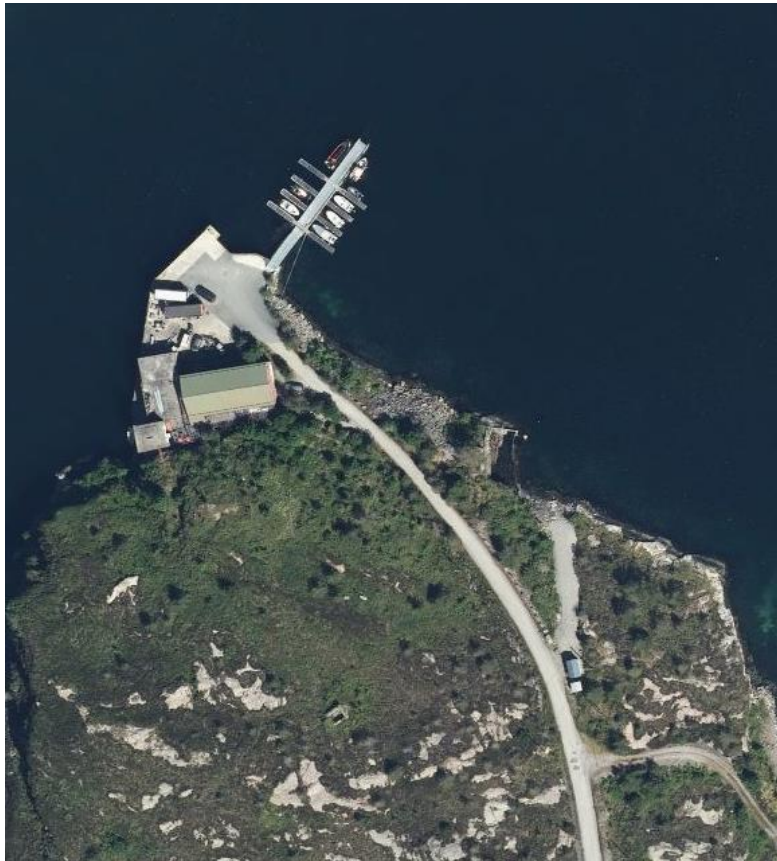


Planskildring

Endring nr. 2 etter forenkla prosess av detaljregulering for naturgassparken



Nasjonal arealplan-ID:4626_125920150002

Sist revidert:11.07.24

1. Samandrag av endringa

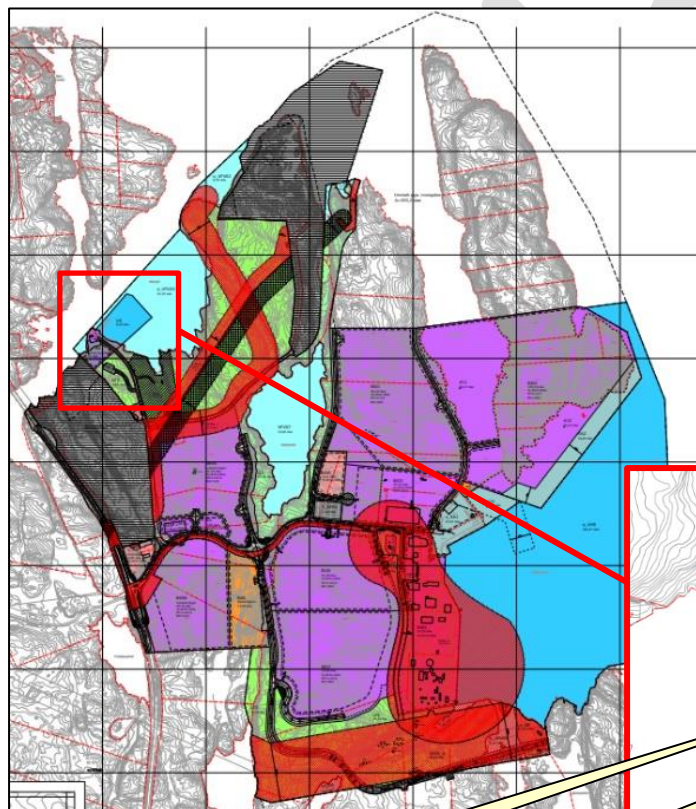
Stracon AS fremmar på vegne av Ulvøy Eiendom AS forslag til endring av detaljreguleringsplan for naturgassparken for å kunne etablere beredskapshavn på Dalsneset for Blom fiskeoppdrett sine servicebåter, slaktebåter og brønnbåter. Med omsyn til mattilsynet sine krav, og den generelle fiskehelsesituasjonen, er det naudsynt med ein alternativ hamn for deira båtar.

Tiltakshavar ønskjer å legge ut ei større flytebrygge i område som i dag er regulert til småbåthamn, for anlegg av servicebåtar. Endringa inneber også å sikre areal langs sjøkanten for tilkomst, parkering og oppføring av eit mindre servicebygg knytt til aktiviteten.

