

Øygarden kommune  
Planavdeling  
[postmottak@oygarden.kommune.no](mailto:postmottak@oygarden.kommune.no)

Deres ref.:

Vår ref.:  
2022118-03/chm

Florø  
30.06.2022

## **Planinitiativ i samband med forslag til endring av reguleringsplan for Porsvika, gbnr. 33/162 mfl. i Øygarden kommune.**

I samband med privat forslag til reguleringsplanarbeid for 33/162 mfl. i Porsvika, vert det fremma planinitiativ for planarbeidet, samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova (PBL) §12-8 første ledd andre punktum, jfr. forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering (handsamingsforskrifta).

Tiltakshavar for detaljreguleringa er Sotra Fiskeindustri. Plankonsulent er iVest Consult AS.

### **Bakgrunn**

Sotra Fiskeindustri har behov for å legge til rette for større areal til produksjon og lager, i tillegg til betre arealdisponering for laste/losse – og trafikkareal ved anlegget deira i Porsvika. Utviding av næringsareal vil sikre naudsynt areal for dagens drift, sikre betre logistikk og tryggare trafikkmonster i industriområdet, samt areal for framtidig utvikling.

I Reguleringsplanveileder (2018) vert det vist til at endringar av reguleringsplan kan gjennomførast etter enklare prosess så lenge endringa i liten grad vil påverke gjennomføring av planen for øvrig, ikkje går ut over hovudrammene i eksisterande plan, og heller ikkje påverke omsynet for viktige natur- og friluftsområde. Vidare er plantiltak vurdert å vere i tråd med hovudrammer i overordna plan då området er innanfor eit større område avsett til noverande- og framtidig næringsverksemd i kommuneplanen for Øygarden. På grunnlag av dette vert det vurdert at planlagde tiltak kan gjennomførast som ei endring av reguleringsplan etter pbl §12-14 andre ledd. Planlagde tiltak og behov for endringar i eksisterande plan, vert nærare beskriva i planinitiativet.



Figur 1: Oversikt over aktuelt område i Porsvika  
([www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no))

Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta § 1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jf. merknadane i forskrifta vedkomande § 1 andre ledd.

### **a) Føremål med planen:**

Formål med endring av gjeldande reguleringsplan er å legge betre til rette for eksisterande fiskeindustri på staden, legge til rette for meir effektiv logistikk og trafikksikker drift, samt sikre moglegheit for vidareutvikling av Sotra Fiskeindustri innanfor området.

Det er gjeve løyve for utfylling i sjø, og ein ynskjer å nytte lokale massar innanfor planområdet til dette. Då tilkomstvegen til slakteriet er lite formålstenleg slik den ligg i dag, i tillegg til å vere uoversiktleg i delar av trase, er det planlagt å flytte dagens tilkomstveg mot nordvest. Flytting av veg er eit viktig moment for å kunne vidareutvikle areala innanfor området på ein arealeffektiv og god måte innanfor planområdet. Ei reguleringsendring vil såleis kunne legge til rette for framtidig nytt areal for blant anna utbygging av ny filethall, nytt kjøleområde og fryseri.

### **b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet:**

Planområdet vil omfatte eigedomane gbnr. 133/263, 133/265, 133/220, 133/185 m.fl. Tilgrensande eigedomar er gbnr. 133/22, 133/178 mfl.

Det vert vurdert at planlagde tiltak ikkje vil gjeve verknad utanfor planområdet.

### **c) Planlagde tiltak (bygg, anlegg og andre tiltak):**

Det er planlagt utfylling i sjø og oppføring av tilbygg innanfor regulert kaiareal i eksisterande plan for å gje naudsynt areal til viktige funksjonar innanfor drifta. Planlagt utfylling og tilbygg er godkjent i eigen byggesak, datert 17.01.2022 (Delegasjonssaksnr: 059/22).

