkje få vesentleg verknad for miljø og samfunn som vil koma inn under §10 i forskrift om konsekvensutgreiing.
Rådmannen vurderer difor det til at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing av denne reguleringsplanen.

Økonomiske konsekvensar:
Utbyggjar skal dekka alle kostnadane med utbygginga.

Miljømessige konsekvensar:
Det er ikkje registrert viktige viltområder eller naturtypar i planområdet.

Beredskap- og samfunnstryggleik:
Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det i samsvar med sjekklistene vist i Akseptkriterium ROS-analyse i arealplanlegging i Bømlo kommune dato 06.02.2013 gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse. Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

Folkehelse:
Vert omtala i reguleringsplan

Oppsummering og konklusjon:
Multiconsult ASA har på vegne av Bremnes Fryseri AS søkt om løyve til oppstart av reguleringsplan for utviding av industrisområde Kvernevika i Øklandsvåg. Dei ynskjer å lage ein ny reguleringsplan for heile område som i dag omfattar reguleringsplanar R-64, R-135 og deler av R-85. I tillegg søkjer dei om å ta med to mindre områder i kommuneplanen som er avsett til naust og eksisterande bustad.

Bedrifta treng meir næringsareal for utviding av eksisterande produksjonsanlegg.
Utviding av næringsareal er under 15 daa og det er difor ikkje krav i forskrift om konsekvensutgreiing av reguleringsplanen skal konsekvensutgreiast. Rådmannen rår til oppstart av arbeidet med detaljregulering for industriområde Kvernavika i Øklandsvåg som omsøkt.