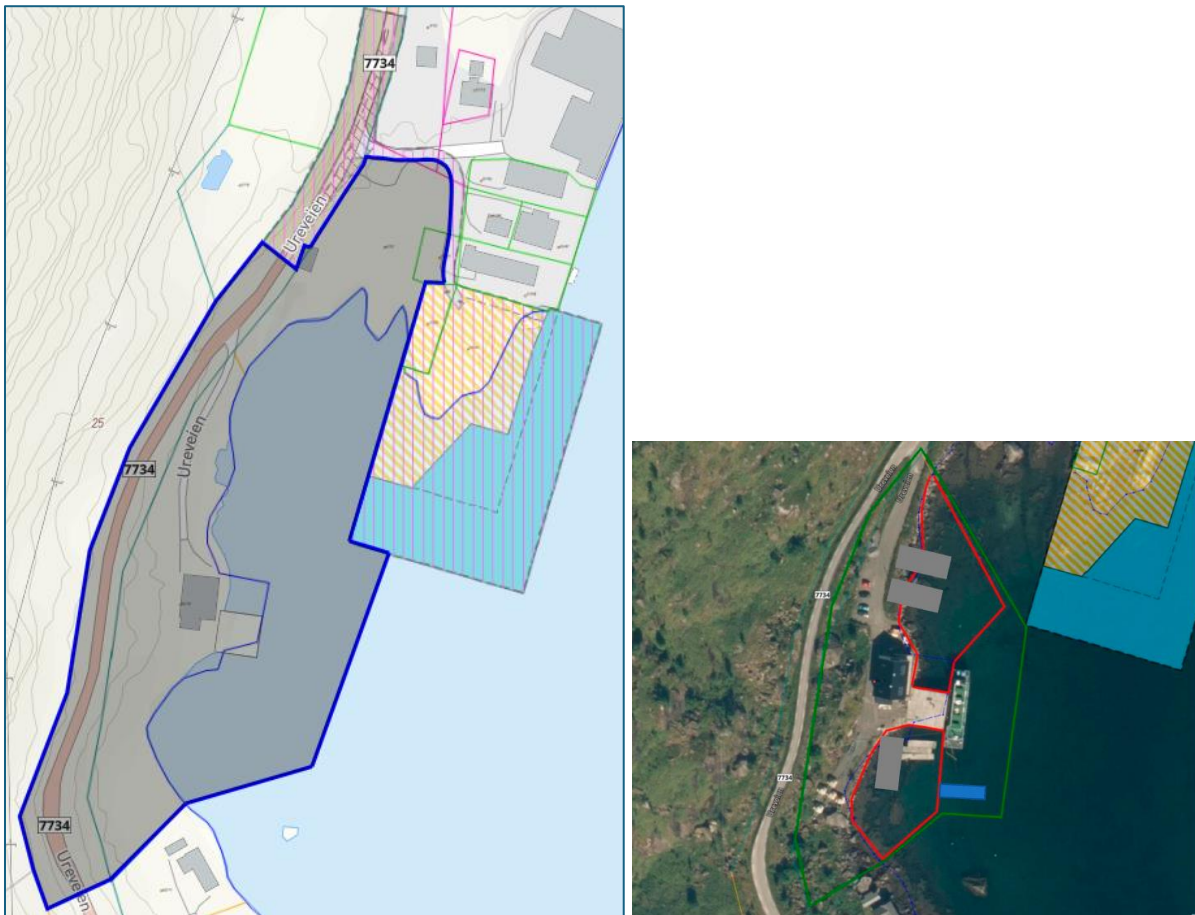


Nærmere redegjørelse og beskrivelse for planarbeid – Reguleringsplan for Werstadbruket.

Viser til kommunens e-post datert 15. februar 2024, der det etterspørres en nærmere redegjørelse og beskrivelse av planlagte tiltak og ny bruk og situasjon for området. Dette forsøkes svart ut i det følgende:

1. Planavgrensning

På bakgrunn av kommunens tilbakemelding har tiltakshaver valgt å etterkomme kommunens anbefaling om å utvide plangrensen slik at den grenser til vedtatt plan for Leirvik, Ure. I tillegg til dette har vi valgt å ta inn en liten utvidelse i sjø i tilknytning til den sørligste planlagte utfyllingen i sjø. Bakgrunnen for dette er for å ha et litt større handlingsrom for den sørligste utfyllingen, samt for å få etablert egnet havneforhold for bedriftens båter.