Det er i den samanheng ynskjeleg å kunne nytte lokale massar for utfylling innanfor omsøkt område, samstundes vil dette legge til rette for ei framtidig utviding av eksisterande næringsområde. Aktuelt område for utviding av næringsareal og uttak av massar er i hovudsak området nord for dagens røykeri. Sjå alternativ 1 i skisse nedanfor.



Figur 2: Aktuelle områder for uttak av lokale massar, utviding av næringsareal, samt endra trase for tilkomstveg (Kommunekart.com/Sotra fiskeindustri).



Aktuelt område for uttak av masser har arealformål grønstruktur i gjeldande plan, og er omtalt som ein vegetasjonsskjerm for bustadane lokalisert i vest. Aktuelt området er påverka av menneskeleg aktivitet ved blant anna næringsutbygging, trafo, tilkomstveg og parkering. Høgste del av terreng vil ikkje bli berørt, og vegetasjonsskjermen vil såleis bli ivareteke, då område for uttak av massar ligg i søraustre del av område. Det kan såleis argumenterast for at formål i eksisterande reguleringsplan vert ivaretatt ved at planlagt tiltak ikkje berører terrenghøgde/vegetasjonsskjerm sett frå bustadar i vest. Sjå bilde i figur 3 som viser aktuelt område for endring av terreng samt formål. Figur 4 viser terrenghøgde sett frå vest som ikkje vert berørt. Ved å opne for utviding av næringsareal her vil ein samstundes kunne nyttiggjere seg av massane lokalt ved utfylling innanfor godkjent område, og då ikkje gje behov for tilkøyring av massar.



Figur 3: Bilde frå google maps som viser tilgrensande areal aktuelt for uttak av lokale massar og utviding av næringsareal



Figur 4: Venstre: Syner vegetasjonsskjerm som skal ivaretakast (foto: Sotra fiskeindustri).

Figur 5: Sikt til industriområdet sett frå næraste bustad, industriområdet er mindre synleg frå bustadområdet lenger vest (www.3dx.kommunekart.com)

Etablert tilkomst i nord er vidare tenkt flytta då dagens plassering hindrar for vidare utvikling av iområdet, samt at trase rundt sving har dårleg kurvatur og er uoversikleg ved møtande trafikk. Dette vart også vist til i utarbeid ROS-analyse i eksisterande plan. Det er også naudsynt å endre dagens trafikkmønsteret slik at ein unngår unødvendig trafikk inne i produksjonsområde til Sotra Fiskeindustri. Ved å flytte veg og endre areal avsett til hamneområde på land, til næringsformål, kan det etablerast ny filethall i dette området. Sjå ny trase for tilkomstveg i skisse i figur 2 ovanfor.

Vegen er planlagd regulert mot nordaust, og vil då berøre eit mindre areal regulert til naturområde i eksisterande plan. Aktuelt område er påverka av menneskeleg aktivitet ved at området ligg i tilknytning til tidligare utfylt strandsone og er no opparbeidd næringsareal. Tilgrensande areal er avsett til hamneformål i eksisterande plan, og området vert i dag blant anna nytta som lagringsplass og parkeringsareal. I terrenget ligg aktuelt område som ei lågare «hulle» og er heller ikkje synleg frå bustadområdet i vest. Topografien innanfor området er bratt, og planendring er vurdert å ikkje ville medføre negativ verknad for ovanforliggende område avsett til naturformål, eller registrerte kulturminne på staden.

I forhold til uttak av massar kan det også vere aktuelt å hente desse innanfor areal avsett til parkeringsplass, P2 i eksisterande plan. Dette vil då vere i samsvar med eksisterande plan for området.

Det ligg ein opparbeidd tursti innafor areal avsett til næringsutbyggelse, NV1. Her vil ein reguleringsplan kunne opne for ei omdisponering der delar av areal avsett til næringsformål kan tilbakeførast som grøntformål for å ivareta turveg. Ein vil såleis kunne tilføre positive tiltak i høve natur og friluftsliv, og legg til rette for ei betre løysing enn dagens situasjon. Dette er tema som ein ønskjer drøfta på oppstartsmøte.

