

Berlevåg kommune
Plan og byggesak
Rådhusgata 2
9980 Berlevåg

E-post: postmottak@berlevag.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2021170-03/mar/jus

Florø
25.11.2021

Planinitiativ i samband med endring for del av områdereguleringsplan for Berlevåg sentrum, Havn og Revnes, på gbnr. 11/1004, m.fl., ID 2013001, Berlevåg, Berlevåg Kommune

Bakgrunn

Coast Berlevåg AS har behov for å legge til rette for større areal til produksjon og lager, samt til laste-/losse- og trafikkareal. Utviding av næringsareal vil sikre føreseielegheit i drifta og auka aktivitet framover.

Coast Berlevåg AS er i prosess med kjøp og vidare frådeling for del av kommunal eigedom 11/3, for å legge til rette for å utvide eksisterande næring på 11/1004, med utviding av drift og betring av lagringskapasitet i Berlevåg.

Næringsbygg Blåbruket på gbnr 11/853 har i dag ein klausul som avgrensar utviding og utvikling av kvitfiskproduksjon innanfor dette arealet.

Gjennom planendring ønsker ein også å forbetre parkeringssituasjonen og tilhøva ved lossing/lasting av bilar. Plantiltak vil i tillegg legge til rette for auka innandørs lagringsplass, for å unngå å ha utstyr ståande ute langs med bygga.

I høve reguleringsplanveileder (2018) vert det vist til at endring av reguleringsplan kan gjennomførast etter enklare prosess så lenge endringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går ut over hovudrammene i planen, og heller ikkje påverkar viktige natur- og friluftsområde. På grunnlag av dette vert det vurdert at plantiltak kan gjennomførast som ei endring av reguleringsplan etter pbl §12-14 andre ledd.

I samband med privat forslag til endring til områdereguleringsplan for Berlevåg sentrum, Havn og Revnes på gbnr. 11/865, 11/1004, m.fl., Berlevåg, Berlevåg kommune, vert det fremma planinitiativ for planendring, samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova (pbl) §12-8 første ledd andre punktum, jfr. Forskrift om handsaming av privat forslag til detaljregulering. (handsamingsforskrifta).

Det kan bli aktuelt å fremje byggesøknad/rammesøknad i samband med behandling av planframlegg, i samsvar med Plan- og bygningsloven §12-15 (felles behandling).

Tiltakshavar for detaljreguleringa er Coast Berlevåg AS. Plankonsulent er iVest Consult AS.

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, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre ledd.

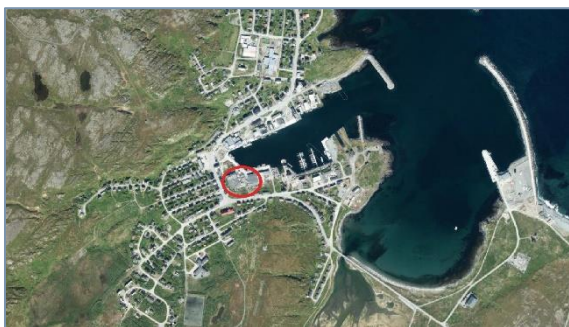
a) Formål med planen

Formål med planendring er å legge til rette for utviding og utvikling av Coast Berlevåg AS sitt næringsområde i Berlevåg, samt utbetring parkering og tilhøve ved lossing/lasting av køyretøy for transport.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet vil hovudsak omfatte gbnr., 11/3, 11/1005, 11/1004, 11/853 og 11/1016 mfl. I forslag til planavgrensing har ein også inkludert areal mot aust, for å kunne legge til rette for tilkomst til tilgrensande næringsareal. I gjeldande plan er det lagt til rette for at tilkomst til heile næringsområdet skal skje i sørvest. På bakgrunn av arealbehov og trafikale utfordringar knytt til lossing/lasting ønsker ein å nytte denne for tilkomst til Coast Berlevåg AS sitt næringsareal, medan ein kan legge til rette for tilkomst for tilgrensande næringsareal lenger aust, i samsvar med dagens situasjon. Ein ønsker i oppstartsmøtet å sjå på planavgrensinga, og evt. behov for å inkludere andre naudsynte areal knytt til planendring.

Eventuell verknad utanfor planområdet, er venta å i hovudsak gjelde tilgrensande vegareal, tilgrensande eigedomar og kaiområde.



Figur 1: Lokalisering aktuelt planområde (kommunekart.com)



Figur 2: Areal ein ønskjer frådelt, vist med raud linje (iVest Consult AS).



Figur 3: Forslag til planområde, vist med raud linje (iVest Consult as).

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

Det er planlagt utviding av industriområdet som vil omfatte utviding av næringsbygg på tomta 11/1004, slik at den også vil inkludere lagringsplass på gbnr. 11/3 mot Samfunnsgata.

Det skal leggest til rette for ei betre utnytting av næringsareal og utbetring av trafikal løysing innanfor planområdet. Ein har tenkt innkøyring til området frå sør, i samsvar med gjeldande områdeplan, og tilrettelegging for avkøyrse til tilgrensande næringsareal lenger aust, i samsvar med dagens situasjon.

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

I høve gjeldande plan er maks tillat byggehøgde for N2 (Blåbruket) 10 m og utnyttingsgrad 80%BYA, og for N3 er det maks tillat byggehøgde 7 m og utnyttingsgrad 60% BYA. Byggehøgder og utnyttingsgrad vil vurderast i planarbeidet, men med utgangspunkt i eksisterande plan. Byggevoluma skal tilpassast funksjon, nærliggande industribygg og tilgrensande eigedomar.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Det vil bli lagt vekt på god landskapstilpassing og funksjonelle løysingar med god arkitektonisk utforming, som skal tilpassast eksisterande bygg og omgjevnadane på ein god måte.

