

## **PLAN 413 - MARIKOVEN KAI- OG NÆRINGSOMRÅDE, GBNR. 12/125 M.FL. - SLUTTBEHANDLING**

**Sakstittel:** Plan 413 - Marikoven kai og næringsområde - Gbnr 12/125 m.fl.

**Forslagsstiller:** Chemco AS

**Befaring:** Nei

### **Saksfremlegg**

<b>Utvalg</b>	<b>Utvalgssak</b>	<b>Møtedato</b>
Utvalg for teknikk og miljø		
Kommunestyret		

Saksbehandler: Solveig Irene Olsen	Arkivsaknr.: 2015/4132-179
------------------------------------	----------------------------

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Innkomne merknader og uttaler gir grunnlag for endringer i planforslaget. Endringene er gjort for å imøtekomme innkomne uttaler og nabomerknader i høringsperioden, og ansees derfor til å være til gunst for høringsinstanser og merknad stillere. Endringene betinger derfor ikke ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

Utvalg for teknikk og miljø anbefaler ovenfor kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Plan 413 – Marikoven kai- og næringsområde, gbnr. 12/125 m.fl., vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12- 12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 05.01.18, sist revidert 03.10.19
- Planbestemmelser, datert 06.11.18, sist revidert 03.10.19

### **SAMMENDRAG**

Planområdet er ca. 39daa. og er beliggende ved snuplassen for buss i Marikoven.

I planområdet er det foreslått oppført næringsbygg, industribygg og småbåthavn. Det er videre foreslått å regulere inn veg m/fortau, kai og vegetasjonsskjermer.

Utvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 17.01.19, sak 14/19, at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn og høring. Det er kommet både uttaler og private merknader i høringsperioden.

Planen utløser konsekvensutredning (KU). KU-dokumentene er beskrevet og kommentert i UTM – sak 14/19, datert 17.01.19.

Innkommne uttaler/merknader gir grunnlag for endringer i planforslaget.

### **Videre saksgang:**

Saken sendes til kommunestyret for endelig vedtak.

### **Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av ABO Plan & arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Chemco AS.

Planområdet er avsatt til nåværende næring og fremtidig næring i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger ca. 790 m<sup>2</sup> av strandarealet i LNF område. Ca. 5625 m<sup>2</sup> av område avsatt til nåværende næring er også avsatt med hensynssone kulturmiljø. Planområdet grenser forøvrig til plan 278 – FV 213 Skiftesvik-Marikoven, g/s-veg og vegutbedring.

Planområdet er på ca. 39 daa. og er beliggende ved buss snuplassen i Marikoven. I planområdet er det foreslått oppført næringsbygg, industribygg og småbåthavn. Planområdet inneholder fra før av et verksted, et industribygg, et naust og en lagerhall. Det er videre foreslått å regulere inn veg m/fortau, kai og vegetasjonsskjermer.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningslova av 01.01.2015. Planen faller inn under § 1, vedlegg I «*Industriallegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000m<sup>2</sup> eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar.*»

Det er utarbeidet flere rapporter til planen med bakgrunn i KU-plikten og planprogrammet. Utdrag fra rapportene er gjengitt i vedlagte UTM – sak 14/19.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet i AV den 24.09.15, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser. Planprogrammet ble samtidig lagt ut på høring.

Det kom både uttaler og merknader til oppstartmeldingen. Disse omhandlet både planprogrammet og reguleringsplanen. Se vedlagt UTM – saker 118/16 for vurdering av uttaler og merknader til planprogrammet, og UTM – sak 14/19 for vurdering av uttaler og innspill til oppstart av reguleringsplanen.

Utvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 17.01.19, sak 14/19, at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn og høring. Planen har vært lagt ute til offentlig ettersyn og høring i tidsrommet 06.06.19 til 18.07.19.

Det er kommet 6 merknader og 8 uttaler i høringsrunden. Merknadene/uttalelsene har vært oversendt forslagsstiller for kommentarer, og har i tillegg vært gjennomgått i møte med kommunen, tiltakshaver og plankonsulent. Under vurderingen følger en kort oppsummering av de innkomne merknadene/uttalene, samt rådmannens kommentarer til disse.