#### **d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:**

Det er naudsynt å auke utnyttingsgrad og byggehøgde for å legge til rette for betre arealdisponering og effektiviteten av drifta. Område tenkt for uttak av massar ligg på same nivå som allereie planerte område, dette er eit viktig

moment i forhold til moglegheit for framtidig utviding av næringsverksemda til Sotra Fiskeindustri. Tilgrensande areal avsett til næringsvirksomheit i eksisterande plan, NV2, ligg mykje høgare i terrenget enn areala rundt Sotra Fiskeindustri, NV3-4. Dette gjer at områda i mot vest ikkje er egna for utviding av eksisterande næring.

Planendring vil omfatte ei samanslåing av areal NV3-4, og auke utnyttingsgrada innanfor området frå %BYA=65% til %BYA=85%.

Byggehøgde innanfor området er tenkt auka frå maks kotehøyde 11,5 til 18.

Mønehøgde/gesims vil då vere 2 meter over planert terreng for næringsområde i NV2.



Figur 6: Opparbeidd sti innafor areal avsett til industri ([www.Kommunekart.com](http://www.Kommunekart.com))



Behov for auka byggehøgde er blant anna knytt til:

- Filetfabrikk trenger ekstra takhøyde for et bedre inneklima, med tanke på både støy og luftkvalitet
- Avhengig av produksjon, fersk v.s. frossen trengs det et betydelig emballaselager i/over filetsal; (2 etg). Med bruk av isoporkasser (mest vanlige for fersk), vil også emballaselageret trenge ekstra takhøyde.
- Meir arealeffektiv utnytting av området ved å legge til rette for kantine, garderobe og kontorfasiliteter over anlegg som må etablerast på bakkeplan (fabrikk, driftsbygg, logistikk mellom bygg).

Då opparbeidd næringsområde ligg mykje lågare i terreng enn bustadfelt i vest, vil terrenget skjerme for planlagde tiltak, og planendring vil såleis ikkje gjeve negativt konsekvens på bustadområdet. Byggehøgde og utnyttingsgrad vil vere viktige tema i eit oppstartsmøte.

### ***e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:***

Området er i hovudsak avsett til næringsområde i eksisterande plan, der delar av området er utbygd. Planendring vil legge til rette for betre arealdisponering innanfor området, betre tryggleik i høve trafikk og logistikk på industriområdet, samt sikre etablert turveg. Ved tilrettelegging for eige fryselager på område vil ein også kunne minimere utgift og utslepp i forbindelse med frakt til eksterne fryselager.

### ***f) Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader:***

Området er innanfor godt etablert næringsområde. Område er lite synleg frå vegen i nordvest, og ligg skjerna til frå bustadområde i vest. Ved omregulering av vegen vert ein mindre del av område avsett til naturområde berørt. Dette er eit område som allereie er påverka, og tiltak vil ikkje føre til negativ konsekvens for naturområdet ovanfor. På grunn av den sjønære lokaliteten vil både nær- og fjernverknader av tiltak vere viktige vurderingar i den vidare planprosessen.

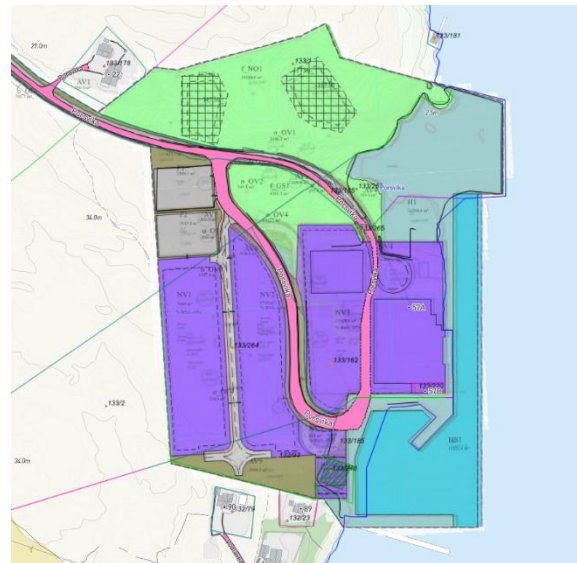


Figur 7: Syner område kor vegen er tenkt å kome. Området er sterkt prega av menneskeleg aktivitet (foto: Sotra Fiskeindustri).