Ein vil i planarbeidet vurdere å bygge nytt lagringsbygg/bygg på området med formål hensynsone landskap, siktlinje mot hamn. Dagens siktlinje har liten verdi på grunn av tett utbygging av eksisterande næringsbygg, og nytting av areal for utelagring. Ved utviding av bygg vil ein kunne lagre utstyr og liknande innandørs, slik at området får eit meir ryddig uttrykk. Ein vil også få ei betre utnytting av eksisterande næringsareal slik at ein unngår å måtte ta i bruk nye areal til dette formål.



Figur 9. Siktlinje – landskap (2010)
(google.com/maps)



Figur 10: Siktlinje – landskap (2019)
(google.com/maps)

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

Utforming av tiltak inkl. byggehøgde, og ny oppbygging vil bli vurdert i forhold til landskap og omgjevnadar, då og nabotomter. Planlagde tiltak er tenkt å kunne styrke næringsfunksjonane i Berlevåg. Ein vil her optimalisere bruk av allereie utbygd område, og unngå å måtte ta i bruk nye områder for næring.

g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner og pågåande planarbeid:

Aktuelt område er i gjeldande kommunedelplan i hovudsak sett av til nåverande industri. Planlagde tiltak er vurderte å falle inn under formål i gjeldande kommunedelplan.

Området er regulert i dag til næringsbebyggelse (N2, N3), veg (AV3, AV4), gangveg (G1), annen veggrunn-grøntareal, sentrumsformål (S13) og Kai i områderegeringsplan for Berlevåg sentrum, Hamn og Revnes (planID 2013001).



Figur 7. Utsnitt kommunedelplan for Berlevåg Tettsted (1998) (kommunekart.com)



Figur 8: Utsnitt gjeldande reguleringsplanar i områda kring aktuelt planområde.
(kommunekart.com)

AV4 – område med formål for veg, samt del av område S13 – sentrumsformål og annan veggrunn-grøntareal vil nyttast for å legge til rette for utbygging av næringsformål og trafikal løysing innanfor

området. Dette området er ikkje nytta i dag, og med oppbygging av ny næringsinfrastruktur (drift, lager) kan vil ein få eit meir ryddig og helhetlig bilde av område.

Tilkomst via AV4 til næringsbygg for Hydraulikk Finnmark AS (på 11/1007, 11/865) er tenkt å regulast etter eksisterande situasjon, gjennom regulert område S – snøopplag. Det er tenkt å legge til rette for snøopplag innanfor del av område G2.

Område G1 (gangveg/gågate), AV3 og kai er tenkt vidareført, slik som i dag.

Etter det vi kjenner til, pågår det ikkje anna planarbeid i området.

h) Vesentlege interesser som kan verte berørt av planinitiativet:

Det ligg ikkje kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg innanfor området. Det er registrert fleire fugleartar (livskraftig – trua) og oter i området, der evt. konsekvens i høve plantiltak må vurderast i planarbeidet.

Planområdet ligg under marin grense, og er registrert med marine strandavsetningar. I høve gjeldande plan er det sett krav til at grunnforhald må kontrollerast i forkant av større tiltak, dette vil vidareførast ved planendring.

Endring for del av gjeldande områderegeringsplan (planID 20132001) vil legge til rette for utbetring av eksisterande næringsfunksjon, og vere eit positivt bidrag for næringsutvikling i Berlevåg.

i) Korleis samfunnstryggleik er tenkt tatt ivare, mellom anna gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

Det vil bli utarbeidd ROS-analyse, med forslag til avbøtande tiltak for uønskete hendingar som kjem ut med høg risiko. Til dømes er det venta at tema knytt til stormflo/havnivå, klima, forureining og støy må tillegast spesiell vekt.

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

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere; fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, fiskeridirektoratet, kystverket, Berlevåg kommune (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma), lokal hamnemynde.

Andre interesser/instansar vil vere; Lokalt kraftselskap, Telenor.

Aktuelle naboar/grunneigarar vil også verte varsla.

k) Prosessar for samarbeid og medverknad (fagmynde, grunneigarar/naboar/andre)

Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mfl. vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsider).

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

Aktuelt planområde er i gjeldande kommunedelplan sett av til nåværende industri. For reguleringsplan er område hovudsakeleg regulert til næringsbebyggelse. Formål med planarbeidet, og forslag til planformål, er vurdert å samsvare med overordna plan, 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.

Plantiltak er vurdert å kunne falle inn under Vedlegg II, punkt 11 j (næringsbygg). Utviding av næringsbygg og areal vil i hovudsak vere ei utviding av etablert verksemd og areal regulert for næring og tilhøyrande trafikalløysing. Ein mindre del av areal for sentrumsformål vil verte omregulert for næring/tilkomst. Dette er areal som i dag ikkje vert nytta til dette formål, men som meir eller mindre inngår som ein del av det eksisterande næringsarealet. Plantiltak er vurdert opp mot §10 til å ikkje ha

vesentleg verknad for miljø eller samfunn, og vert derfor vurdert at ikkje vil falle inn under §8 og forskriftas saklege verkeområde, og dermed heller ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU).

Med helsing
for **iVest Consult as**

Magdalena Renkas

Magdalena Renkas
Landskapsarkitekt
Tlf.: 919 08 955
E-post: mar@investconsult.no

Juanita Sekkingstad

Juanita Sekkingstad
Arealplanleggar
Tlf. 960 18 986
E-post: jus@investconsult.no

Vedlegg:

1. Forslag planområde

Kopi m/vedlegg: Tiltakshavar