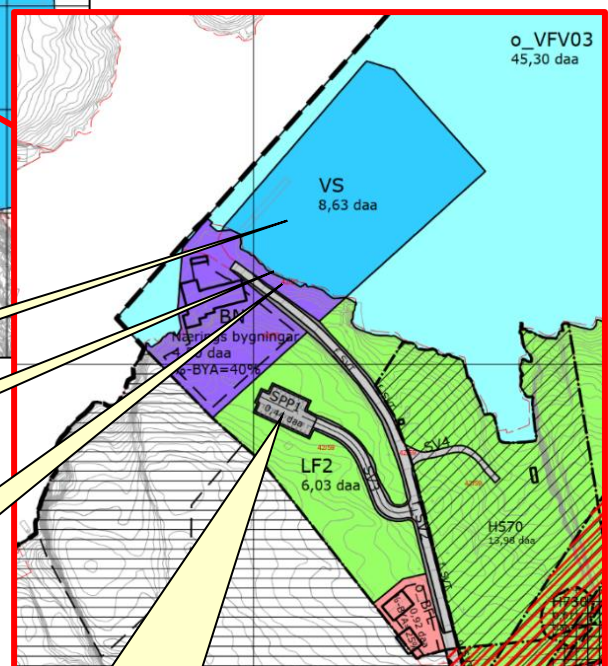
Nye parkeringsplasser på området vert til erstatning for regulert plass SPP1 i gjeldande plan, som då saman med SV3 bli fjerna frå planen.

Etter at tiltak blir ferdigstilt, vil kaiområdet blir meir fleksiblet og attraktivt for aktuelt formål, med ein betre tilkomst, tilgjenge og funksjonalitet.

Gjeldande plan:



Utsnitt av gjeldande plan:



1. Endra arealformål.

3. Justert byggegrense.

4. Utvida arealformål.

5. Parkeringsplassar og tilkomstveg tatt bort frå planen.

Oppsummering av endringar:

1. Deler av arealformål småbåthamn (VS) vert endra til hamneområde i sjø (VHS2).
2. Byggegrense for arealformål BN justert.
3. Arealformål Næringsbebyggelse (BN) er utvida môt sjø for plassering av kaifronten.
4. Oppdatere føresegner iht endringar i plan.
5. Parkeringsplassar SPP1 og tilkomstveg SV3 vert tatt ut av planen, og arealet vert regulert til til friluftsfomål.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	242/92
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Plan ID 4626_125920150002 «Naturgassparken», vedteken 12.12.2018.
Forslagsstillar	Ulvøy Eiendom AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	242/59, 242/73,
Plankonsulent	Stracon AS
Hovudformål med endringa	Hamneområde i sjø, næringsbebyggelse
Storleik på planområdet i daa	23,6 daa
Tal på nye bustadeiningar i endringa	Ikkje aktuelt
Aktuelle problemstillingar	
Oppstartsmøte for endringa, dato	02.11.2023
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	

3. Intensjonar og mål med endringa

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Hovudintensjonen er reguleringsendring for å opparbeide beredskapshamn på Dalsneset for akvakulturaktiviteten i området.

Dagens arealformål småbåthamn(VS) i gjeldande vert delvis endra til arealføremålet hamn (VHS2), der ein i hamneområde vil etablere flytebrygge i tilknytning til beredskapshamna.

Tiltakshavar Blom Fiskeoppdrett AS peikar på behovet for ei beredskapshamn i Osundet som ei viktig avlasting for basen i Blomvågen i tilfelle utbrot av smittsam fiskesjukdom.

-

Rettleiar frå Mattilsynet 2017 som peikar på viktigheita av beredskapsplanlegging.

Ei beredskapshamn ved Dalsneset i Osundet vil følgje opp det som følgjar av Mattilsynet si rettleiar «Internkontraoll i akvakulturnæringa. Korleis sikre forsvarleg drift og sytematisk forbetring». Det vert peika på at det er viktig med beredskapsplanlegging, og etablering av beredskapshamn vil vere eit konkret og viktig tiltak å få på plass.

Det er også planlagt å rydde opp eit uheldig plangrep i gjeldande plan ved å fjerne parkeringsplassar SPP1 samt tilkomstveg SV3. Området vert då frigjort attende til friluftsmål. Fjerna parkering vert erstatta med ny innanfor BN-området. Byggegrense for arealmål BN vert justert for å sikre moglegheit for opparbeiding av tiltaket.

Endringa vil totalt sett bidra til ei ryddig og betra løysning av området og sikre forsvarleg hamnetilhøve for drift av tiltakshavar sin aktivitet i området. Visuelt sett vil også ei skjemmande steinfylling langs vegen vert rydda opp i.

3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Området omhandlar gjeldande reguleringsplan for Naturgassparken som vart vedteken 12.12.2018 med mindre endring som vart vedteken 01.02.2021.

4. Planprosessen

4.1 Rettleiingsmøte

Det vart den 02.11.2023 gjennomført rettleiingsmøte med Øygarden kommune.

Kommunen vurderte at det var grunnlag for å gjennomføre endringa etter forenkla prosess.