Figur 1: Nytt forslag til planavgrensning vist med blå linje t.v. Opprinnelig forslag til planavgrensning vist med grønn linje t.h.

Disse justeringene medfører at planområdet størrelse øker til ca. 22,4 daa. Av dette er ca. 9,2 daa i sjø.

2. Nærmere redegjørelse og beskrivelse av planlagte tiltak

a. Hensikten med planarbeidet

Werstadbruket var tidligere et fiskebruk som nå er modernisert, og hvor det i dag benyttes som landbase for oppdrettsvirksomheten tilhørende Isqueen AS.

Isqueen sin landbase er pr. dags dato delt mellom Ure (ca. 1km sør for Werstad) og Werstadbruket. Werstadbruket vurderes som en mere egnet plass for næringsvirksomhet av denne type, da det ikke er omkringliggende boligbebyggelse slik som på Ure. En samlokalisering vil bidra til økt effektivitet for Isqueen, samtidig som at det vil redusere behovet for tyngre transport og logistikk inne på Ure.

I dag er Ure bestående av oppdrettsvirksomhet, fastboende og turisme. Formålet med utviklingen av Werstadbruket er å flytte største delen av oppdrettsaktiviteten hit, slik at man unngår kombinasjon av mennesker og maskiner. Herunder reduserer graden av risiko for ulykker, og mulige konflikter som fort kan oppstå når ulike interesser er lokalisert på et sted.

b. Tiltak som planen skal tilrettelegge for



Figur 2: Planavgrensning vist med sort stiplet linje, utfylling/ oppfylling vist med rosa farge, lagerbygg vist med rød farge, flytebrygge vist med blå farge.

Utfylling i sjø og oppfylling på land

Reguleringsplanen skal ivareta dagens situasjon, men også gi mulighet for utvikling av området slik at den tyngste drifta på Ure kan samlokaliseres her. For å få til dette er det nødvendig med noe utfylling i sjø for å få tilstrekkelig næringsareal på eiendommen. Nord for dagens bygg planlegges det med utfylling i sjø og oppfylling på land for et område på ca. 2,4 daa. Sør for dagens bygg planlegges det med utfylling i sjø og oppfylling på land for et område på ca. 1,9 daa. Kotehøyden på utfyllingen må vurderes utfra fremtidig havnivåstigning og stormflo. I skissen er utfyllingene planlagt etablert på minimum kote 2. På bakgrunn av dette er utfyllingene trukket inn til høydekote 2 på land.

Etablering av inntil 4 nye lagerbygg

I planinitiativet var det beskrevet at tiltakshaver ønsker å etablere 3 nye lagerbygg på området. To på den nordligste utfyllingen og ett på den sørligste utfyllingen. I etterkant av oppstartsmøte har tiltakshaver sett et behov for å etablere inntil fire lagerbygg, hver på inntil 200 m². Dette planlegges løst ved at det etableres 2 lagerbygninger på hver utfylling. Som følge av dette er arealet for den sørligste utfyllingen noe justert for å få bedre plass til etablering av to lagerbygg på dette området. Dette er også den hovedsakelige årsaken til at plangrensen er justert noe ut i sjø.

Varelevering

Det er i hovedsak fôr som i dag blir levert med lastebiler til Ure.

En flytting av den tyngste drifta fra Ure til Werstadbruket vil medføre at mye av trafikken langs vei som i dag går til bedriftens lokalitet på Ure, i stedet vil gå til Werstadbruket. Det vil derfor være behov for økt veiareal internt på området for å kunne ta imot varelevering fra lastebiler/trailere. Det må etableres et egnet område for at disse kjøretøyene skal kunne snu på stedet. Dette planlegges løst i området mellom eksisterende bygg og planlagte lagerbygg i sør, ved hjelp av utfylling i sjø og noe planering/oppfylling på land.

Dette vil medføre økt trafikk i dagens avkjørsel til Werstadbruket, og en endret bruk gjennom at større kjøretøy vil trafikkere avkjørselen. Dette kan dermed medføre behov for tiltak i dagens avkjørsel til området, for å bedre påkjøring og siktforhold.

En slik endring som medfører at varetransporten stopper i Werstadbruket fremfor å kjøre til Ure, vurderes som udelt positivt for Ure.