**g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid:**

Området er regulert hovudsakleg til næringsformål, naturområde og hamn i *Detaljregulering for Prosvika, gnr.33 bnr.162 mfl.*, datert 17.04.2012, PlanID: 124520110002. Gjennom planendring ynskjer ein å oppdatere gjeldande plan slik at blant anna areal avsett til hamneformål kan nyttast til utviding av næringsverksemda på staden, samt endre søre del av areal avsett til grønstruktur, til næringsformål, samt arealformål på delar av areal avsett til hamn, nordre del av H1, til næringsformål. Vidare skal dagens tilkomst flyttast noko lenger mot nord for å frigje byggeareal innanfor område avsett til

næringsformål, noko som også vil gjeve betre og sikrere vegtilkomsten til området. Etter det vi kjenner til, pågår det ikkje anna planarbeid i området.



Figur 8: Eksisterande detaljreguleringsplan  
([www.kommunekart.no](http://www.kommunekart.no))

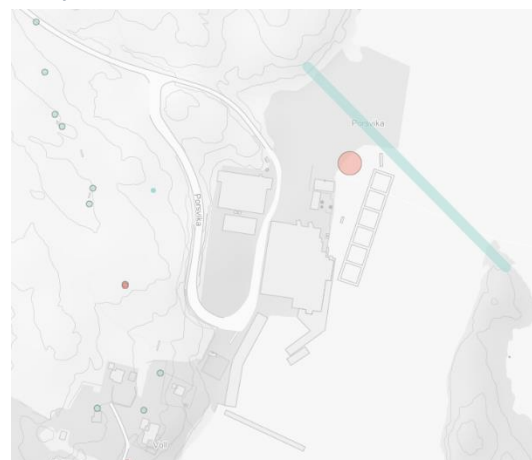


Figur 9: Venstre: versikt over registrerte kulturminner ([www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)), Høgre: Biletet teken frå området regulert til hamn, kulturminner ligg ovanfor høgda vist på biletet (foto: Sotra Fiskeindustri).

**h) Vesentlege interesser som kan verte påverka av planinitiativet:**

Det ligg kulturminner innanfor planområdet. To av desse er automatisk freda og må takast omsyn til i den vidare planprosessen (markert med raud stipla linje). Dei resterande kulturminnene er utgrave og dermed frigitt.

Den er i artsdatakart registrert Ærfugl som er ei sårbare arten, innanfor planområdet, samt eit hjortetrekk. Hjorten er vurdert som livskraftig. I arbeid med planendring vil naturmangfald inngå som tema som skal vurderast i planprosessen.



Figur 10: registrerte artar i og i nærleiken av planområdet ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no))

***j) Korleis samfunnstryggleik er tenkt tatt ivare, mellom anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit:***

Det vil bli utarbeidd ROS-analyse for planendring med forslag til avbøtande tiltak for uønskte hendingar som kjem ut med høg risiko. Til dømes er det venta tema knytt til grunnforhold (oppbygging, stabilitet og bæreevne), kultur, støy, klima/klimaendringar og havnivå/flaum/bølger må tilleggas spesiell vekt.

***j) Kva berørte offentlege organ og andre interesserte vert varsla om planoppstart:***

Aktuelle offentlege høyringsinstansar vil vere: Statsforvaltar, fylkeskommunen, fiskeridirektoratet, vegmynde, Kystverket, lokale hamnemynde, Øygarden kommune (teknisk drift, eigedomsavdelinga, brann og beredskap), NVE mfl.

***k) Prossesar for samarbeid og medverknad (fagmynde, grunneigarar/-naboar/andre):***

Høyringsinstansar, grunneigarar/naboar m.fl. vert inviterte til å kome med innspel gjennom offentleg høyring av utarbeidd søknad til planendring (brev, avisannonse og annonsering på kommunen si heimeside).