Kommunen framheva at ein måtte unngå utfylling i sjø i større grad enn det som er naudsynt. I tillegg vart det gitt oppfordring om å ta ut parkeringsplass(SPP1) og veg SV3, og regulere det om til friluftsmål. Kommunen meinte at parkeringsplass heller bør bli regulert i tilknytning til beredskapshamn i eksisterande næringsareal, eller der det allereie er gjort inngrep i friluftsmål. Det vart også stilt krav om at det vart gjennomført vurdering av kva påverknad utfylling i sjø vil ha med omsyn til forureining og påverknad på økosystemet.

5. Gjeldande reguleringsplan

5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har tidlegare vore gjennomført ein endring av planen:

- Endring nr. 1 vart godkjent 01.02.2021, der det berre vart gjennomført endring av føresegn 9.4.2. Bakgrunnen for endringa var at NVE opplyste kommunen at føresegn 9.4.2 var ugyldig.

6. Skildring av planområdet

Området ligg på Dalsneset, ca 32,5 km frå Straume, kommunesenteret i Øygarden kommune. Planområdet utgjer del av gnr. 242 bnr. 59,73 og del av bnr. 92.

Gbnr 242/59



Gbnr 242/73

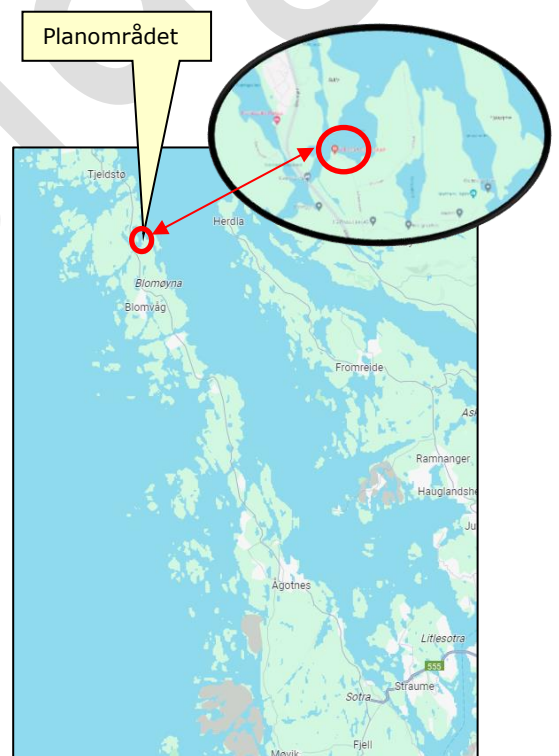
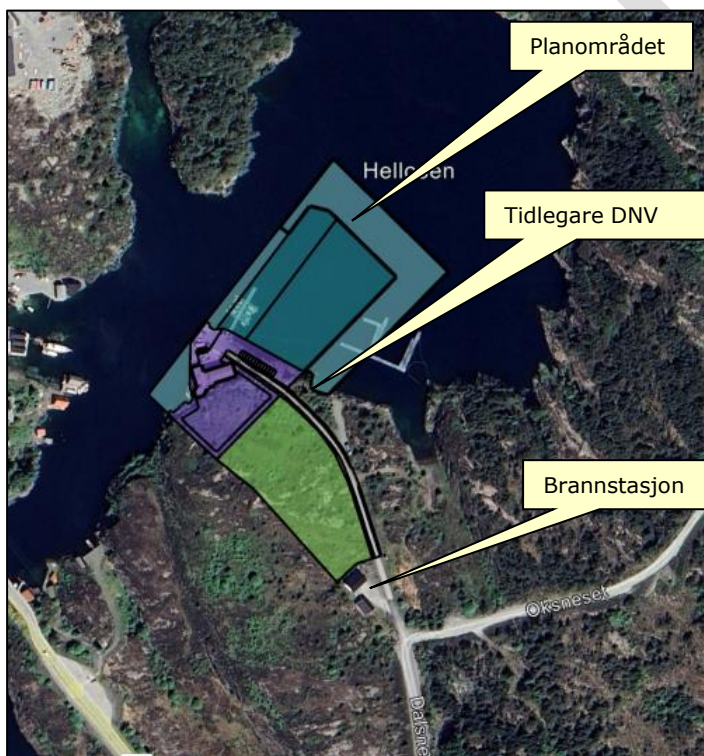


Gbnr 242/92



Planområdet grensar inntil Dalsneset brannstasjon i sør. I nord eksisterande bygningar på adresse Dalsnesvegen 54 samt flytebryggeanlegg. Avkøyrsløse til område er frå fylkesveg 561, deretter via Ljøsyvegen og Dalsnesvegen.

Lokalisering:



Per i dag er der ei grov steinfylling mot sjø langs Dalsnesvegen. Den er uryddig og steinete, bratt og uframkommeleg, og skjemma området.