Det er forøvrig sendt ut nabovarsel for grunn- og terrengarbeid i planområdet. Dette ble varslet 08.08.19, merknadsfrist 22.08.09, med forlengelse til 29.08.19. Det er mottatt nabomerknader til grunn- og terrengarbeidene. Blant annet merknad med underskriftskampanje fra beboerne i

Marikoven området. Disse merknadene vil bli behandlet i byggesaken. Det opplyses forøvrig at nabomerknad med underskriftskampanje ikke er mottatt i plansaken.

## **Vurdering:**

For vurdering av planforslaget, se vedlagte UTM-sak 14/19.

Med bakgrunn i uttaler og merknader i høringsperioden, er det gjort endringer i planforslag og rapporter for å imøtekomme noen av merknadene. Endringene gjengis punktvis nedenfor:

- Kulturminnerrapporten er revidert
- Planbeskrivelsen er revidert
- Område BI er endret fra grønnstruktur til industri i illustrasjonsplanen
- § 1.1.3 om fargevalg er tatt ut av bestemmelsene
- § 1.1.4 (nå § 1.1.3) i bestemmelsene er endret til «*På fasader mot nordvest og nordøst på parkeringsanlegg skal 70 % dekkes av ny vegetasjon. Den grønne veggen skal etableres som en del av og samtidig med bygging av parkeringsanlegget*»
- § 1.11 er endret til «*På grunn av torskens gyteperiode skal utfylling i sjø ikke gjennomføres i perioden 1. februar til 30. april*»
- § 5.1.2 i bestemmelsene er ny «*Fjellskjæring skal beplantes*»
- § 7.1.1 i bestemmelsene er endret til «*Innenfor H570 er det ikke tillat å rive eller oppføre nye bygg før det er avklart med kommunens kulturmyndigheter*»

## **Uttaler**

### *Uttale fra Statens vegvesen*

1. Viser til at Statens vegvesen skal bygge ny veg til Marikoven i henhold til plan 278. Ber om at plan 278 ikke endres. Plan 278 og 413 ser ut til å ha en god nok tilpasning til hverandre men det bes likevel om kommunen har et særlig fokus på at plan 278 har nok areal for realisering av FV 213
2. Stiller krav om at småbåthavnen med tilhørende parkeringsplass må ha rekkefølgekrav om ferdigstilling av FV 213 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis
3. Har forøvrig ikke avgjørende merknader til planen

### *Planfremstillers kommentar:*

1. «*Hensyn til plan 278 ligger som en forutsetning i reguleringsforslaget for Marikoven kai og industriområde.*
2. «*Båtplassene er for folk i Marikoven og ikke minst som ledd i utvikling av evt. båtfesteretter. Det vil derfor ikke være riktig at ferdigstilling av småbåtanlegget må avvente ferdigstilling av FV 213 for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.*
3. «*Tas til orientering.*»

### *Rådmannens kommentar:*

Rådmannen mener at vegvesenet sitt krav om utbedring av FV 213 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for småbåthavnen er vel strengt. I båtanlegget kan det anlegges 12 båtplasser. Kravet til antall p-plasser blir da 4 stk. Noen av båtplassene skal brukes av de som allerede har båtrettigheter i planområdet, så antall nye biler som en følge av småbåthavnen ansees som veldig liten. Rådmannen sier seg ikke enig i vegvesenet sin uttale på dette punktet og foreslår ikke å innta et slikt rekkefølgekrav i bestemmelsene. Forøvrig er plan 413 tilpasset plan 278 etter Statens vegvesen sine ønsker.

### *Uttale fra Fiskarlaget Vest og Fiskarlagets Servicekontor avdeling Vest*

1. Ser positivt på at området er redusert i forhold til tidligere planer, og at avbøtende tiltak i forhold til den dokumenterte forurensingen i området blir satt i verk før en gjør tiltak i planområdet
2. Forutsetter at massene som blir brukt til utfylling er rene, og at avrenning av overvann o.l. er rent