***l) Vurdering av om planen er omfatta av Forskrift om konsekvensutredningar, og korleis krava i tilfelle er tenkt tatt ivare***

Aktuelt planområde er i gjeldande reguleringsplan i hovudsak avsett til industri, hamneområde på land og i sjø, veg og grøntformål. Formål med planarbeidet er vurdert å i hovudsak samsvare med eksisterande reguleringsplan då denne har som overordna formål å legge til rette for næringsverksemd, og fell såleis ikkje inn under forskrifta §6, vedlegg 1. Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningslova, og fell såleis heller ikkje inn under forskrifta §7.

Vidare er planlagde tiltak vurdert etter §8, vedlegg 2, og vurdert å ikkje fell under punkt 7f) *utvikling av slakteri*, då dette er etablert verksemd i samsvar med eksisterande reguleringsplan for området. Det same gjeld for punkt 10a) *utviklingsprosjekter for industriområde*, 11j) *for næringsbygg*.

Tiltak vert å sjåast på som ei endring av gjeldande reguleringsplan. Utviding av næringsbygg og areal vil i hovudsak vere ei utviding av etablert verksemd. Ein mindre del av areal for grøntformål, samt hamneområdet vil verte omregulert for næring/tilkomst. Dette er areal som såleis ikkje vert nytta til sitt formål, og som allereie er i berøring av eksisterande næringsområde. For vurdering om tiltak vil ha verknad for miljø og samfunn, har ein vurdert tiltak opp mot §10, og tiltak er vurdert å ikkje gje vesentlege verknad for miljø og samfunn.

Det vert derfor vurdert at plantiltak ikkje fell inn under §8 og forskriftas saklege verkeområde, og dermed ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).



### **Samandrag og vidare prosess:**

Sotra Fiskeindustri opererer i ein marknad med stor konkurranse, der ein no ser behov for endring innanfor dagens drift, for å imøtekome etterspurnad i marknaden.

Ved å leggje til rette for utvikling av industriområdet vil endringa følgje hovudrammene i gjeldande plan. Allereie berørt areal avsett til naturområde, samt grønstruktur i tilgrensande område, er allereie sterkt påverka, der planlagde tiltak vert vurdert å ikkje gjeve konsekvens for desse områda. Høgdeforskjellane i terrenget legg til rette for at område planlagd for uttak av masser og omregulert veg gjev liten forringelse. For naturområde knytt til tidlegare strandsone er ikkje lenger eksisterande i planområdet, og endring kan derfor sjåast på som ei omdisponering av allereie påverka areal, innanfor regulert område.

I tilknytning til etablert sti vil reguleringsendring kunne omregulere delar av areal avsett til næringsformål lengst vest, og då tilføre grøntareal som legg til rette for ei betre løysing, og viktige natur og friluftsområde vert såleis ivareteke.

På grunnlag av dette vert det vurdert at plantiltak kan gjennomførast som ei endring av reguleringsplan etter plan- og bygningslova §12-14, 2. avsnitt.

Vi vurderer aktuell planendring til å ikkje gå ut over hovudrammene i gjeldande plan, og heller ikkje berøre viktig natur- og friluftsområde. Omsynet til bevaringsinteressene i forhold til kultur vil søkjast vidareført i planen, og eit vedtak om endring vil såleis i liten grad påverke gjennomføringa av planen.

Det er viktig å kome i gang med omsøkte tiltak med uttak av massar og fylling i sjø. På grunn av blant anna setning av massar, vil det bli aktuelt å søkje om dispensasjon for uttak i påvente av planendring.

Med vennleg helsing  
**for iVest Consult AS**



Jane Berg Solheim  
Oppdragsansvarleg  
Landskaps- og arealplanleggar  
Tlf. 957 41 102. Epost: [jbs@investconsult.no](mailto:jbs@investconsult.no)

**Kopi:** Tiltakshavar – Sotra Fiskeindustri AS