Dagens situasjon – steinfylling sett frå sjøside:



Dagens situasjon – steinfylling mot sjøen:



Dagens situasjon – Dalsnesvegen:

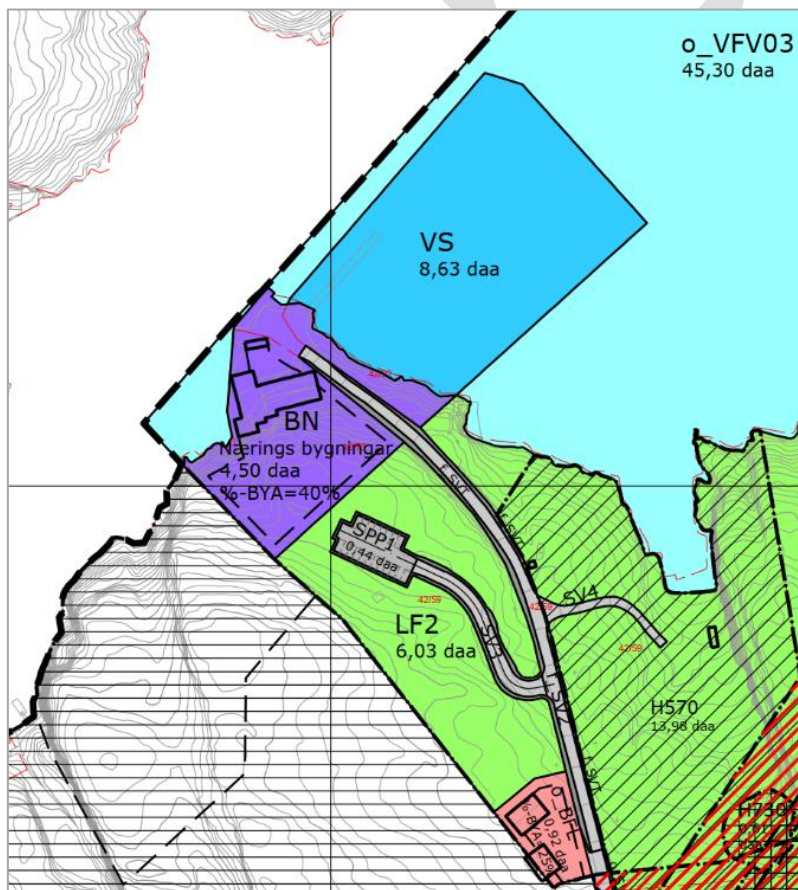


Restar etter tidlegare teststasjon for Det Norske Veritas:



7. Skildring av reguleringsendringa

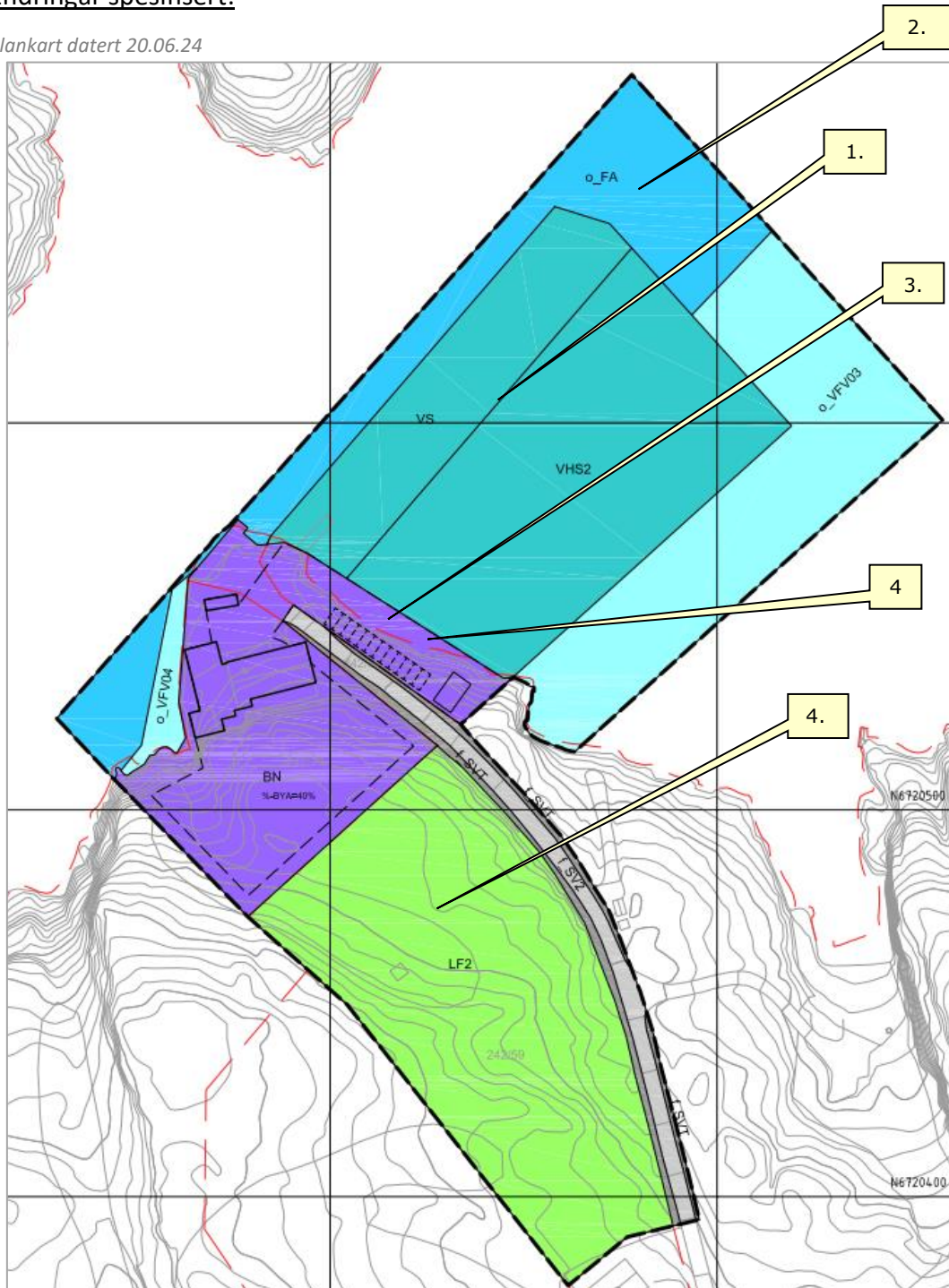
7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:



Gjeldande plan (utsnitt)

Endringer spesifisert:

Plankart datert 20.06.24



1. Ny formålgrense innanfor småbåthamn SV og nytt arealformål hamneområde i sjø, VHS2. Grunngevinga for å gjennomføre denne endringa er å sikre nok plass for å etablere beredskapshamna og flytebrygge samt tilhøyrande oppankring.

2. Del av føremålsområde VFV03 har endra formål til farled i tråd med areal som Kystverket har sett av til farled i området.
3. Arealføremålet næringsbebyggelse(BN) er utvida, og hamneområde i sjø(VHS2) og småbåthamn(VS) er forskyvd som følgje av dette. Grunngevinga for å gjennomføra denne endringa er å sikre nok plass for plassering av parkeringsplassar og beredskap/service bygg innanfor BN arealformål.
4. Justert byggegrense slik at den følgjar føremålsgrensa.
5. Har tatt ut parkeringsplass SPP1 og tilkomstveg SV3 frå planen, og regulert det til friluftsføremål.

Tabell som viser storleik på dei ulike arealformåla før og etter endringa (av dei formåla som vert endra innanfor plangrense for endringar).

Arealformål	Gjeldende plan	Reguleringsendring
1300 - Næringsbebyggelse (BN)	4501 m ²	4813 m ²
6230 - Småbåthavn (VS)	8626 m ²	2506 m ²
6220 - Havneområde i sjø (VHS2)	0 m ²	5808 m ²
6200 - Farled (FA)	0 m ²	3377 m ²
5130 - Friluftformål (LF2)	6031 m ²	7143 m ²
2082 - Parkeringsplasser (SPP1)	437 m ²	0 m ²
2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	807 m ²	543 m ²

Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Pkt 2.1 Føresegnene gjeld for område vist på plakart datert 16.10.18

Punktet er fjerna. Dei andre er renummerert.

Pkt 4.2 Felles arealformål

- F_SV2 er veg for tiltak innanfor områda BN og VS.

Endra til:

- F_SV2 er veg for tiltak innanfor områda BN, VS og VHS2

Pkt 5.4 Næringsbygningar, BN

Området skal brukast til lettare næringsformål og tiltak i samband med småbåthamn VS

Endra til:

Pkt 5.4 Næringsbygningar, BN

- 5.4.1 Området skal brukast til lettare næringsføremål og tiltak i samband med småbåthamn VS og hamneområde i sjø VHS2.
- 5.4.2 Innanfor området er det tillate å etablere 12 parkeringsplassar for brukarar av

småbåthamna og beredskapshamna.

5.4.3 Det skal ikkje gjennomførast anleggsarbeid, som til dømes grave- og sprengingsarbeid, i hekkeperiode for fuglar av nasjonal forvaltningsinteresse, inkludert raudlista artar og ansvarsartar. Dette gjeld sjølv om det ikkje registrert hekkande fugl innanfor influensområdet.

5.4.4 Utfylling i sjø skal sikrast god visuell kvalitet ved bruk av mur i naturstein på det som vert synleg front ved fjære sjø.

Pkt 6.1.2 Veg SV3 skal vera tilkomst til parkeringsplass SPP1

Fjerna

Pkt 6.1.3 endrar nr. til 6.1.2

Pkt 6.10.1 SPP1 skal vera parkering for brukarar av VS. Det skal etablerast 20 p-plassar.

Fjerna

Pkt 6.10.2 endrar nr. til 6.10.1

Pkt 9.2 Hamneområde i sjø, o_VHS1

Området skal nyttast til skipanlaup og annan hamneaktivitet for tilhøyrande kaiar og industriområde på land

Endra til:

Pkt 9.2 Hamneområde i sjø VHS

9.2.1 o_VHS1 – området skal nyttast til skipsanlaup og annan hamneaktivitet for tilhøyrande kaiar og industriområde på land.