3. Miljøskadelig forurensing fra småbåthavnen og slippen må unngås. Det er viktig at det blir lagt til rette for miljøvennlige småbåthavner. Viser til NGI-rapport «*Kartlegging av forurensing i utvalgte småbåthavner i Norge (TA-2751/2010)*», som viser at småbåthavner forurenser grunnen og sjøbunnen, og at spyling av skrog er den største kilden. Viser også til CIENS-rapport: 2-2011 «*Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus*», som gir en rekke råd om hvordan negativ miljøpåvirkning fra småbåthavner kan begrenses
4. Ser positivt på at vann og avløp blir lagt på land, og forutsetter at ledningene i sjø som ikke skal være i bruk blir fjernet
5. Bemerker at fiskenæringen er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggende avhengig av rent og produktivt kyst- og havmiljø, samt at man er avhengig av å ha egnete areal å fikse på
6. I bestemmelsene må Fylkesmannen i Hordaland endres til Fylkesmannen i Vestland og Bergen og Omland Havnevesen må endres til Bergen Havn

*Planfremstillers kommentar:*

1. «*Tas til orientering*
2. *Dette er innarbeidet i planen*
3. *Miljøskadelig forurensing fra småbåthavn og slippen skal unngås*
4. *Det kommunaltekniske ledningsnett i området skal utvikles i samsvar med kommunale VA-planer og vedtak til disse*
5. *Tas til orientering, dette er vi enig i*
6. *Tas til følge»*

*Rådmannens kommentar:*

Marikoven Eiendom AS ønsker å etablere nytt landområde på ca. 5200 m<sup>2</sup> ved å fylle ut ca. 100 00 m<sup>3</sup> masser på ca. 14000 m<sup>2</sup> sjøbunn, utenfor gbnr. 12/125. Sjøbunnen der utfylling skal skje er forurenset av miljøgifter. Sjøbunnen er kartlagt av Cowi, som også har utarbeidet en tiltaks-, kontroll og overvåkingsplan. Avbøtende tiltak er først å legge på 0,5m sandlag før utfylling av stein. Utfylling skal kun skje i perioden 1. februar til 31. april av hensyn til gytefelt for torsk. Tiltaket skal overvåkes hele tiden under utfylling ved hjelp av måling av turbiditet.

Bestemmelsens § 6.2.2 sier at rampe til sjø, kran og opplag av båter på land ikke er tillatt. Det vil derfor ikke være mulig å vedlikeholde og spyle båtene på landarealene. Dette vil begrense forurensning til sjø som f.eks. forårsakes av bunnsmøring og spyling av båter.

Forøvrig vises det til § 1.11, der torskens gyteperiode ivaretas ved at det ikke tillates utfylling i sjø i perioden 1. februar til og med 31. april. Bestemmelsene er også rette opp slik at Fylkesmannen i Vestland og Bergen Havn får riktig navn.

*Uttale fra Fiskeridirektoratet region Vest*

1. Ber om at § 1.11 endres til «*På grunn av torskens gyteperiode skal utfylling i sjø ikke gjennomføres i perioden 1. februar til 30. april*», da gyteperioden til torsk varer fra februar til og med april
2. Viser til at de i varsel til oppstart av planarbeidet krevde at gyteområde måtte tas inn som utredningstema i KU, og at avbøtende tiltak måtte vurderes. Påpeker at det i kommentaren fra forslagstiller er vist til at utredningstemaet naturmangfold, samt avbøtende tiltak skal tas inn i planbeskrivelsen. Dette er ikke gjort, og gyteområdet er dermed bare nevnt i rapporten «*Konsekvensvurdering for naturmangfold*». Mener at vurderingen fra rapporten bør komme tydeligere frem i planbeskrivelsen

*Planfremstillers kommentar:*

1. «*Tas til følge. Reguleringsbestemmelsene er endret*
2. *Tas til følge»*

*Rådmannens kommentar:*

Bestemmelsen § 1.11 er nå utformet slik Fiskeridirektoratet ønsker. Gyteområdene er også beskrevet i planbeskrivelsens kap. 6.5.