Havneforhold

Planlagt utfylling nord for eksisterende kai, skrå østover ut i sjøen for å nå dypere vann. Hensikten med dette er å få til mer kaiplass med tilstrekkelig dybde for bedriftens båter. På den sørligste utfyllingen planlegges det flytebrygge.

Havneanlegget planlegges dimensjonert for bedriftens 3 lokalitetsbåter (15 m./ 50 tonn), samt fremtidig behov for servicebåter (24 m./ 100 tonn). Det er ønskelig å ha mulighet for at inntil 6 båter kan ligge samtidig til kai.

Forurensning/avfallshåndtering

Dagens avløp fra eksisterende bygg på Werstadbruket har ikke slamavskiller. Som en del av dette arbeidet er det planer om å etablere en avløpsløsning som er i tråd med dagens

regelverk. Tiltaket vil ikke øke avløpsbehovet på stedet, men medføre en bedring av dagens situasjon gjennom at eksisterende avløpsløsning blir oppgradert i tråd med dagens regelverk.

Som et ledd i å flytte den tyngste virksomheten fra Ure til Werstadbruket, planlegges det å flytte eksisterende ensilasjetanker fra Ure til denne lokaliteten. Det er ingen luktproblematikk med dagens tanker såfremt rutiner overholdes. Bakgrunnen for flyttingen er at bedriften ser behovet/muligheten for å flytte dette fra et område med turisme og boliger, til et mer egnet område. Dette vil samtidig gjøre Ure-lokaliteten bedre egnet som et visningscenter i fremtiden.

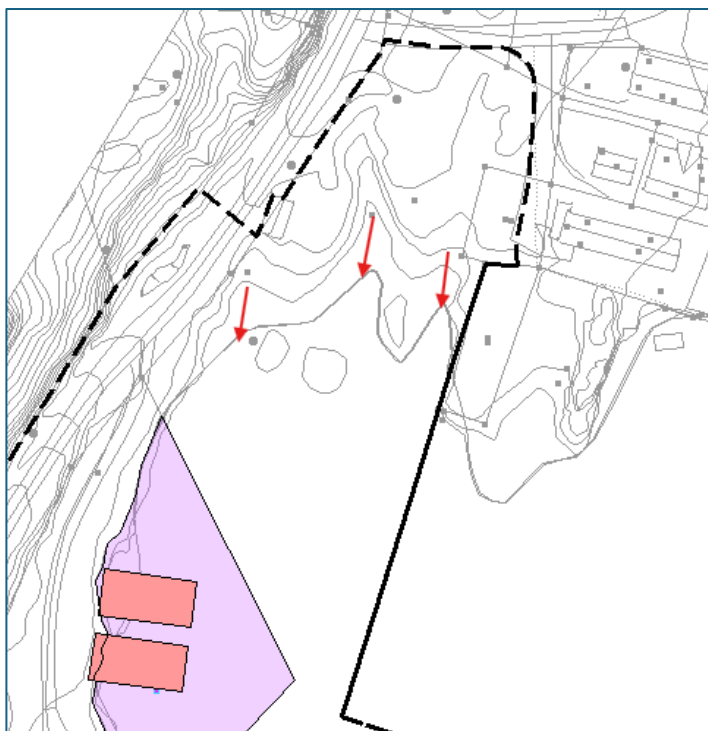
c. *Plass for utsett av kajakk*

I referatet fra oppstartsmøte ser vi at det uttrykkes bekymring i forhold til at tiltak i planarbeidet kan ødelegge for sjøsetting for kajaker. Den vedtatte planen for Leirvik, Ure vil bygge ned et område i fjæra som benyttes til sjøsetting av kajaker (se grønn pil i figur nedenfor). I planbeskrivelsen til denne planen vises til alternative området for sjøsetting i umiddelbar nærhet (vist med røde piler i figur nedenfor).



Figur 3: Sjøsettingssteder for kajakk (Planbeskrivelsen til reguleringsplan for Leirvik, Ure).

Planlagte utfylling i sjø, vil ikke komme i konflikt med noen av disse alternative sjøsettingsstedene for kajakk, se figur under.



Figur 4: Planlagte tiltak med utfylling i sjø, samt alternative sjøsettingsteder for kajakk.