9.2.2 VHS2 – området skal nyttast til beredskapshamn for akvakulturverksemd i området og annan hamneaktivitet for tilhøyrande kaiar og beredskapsområdet på land. Innanfor området er det tillate med utlegging av flytebrygge inntil 60m lengde. Flytebrygge skal vere dimensjonert og utforma i høve til relevante brukarkrav. Ved søknad om tiltak skal ansvarleg føretak utarbeide situasjonsplan basert på berekningar som syner trygg plassering av flytebrygge med ankerfeste.

Pkt 9.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Nytt punkt:

9.4.3 Innanfor VF03 er det tillate med forankringar for flytebrygger. Forankringar skal avklarast ved søknad om byggeløyve, innmålslast og merkast tydeleg på kart.

Nytt punkt:

Pkt 9.5 Farled, FA

9.5.1 Areal avsett i høve til Kystverket si fastsette arealavgrensing for biled.

9.5.2 Innanfor arealet er det tillate med forankringar for flytebrygger. Forankringar skal avklarast ved søknad om byggeløyve, innmålslast og merkast tydeleg på kart.

7.2 Vurdering av endringa og oppfylling av vilkår for handsaming etter forenkla prosess

Etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, kan endring av reguleringsplan bli gjennomført etter forenkla prosess dersom endringa:

- I liten grad vil påverka gjennomføring av planen elles
- Ikkje går utover hovudintensjonen i den gjeldande planen
- Ikkje råkar ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Hovudintensjonen med endringa er å regulere areal til å kunne etablere beredskapshamn for Blom fiskeoppdrett sine servicebåtar, slaktebåtar og brønnbåtar. Med omsyn til mattilsynet sine krav, og den generelle situasjonen knytt til fiskehelse, er det naudsynt med ei alternativ hamn for deira båtar.

Beredskapshamna vil ein etablere i område som i dag er regulert til småbåthamn. Det er då naudsynt å dele arealet i sjø, der delar av arealet vert vidareført som småbåthamn, og delar vert regulert om til hamneføremål.

Planområdet for endringa er ei mindre del av gjeldande plan for Naturgassparken, og er allereie i bruk av tiltakshavarane i tilknytning til oppdrettsnæringa. Det er difor ikkje tale om ei endring som fører til etablering av ny næring innanfor planområdet, men ei endring som sikrar god og trygg gjennomføring av oppdrettsnæring.

Det er samtidig behov for noko utfylling i sjø for å kunne etablere parkering og eit mindre servicebygg i tilknytning til hamna. Servicebygget er mogleg å etablere med bakgrunn i gjeldande plan i arealføremålet som er regulert til næringsbygg, men det vil få ei betre plassering i tilknytning til næringa ved utvidinga av arealføremålet.

Vidare følgjar av føresegn 5.4 at området regulert til næringsbygg skal kunne bli brukt til lettare næringsføremål og tiltak i samband med småbåthamn VS. Slik vil det vere naturleg å utvide areal og sikre etablering av parkering i tilknytning til næringa, framfor at dette vert etablert i urørt natur med ein større gangavstand. Dette vil vere positivt med omsyn til bevaring av urørt natur. Det er i tillegg gjennomført vurdering som syner at utfylling i sjø vil få ubetydeleg konsekvens for vassmiljø og naturmangfald i sjø.

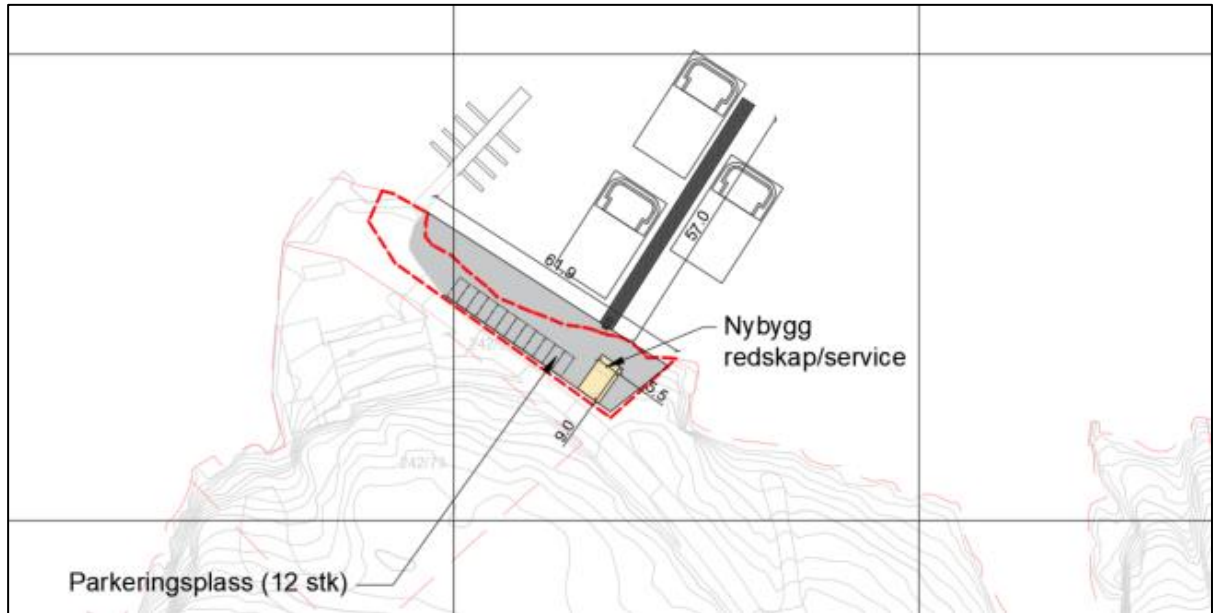
Endringa vil føre til ei auke i areal regulert til friluftsføremål, og ei nedjustering av totalt areal regulert til utbyggingsføremål i gjeldande plan. Samtidig vil ein få ei betre og meir samla utvikling av næringa i denne delen av planområdet.