#### *Uttale fra Kystverket Vest*

1. Kystverket har vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med hovedfarleden «1101 Byfjorden - Bergen» eller med navigasjonsinstallasjoner i området
2. Minner om at bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, også må behandles etter havne- og farvannsloven. Planområdet som går ut i sjø ligger i kommunens sjøområde og det er kommunen ved Bergen Havn som er havnemyndighet etter havne- og farvannsloven

#### *Planfremstillers kommentar:*

1. «Tas til orientering
2. Tas til etterretning. Havnemyndigheten refereres til i bestemmelsene»

#### *Uttale fra Bergen Havn*

1. Opplyser om at det har vært gjennomført dialog med tiltakshaver i forbindelse med planen om etablering av landstrømanlegg
2. Påpeker at det er kommunen som planmyndighet som må ta stilling til ønsket arealbruk for området
3. Presiserer at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs
4. Er av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig
5. BF IKS har opplevd en økning i klagesaker rundt og ved Marikoven. Det bes derfor om at det igangsettes gode prosesser med dialog med naboer, samt varsling av tiltak til naboene. Nabovarsling er ikke et krav etter havne- og farvannsloven
6. Understreker at tiltaket ikke må komme i konflikt med eksisterende tiltak i sjø, herunder ledninger. Det bes om at det inngås dialog med berørte eiere
7. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet, krever tillatelse fra BF IKS, jf. hfl. §27, første ledd. Ber om at orientering om søknadsplikten inntas i reguleringsbestemmelsene. Opplyser at søknad må sendes til Bergen havn i god tid før tiltak iverksettes

#### *Planfremstillers kommentar:*

1. «Dette bekreftes
2. Ja
3. Dette er søkt ivaretatt og utfylling i sjø er redusert i forhold til vist utfylling i kommuneplanens arealdel
4. Se svar over
5. Marikoven eiendom AS har etablert kontakt med naboene i form av varsling om kommende tilrettelegging og vil følge opp aktuell direkte dialog med naboene.
6. Se svar over
7. Tas ikke til følge. Lov om havner og farleder gjelder uansett og tiltak i sjø må meldes til Bergen Havn IKS som er forvaltningsmyndighet i sjø.
8. Bergen»

#### *Rådmannens kommentar til uttale fra Kystverket vest og Bergen Havn:*

Askøy kommune har som praksis å ikke ta inn bestemmelser om særlover i planbestemmelsene. Planbestemmelsene skal inneholde bestemmelser om arealbruken i planområdet etter plan- og bygningsloven. Hvis man åpner opp for å ta inn bestemmelser om den enkelte særlov, kan bestemmelsene fort bli uoversiktlig og lange. Rådmannen mener at bestemmelser etter særlovene blir godt nok ivaretatt uten at det må presiseres i bestemmelsene for den enkelte reguleringsplan. Reguleringsplanen vil forøvrig bli kunngjort varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette gjelder også tiltak på eiendommen. Dersom tiltakshaver ønsker dialog med naboer utover dette, står de fritt til det.

#### *Uttale fra Hordaland fylkeskommune*

1. Viser til at det ikke er blitt utført KU for kulturminner, men at det er laget en kulturminnedokumentasjon der det er konkludert med at omfanget blir vurdert som middels negativt for kulturmiljøet. Hordaland fylkeskommune er ikke enig i denne konklusjonen. De mener at tiltaket får stor negativ konsekvens, og at det ikke er vist godt nok hvordan en har løst avbøtende tiltak for kulturmiljøet i hensynssonen
2. De mener at en må sikre ytterligere dokumentasjon av de bygningene og kaianleggene som blir påvirket av hensynssonen
3. Hvordan en løser avbøtende tiltak og ytterligere dokumentasjon bør inn i bestemmelsene. I bestemmelsen til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø, § 7.1.1, må det også inntas at bygninger ikke kan rives. Bestemmelsen bør derfor endres til «*Innenfor H570 er det ikke tillatt å rive eller oppføre nye bygg før det er avklart med kommunens kulturmyndigheter*»
4. Opplyser også at det er meldeplikt etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd dersom automatisk fredete kulturminne som gjenstandsfunn, flekker med trekull eller konstruksjoner blir avdekket under gjennomføring av tiltaket. Dette må straks meldes til Hordaland fylkeskommune, og arbeidet må stanses til funnet er vurdert
5. Saken er ellers sendt til Bergens sjøfartsmuseum for vurdering. Deres vurdering vil bli ettersendt
6. Vegtilkomst til området er i dag ikke tilfredsstillende for utvidelse av Marikoven kai- og næringsområde. Viser til Statens Vegvesen i sin uttale der det presiserer at det er svært viktig at vegtilkomsten blir utbedret og sikret for alle trafikantgrupper og at dette må sikres gjennom bestemmelsene