3. Konsekvensutredning/ planprogram

I det følgende har vi kommentert de punktene som er gulett ut, eller som vi har kommentarer til i utkast til referat fra oppstartsmøte:

Faller tiltaket inn under § 6 eller § 7, planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften? Punkt 10 a) i vedlegg II er gulett ut i kolonnen «Vurderes nærmere».

Punkt 10 a) i vedlegg II gjelder Utviklingsprosjekt for industriområder. Det er kommunen som planmyndighet som skal vurdere om dette planarbeidet utløser KU på bakgrunn av dette. Vår vurdering er at dette ikke omhandler industri, men næringsutvikling innenfor akvakultur. Det vil ikke være snakk om støy eller lukt-problematikk i tilknytning til driften. Dette er mer normalt når det gjelder industriformål. Det har vært næringsaktivitet på området i lang tid. Tidligere var dette i form av fiskeri. Nå er dette erstattet med at deler av den landbaserte oppdrettsaktiviteten som tidligere hadde tilhold på Ure, under 1 km. sør for Werstadbruket, er flyttet hit. Som en del av utviklingen av Isqueen AS, ønskes det å flytte deler av aktiviteten fra Ure hit, gjennom å utvikle et allerede eksisterende næringsområde.

Faller tiltaket inn under § 8, Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 10?

Størrelse, planområdet og utforming.

Med den justerte planavgrensningen er denne tilpasset kommunens krav om å ta med alt areal som grenser til reguleringsplan for Leirvik, Ure. Tiltakshaver har ingen planer om å utvikle dette området i nord. Planarbeidet skal legge til rette for mindre utfylling i sjø for å kunne etablere inntil 4 lagerbygg, havneforhold og snuareal for større kjøretøy. Tiltak og bygg vil tilpasses omgivelsene, og plasseres lavt i terrenget. Området er fra før bebyggt, og gjør at planlagte tiltak ikke vil fremstå som et fremmedelement. Landskapet med Skaftnestinden rett i vest og Døløya i øst gjør at planlagte tiltak kun vil være synlig i nærområdet.

Avfallsproduksjon og utslipp

I dag er løsningen gjeldende toalett/ gråvann tilsvarende opprinnelse og det som historisk ligger til grunn av godkjenning. Omsøkt plan medfører ikke økt utslipp, dog vil det søkes om at eksisterende avløpsløsning etableres i tråd med dagens regelverk, dersom det kreves som en del av planarbeidet.

Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

På bakgrunn av det som er beskrevet nedenfor, er vår vurdering at følgende forhold skal konsekvensutredes som en del av planbeskrivelsen:

- Kvikkleire, løsmasseskred
- Steinsprang/ steinras
- Isras og snøskred
- Fare for utglidning av byggegrunn

Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

Ut fra vår vurdering vil ikke planlagte tiltak medføre økt belastning på vannforekomsten Vestfjorden – Midtre. Tiltaket i seg selv vil ikke påvirke den kjemiske tilstanden i vannforekomsten negativt. Med utgangspunkt i at avløpet fra dagens bebyggelse vil bli endret i tråd med dagens regelverk, vil heller tiltaket medføre en bedring i forhold til dagens situasjon.

Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Ut fra vår vurdering kan vi ikke se at planlagte tiltak vil medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. Det er hovedsakelig snakk om å flytte deler av etablert virksomhet fra Ure til Werstadbruket. Hverken dagens drift eller planlagt drift innebærer vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Med utgangspunkt i den innledende ROS-analysen skal følgende tema utredes nærmere:

- Vind (vindutsatt område)
- Store nedbørsmengder
- Stormflo og havnivåstigning
- Kvikkleire, løsmasseskred
- Steinsprang/ steinras
- Isras og snøskred
- Fare for utglidning av byggegrunn

Når det gjelder vind, store nedbørsmengder, stormflo og havnivåstigning vil uønskede hendelser knyttet til disse, kunne forhindres med forholdsvis enkle tiltak.

Når det gjelder kvikkleire, løsmasseskred, steinsprang/ steinras, isras og snøskred og fare for utglidning av byggegrunn, må dette utredes/ undersøkes nærmere av fagkyndige. Eventuelle behov for tiltak som følge av disse utredningene/ undersøkelsene vil innarbeides i bestemmelsene for å redusere risiko for uønskede hendelser, slik at disse kommer innenfor akseptable rammer.



Jon Birger Johnsen
Seniorkonsulent Arealplan
Kystplan AS