Ein kan heller ikkje sjå at endringa vil utfordre omsynet til strandsona, då det berre er tale om vidare utnytting av område i samsvar med gjeldande plan.

Det vert etter dette vurdert at endringa ikkje vil ha påverknad på gjennomføring av planen elles, og heller ikkje går utover hovudintensjonen i den gjeldande planen. I tillegg ser ein ikkje at endringa vil råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Illustrasjonar nedanfor gjev eit inntrykk av aktuelt omfang, og syner at utfylling i sjø skal sikre at det vert visuelt betre, og ein får samla naudsynte tiltak på ei god måte:

Situasjonsplan over tiltaket:



3D-illustrasjoner:



8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Endring av planen råkar ikkje barn og unge sine interesser i området.

8.2 Terreng og landskap

Bearbeiding og tilrettelegging av terrenget og opparbeiding av kaifront med flytebrygge vert vurdert til å være positiv for dei visuelle kvalitetane for området. Dette vil vere ei vesentleg forbetring i høve til kva som er situasjonen i dag. I dag er der ei grov fylling mot sjø, som er uryddig og steinete, og skjemma landskapet. Det vil bli lagt vekt på god estetisk utforming mot sjøsida. Planlagt bearbeiding av eksisterande fylling mot sjø med noko sprenging langs vegen, vil rydde opp terrenget som i dag består av delvis grove fyllmassar og knausar.

Parkeringsplass og tilkomst til denne i gjeldande reguleringsplan er plassert i urørt natur og ligg eksponert til. Det vil vere ei vesentleg forbetring med endra plassering.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Planendringa vil sikre at eit større naturområde ikkje vert brukt til veg og parkering, slik det er regulert for i gjeldande plan. Slik vil det vere større urørte areal som kan bli nytta til friluftsliv i område i nærleik til strandsona.

8.4 Kulturminne

Det er ingen registrerte kulturminne og kulturlandskap i planområde.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

Miljødirektoratet skildrar høvet til naturmangfaldslova slik:

«Formålet med naturmangfaldslova er at naturen med sitt biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald og økologiske prosessar vert teken vare på ved berekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneska si verksemd, kultur, helse og trivsel, no og i framtida»

Det er ikkje noko ved aktuell bruk av hamna, som beredskapshamn for oppdrettsaktiviteten i området, som endrar føresetnadane som lova legg til grunn.

Rågivende Biologer har utarbeidd forenkla KU rapport, då med særleg utgangspunkt i marint naturmangfald. Det vert vist til rapport 4224, datert 25.04.24.

Rapporten syner at konsekvensen for aktuelt tiltak vert ubetydeleg.

Frå samandraget i rapporten vert notert:

SAMLET KONSEKVENNS

Ettersom tiltaket er vurdert å medføre ubetydelig konsekvens for flertallet av delområder innenfor influensområdet er disse vektlagt under sammenstilling av samlet konsekvens for tiltaket, og den samlede konsekvensen for tiltaket er vurdert som **ubetydelig konsekvens**.

Vurderinger	Delområde	Verdi	Konsekvens	
			0- <u>alt.</u>	Tiltaket
Konsekvens for delområder	1 Hjeltefforden-nordre	Stor	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	2 Blomøya	Middels	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	3 Store_Sotra	Stor	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	4 Nåla	Middels	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	5 Nærområdet	Noe	0	Noe konsekvens (-)
Samlet konsekvens for vannmiljø og naturmangfold i vann				Ubetydelig konsekvens

MIDLERTIDIG PÅVIRKNING

Anleggsarbeid og økt trafikk i anleggsområdet kan forstyrre fugl og pattedyr, spesielt i hekke- og yngleperioden om våren.

Partikler som finstoff og steinstøv som virvles opp ved utfylling, og over tid renner av utfyllingen, kan påvirke fisk og andre marine organismer. Steinstøv med skarpe kanter kan gi skade på gjeller for fisk. Det er usikkert i hvilken grad dette er aktuelt for tiltaket.

FOREBYGGE SKADEVIRKNINGER

Det anbefales å unngå anleggsarbeid, spesielt grave- og sprengningsarbeider, i hekkeperioden for fugler av nasjonal forvaltningsinteresse, inkludert rødlistede arter og ansvarsarter.