*Planfremstillers kommentar:*

1. «*Marikoven eiendom AS/ABO og Fylkeskonservator om uttalen den 13.09.2019. Formålet var en felles gjennomgang og oppklaring av merknaden fra kulturminneavdelingen i HFK. Referat er sendt til HFK og Askøy kommune samme dag. Se punkt 2*
2. *De bygg som foreslås revet i planen, dokumenteres nå av forslagstiller etter mal fra Byantikvaren i Bergen. Dette gjelder for 3 stående bygg og en kai i industriområdet. Eksisterende bygninger med fasader måles opp*
3. *Bygg i hensynssone H570, dvs. BI, skal stå og sikres som de er. Bestemmelsen 7.1.1 er endret i samsvar med merknad. De nye grønne veggene på nytt parkeringsanlegg på Marikoven eiendom, som grenser mot den historiske slippet og vågen, er entydig sikret som grønne i reguleringsbestemmelsene jf. 1.1.3*
4. *Tas til følge*
5. *Marinarkeologiske undersøkelser foreligger*
6. *Utbedring av vegtilkomst med fortau er sikret i bestemmelsene»*

*Rådmannens kommentar:*

I henhold til dialog med Hordaland fylkeskommune har tiltakshaver utført ytterligere kulturminnedokumentasjon av kulturminnene i planområdet. Dette fremkommer i revidert utgave av rapporten Kulturminnedokumentasjon. Dokumentasjonen følger mal fra Byantikvaren i Bergen. Revisjonen av kulturminnerapporten er utført etter rådgivning fra Fylkeskonservatoren i Hordaland fylkeskommune den 13.09.2019.

Forøvrig er § 7.1.1 i bestemmelsene endret til følgende: «*Innenfor H570 er det ikke tillatt å rive eller oppføre nye bygg før det er avklart med kommunens kulturmyndigheter*».

Rekkefølgekrav om utbedring av vegen før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før nye bygg og ny kai m.m. er ivarettatt i bestemmelsenes § 2.

*Uttale fra Hordaland fylkeskommune*

1. Varsler om at uttale fra Museum vest v/Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum blir ettersendt
2. Viser til at saken har vært til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum, og at det tidligere er varslet krav om marinarkeologiske undersøkelser. Ber om at dette blir bestilt

*Planfremstillers kommentar:*

1. «Tas til orientering
2. *Marinarkeologiske undersøkelser er gjennomført»*

*Uttale fra Bergens Sjøfartsmuseum*

1. Opplyser om at Bergens Sjøfartsmuseum gjennomførte marinarkeologiske undersøkelser i planområdet den 23.02.2019. Konklusjonen fra undersøkelsen er at det ikke ble gjort funn som omfattes av Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne, § 14.
2. Presiserer likevel om at det kan ligge kulturminner i det aktuelle området. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaveren plikter å gi melding til museet dersom det under arbeid i sjøområdene finner skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminner. Dersom kulturminner på sjøbunnen kan bli påvirket av tiltaket, må arbeidet under vann straks stoppes. Virksomheten må ikke tas opp igjen før museet har undersøkt og evt. frigjort området. Eventuelle brudd på disse vilkårene vil være i strid med bestemmelsene i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

*Planfremstillers kommentar:*

1. «Tatt til orientering
2. *Tatt til orientering»*

*Rådmannens kommentar til uttale fra Hordaland fylkeskommune og Bergens Sjøfartsmuseum:*

Det er gjennomført marinarkeologiske undersøkelser den 23.08.19. I rapport fra Bergens Sjøfartsmuseum datert 23.09.19, fremgår det at det ikke er påvist kulturminner som er omfattet av § 14 i kulturminneloven under registreringen.

***Merknader***

*Merknad fra Arvid Kristiansen og Torgeir Mjømen, gbnr. 12/765*

Ble informert om kommunens planer for ny kloakkpumpestasjon kort tid etter erverv av gnr. 22, bnr 765. Nabovarsel mottatt i slutten av mai i forbindelse med pumpestasjonen, viser at denne kunne etableres uten å berøre gbnr. 12/765. Viser videre til at det i planforslaget er planlagt fortau gjennom garasjebygget. Det gis ikke aksept for dette, og det forventes et revidert planforslag der dette er tatt hensyn til.

*Planfremstillers kommentar:*

*«Marikoven eiendom trenger deler av arealet til garasjen til en utvidet vei med fortau. Eldre eksisterende garasje ligger lavt i terrenget i forhold til både vedtatt reguleringsplan for ny vei til Marikoven og i forhold til behov for utvidet atkomst til Marikoven kai og næringsområde. Marikoven Eiendom AS har i etterkant av høringen inngått avtale med grunneier om kjøp av garasjen.»*

*Rådmannens kommentar:*

Med bakgrunn i at det er inngått avtale mellom Marikoven Eiendom og eier av gbnr. 12/765 om kjøp av eiendommen, vil garasjen bli revet og ny garasje vil ikke bli satt opp. I plankartet er garasjen regulert som «Bebyggelse som forutsettes fjernet» for å sikre hjemmel for riving av garasjen. Merknaden er forøvrig av privatrettslig karakter og må løses mellom tiltakshaver og merknadsstiller.

*Merknad fra Trond Jakobsen, gbnr. 12/726 og 1089*

Viser til at hans bestefar eide holmen som ligger i enden av slippen og solgte den til Waardal kjemiske. Viser til at på hjørne av den holmen er det en metallbøye. Før hans bestefar Torvald Jakobsen gikk bort ble de fortalt at det er en tinglyst båtfesterett ved den bøyen som tilhører de. Ønsker å vite hvordan dette skal løses. Atkomsten i dag er blokkert med en port som er låst.

*Planfremstillers kommentar:*

*«Marikoven eiendom/ABO har oppretta dialog med Trond Jakobsen og undersøkt rettigheter i grunnbok. Eiendommen det refereres til gnr. 12 bnr. 1089 ble slått sammen med gnr. 12 bnr. 125 i 1992 og er derfor utgått. Trond Jakobsen har etter oppfordring tatt kontakt med Askøy*

*kommune og det er dokumentert rett til én ankringsplass for gnr. 12 bnr. 726. Vi viser til uttale Statens vegvesen og punkt 6 i kommentar til merknad fra Thor Thorsen. «Marikoven eiendom har vurdert det slik at et organisert mindre småbåtanlegg kan være med å løse dokumenterte ankringsmuligheter.»*

*Rådmannens kommentar:*

Merknaden er av privatrettslig karakter og må løses mellom tiltakshaver og merknadsstiller. Se forøvrig planfremstillers kommentar til merknaden.

*Merknad fra Thor Thorsen, gbnr. 12/68*

1. Takker for informasjon vedrørende plan for industriformål
2. Viser til at området tidligere har vært ukritisk brukt til fremstilling av meget helsefarlige og forurensende sinkkromat produkter. Forventer at kommunen vil foreta uavhengig inspeksjon med hensyn til forurensning av sjøbunnen rundt nåværende kaiområde, selv om prosessen med å fjerne den helsefarlige forurensningen pågår
3. Sier at oppsitterne nå krever en respektfull utvikling av nåværende industriområde, og mener at Marikoven boligområde igjen vil kunne bli sterkt preget av et forurensende og støyende industriområde
4. Mener at prosjektet trolig vil forringe verdien av omliggende boligeiendommer
5. Påpeker at den over hundre år gamle og verneverdige dampskipskaien er bekostet av de tidligere grunneierne i Marikoven, samt at de har avgitt grunn til både kaien og til tilhørende veg som er tinglyst til felles bruk for oppsitterne. Mener oppsitterne blir frarøvet eneste mulige dypvannskai
6. Anser planen og utfyllingen av Marikoven havn som en frarøving av havnen. Antar at det forespeilte prosjektet kommer til å medføre at Marikoven havn vil bli både ødelagt og misbrukt for all fremtid