USIKKERHET

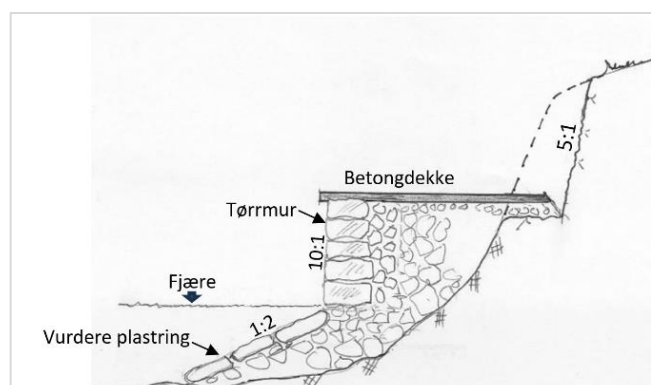
Det er knyttet noe usikkerhet til endelig utforming av tiltaket, spesielt til hvordan etablering av kai vil gjennomføres, da det er usikkert om det planlegges å dumpe stein eller kun mure og/eller støpe fronten i betong i sjø.

På grunn av fortøyninger til eksisterende flytebrygger noe av tiltaksområdet ikke tilgjengelig for kartlegging med drop-kamera. Kartlegging med drop-kamera viser kun smale korridorer langs havbunnen, og viktige naturtyper eller sårbare arter kan oversees. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold vurderes som godt.

Det er ikke gjort endringer i utbredelse på kamskjellforekomstene, selv om utfyllingsområdet fremstod som uegnet som leveområde for kamskjell.

Det er ikke gjennomført ornitologisk undersøkelser, og vurderinger av fugl er basert på offentlig tilgjengelig informasjon. Fravær av artsregistreringer betyr ikke nødvendigvis at artene ikke forekommer. Kunnskapsgrunnlaget for fugl vurderes som moderat.

Prinsippskisse muring mot sjø:



Aktuell utføring blir fylling av steinmassar i sjøen opp til nivå ca fjære sjø, sjå prinsippskisse. Vidare etablering av tørrmur som kaifront og med støypt dekke på toppen. Det vil bli vurdert behov for at steinfylling i sjøen blir sikra med plastring av større stein.

Det er gjennom føresegner sikra at det vert nytta siltgardin for å hindre forureining til sjøen under fyllingsarbeidet.

Det er også sikra gjennom føresegner at det ikkje skal skje arbeid i hekkeperioden til fuglar med nasjonal forvaltningsinteresse, inkludert raudlista artar og ansvarsartar

8.6 Trafikktryggleik

Ingen vekst i trafikkmengd. Planendringar gjev ikkje forverra tilhøve i dette tilfelle.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om reguleringsendring vart sendt til naboar den xx.xx.xxxx. Det kom inn x merknader/uttaler til varselet:

Følgjande vart varsla:

Eiendom 4626-242/6	Navn Rong Torhild Marie
	Adresse Dammane 2, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/73	Navn Kortner Helene
	Adresse Dalsnesvegen 54, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/118	Navn Berland Bjørg Jenny
	Adresse Berlandsvegen 290, 5314 Kjerrgarden
Eiendom 4626-242/118	Navn Dale Alf Andreas
	Adresse Storevardsbrekka 80, 5305 Florvåg
Eiendom 4626-242/118	Navn Dale Kjell Arne
	Adresse Dalevegen 7, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/118	Navn Dale Wenche
	Adresse Postboks 1017, Cheland, Wa 98816-1017, Usa
Eiendom 4626-242/118	Navn Rong Solveig Dale
	Adresse Austemarka 14, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/118	Navn Toft Irene
	Adresse Solvang 28, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/156	Navn Øygarden Kommune
	Adresse Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Eiendom 4626-242/161	Navn Rong Torhild Marie
	Adresse Dammane 2, 5337 Rong
Eiendom 4626-243/3	Navn Oen Roy
	Adresse Særberget 14, 5337 Rong

Eiendom 4626-244/1	Navn Oen As
	Adresse Ytrebygdsvegen 118, 5252 Søreidgrend
Eiendom 4626-244/2	Navn Oen Kjell Magnus
	Adresse Dolvikbakken 38, 5252 Søreidgrend
Eiendom 4626-244/29	Navn Vestland Fylkeskommune
	Adresse Postboks 7900, 5020 Bergen
Eiendom 4626-244/31	Navn Heldal Eiendom As
	Adresse Straumeveien 206, 5151 Straumsgrend

I tillegg til nabolista er fylgjande eksterne høyringsinstansar varsla:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Fiskeridirektoratet region vest
- Kystverket vest
- Bergen Hamn AS

9.1 Merknader frå naboar og høyringsinstansar

1. Merknad frå xx, eigarar av gnr./bnr. x/x, datert xx.xx.xxxx

Skriv ei kort oppsummering av merknaden

Forslagstillar si vurdering av merknaden: Vert merknaden innarbeidd i reguleringsendringa?

Kvifor/kvifor ikkje?