*Planfremstillers kommentar:*

1. «Marikoven eiendom AS har siden 2015 kjøpt både hovedeiendommen bnr. 125 og følgende tilstøtende eiendommer; 12/293(gamle dampskipskaien med tidligere butikk og sjøbod), 12/893(bolig), 12/852(bolig). På dette grunnlag har man startet og utviklet en reguleringsplan. Eldre tinglyste rettigheter for atkomst til gamle dampskipskaien gikk ut da post- og rutetilbudet på kaien opphørte. Forholdet er undersøkt i grunnboken, Statens kartverk, og har eventuelt en privatrettslig karakter som ikke hindrer en ordinær offentlig reguleringsbehandling
2. Marikoven eiendom AS overtok aksjer og eiendom til tidligere Waardals kjemiske AS. Vilkaaret for overtagelsen var at eiendommen skulle være ryddet og forurensningsfri. Dette er langt på vei gjennomført, ved ombygging av eksisterende kai og hus, samt tankanlegg, må man ta særlige hensyn til rydding av spesialavfall og tidligere forurensning. På dette grunnlag har Marikoven eiendom AS etter tillatelse fra Askøy kommune startet en ordinær reguleringsplan i samsvar med vedtatt kommuneplan
3. Marikoven eiendom AS bidrar til en vanlig åpen reguleringsavklaring der forholdet til naboer tas på alvor. Virksomheten på området vil i en avgrenset anleggsperiode støye innenfor regulerte rammer, kommende virksomhet må drives innenfor gjeldende regelverk når det gjelder støy og utslipp til luft og vann. Marikoven kai har vært og vil bli en privat kai
4. Marikoven eiendom AS har kjøpt to boligeiendommer i perioden med regulering og prisnivået avviker ikke fra det som er vanlig i strøket. Etter Marikoven Eiendom AS sin vurdering vil et nytt, velregulert industri- og kaiområde i Marikoven, som har en ordnet og trafikksikker veiatkomst, ikke forringe øvrige eiendomsverdier i strøket
5. Marikoven Eiendom AS kjenner ikke til at det er oppsittere utenfor gnr. 12 bnr. 125 som har dokumenterte rettigheter her lenger. Som del av reguleringsarbeidet er det innhentet grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, og det er ikke registrert slike private klausuler på gnr. 12 bnr. 125 og 293. Dette er også et privatrettslig forhold og vedkommer ikke vedtatt offentlig arealbruk (KPA og regulering i Marikoven).
6. Marikoven eiendom AS inviterte naboer onsdag 14. august 2019 til orienteringsmøte om forberedende gjennomføring. Det var stor interesse for videre dialog og for sjøarealet som går inn mot den gamle slippen er det mange kryssende interesser med



*hensyn til plassering av ankringsbøyer, tilkomst til naust og private kaier. Marikoven eiendom har vurdert det slik at et organisert mindre småbåtanlegg kan være med å løse tidligere dokumenterte ankringsmuligheter på en mer effektiv måte»*

*Rådmannens kommentar:*

Det er fylkesmannen som er forurensningsmyndighet. Bestemmelsenes § 1.8 sikrer at alle tiltak etter forurensningsloven skal omsøkes til Fylkesmannen i Vestland. Ved innsending av byggesøknad skal det dokumenteres at tiltak i rapportene som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen blir fulgt opp. § 1.8.2 omhandler støy i anleggs- og driftsfase og sikrer blant annet at visse typer støy kun kan foregå visse tider i døgnet. Bestemmelsen sier også noe om aktivitet på søndager, helligdager og høytider.

Området er forøvrig stengt for allmennheten etter krav fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Allmennhetens bruk av området opphørte når dampbåt og butikk forsvant fra stedet.

Rådmannen kan forøvrig ikke se at verdien på boligeiendommene i området vil synke som følge av utbyggingen. Vegen fra Pøyla til snuplassen for buss i Marikoven hadde ikke blitt utbedret hvis det ikke hadde vært for planlagt utbygging på gbnr. 12/125. Boligområdet i Marikoven vil nå få tofeltsveg med fortau som er med å bedre trafikksikkerheten betraktelig. I tillegg får man en utbygging av næringsområdet der forurensning og opprydding av gammel forurensning står sterkt i fokus. Det er gjort tiltak både i sjø og på land for å fjerne forurensning, så området fremstår i dag som mye renere enn før Marikoven Eiendom AS overtok området.

*Merknad fra Aslaug M. Jørgensen Bekke, gbnr. 12/67*

1. Viser til merknad innsendt 11.11.2015, men ønsker å kortfattet utdype hennes frustrasjon over det omsøkte foretaks konsekvens for boligområdene
2. Mener at konsekvensene av tidligere eiers miljøkriminalitet ikke er undersøkt i Smelteviken, der forurensete stoffer havnet i sjøen etter spyling av planområdet. Viser til at dette også foregikk etter daværende SFT var på stedet rundt 1990 og frem til rundt 2000.
3. Det kreves og forventes at miljøfarlig avfall som finnes i planområdet fjernes av akkreditert foretak
4. Det kreves og forventes forbud mot utfylling av steinmasser i sjø, samt at det toksiske innhold i bunnsedimentene i nærområdet blir undersøkt av en nøytral institusjon, f.eks. Havforskningen
5. Det kreves og forventes etterprøving og kvalitetssikring av de ulike rapporters innhold og konklusjoner
6. Det kreves og forventes at et næringsområde med virksomhet som innebærer vedvarende støy, virksomhet som forurenser luft og sjø, ikke skal eller kan etableres i boligområder
7. Det kreves og forventes at Utvalg for teknikk og miljø ikke godkjenner reguleringsplanen slik den foreligger

*Planfremstillers kommentar:*

1. «Det er Askøy kommune sin vedtatte kommuneplan som er grunnlaget Marikoven eiendom bygger sitt forslag på
2. Det er korrekt at bunnslam er fjernet i sjø fremfor gnr. 12 bnr. 125. Området Smelteviken er ikke omfattet av reguleringsplanen og evt. undersøkelser må derfor skje uavhengig av reguleringsplanen
3. Marikoven eiendom AS samarbeider med COWI om resterende forurensning i Marikoven. Omfattende tiltak ute, i bygg og i sjø er gjennomført både før 2015 og senere. Reguleringsbestemmelsenes § 1.8.1 er fullstendig i kravene til opprydding av tidligere forurensning i Marikoven. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at ny virksomhet ikke skal forurense
4. Det er Fylkesmannen i Vestland som er forvaltningsinstans for utfylling i sjø, behandlingen skjer etter lov og forskrift om forurensning

5. *Ansvar for etterprøving og kvalitetssikring av fysiske tiltak ligger hos Fylkesmannen. Det skal rapporteres for utførelsen av tiltak på land og i sjø*
6. *Slike krav er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes § 1.8.2.*
7. *Slike vurderinger ligger hos Utvalg for teknikk og miljø»*

*Rådmannens kommentar:*

Se rådmannens kommentar til uttale fra Fiskarlaget Vest og merknad fra Thor Thorsen.

*Merknad fra Anne Magnussen, gbnr. 12/685*

1. Viser til at eiendommen har en gammel vegrett og atkomst fra FV 213 Skiftesvik. Mellom naustet og fylkesvegen ligger en mer enn 100 år gammel veg som muligens er den opprinnelige vegen til Marikoven. Mener disse to faktorene skal være tatt hensyn til i vegplanen, plan 278, og forventer at dette ikke endres ved en eventuell utvidelse til tofeltsveg
2. Mener planområdet er for stort og tar for seg største delen av viken. Dette forskyver den gamle og veltilpassede bruken og tilgangen fra sjøen for både naustene og verkstedet
3. Viser til punkt 6.4.1 i planbeskrivelsen: "I vest ligger en gammel slipp med verkstedbygning og smie. Dette er i kommuneplanens arealdel satt av til hensynssone kulturminne". I tillegg til verkstedet og smien må en se på hele viken som en helhet. Her ligger flere gamle naust som utgjør et idyllisk naustmiljø. Mellom naust på gbnr. 12/685 og Thorsen familien sin eiendom ligger det en langgrunn vik som tidligere ble mye brukt som badevik
4. Påpeker at det utenfor deres kai er svært grunt og for å kunne legge ut en båt med feste i ilestein, må ilesteinen ligge som den gjør i dag (midt i viken). Båtene deres må kunne ha tilgang til sjø uten å kjøre inn i tauene til båtene fra de andre nøstene. Den eneste tilgangen de har nå, er å kjøre ut via grunnen, mellom Thorsen sin kai og ilesteinen. Hvis det blir lagt ut flytebrygger, vil det føre til at fortøyningene og trafikken fra naustene og verkstedet blir presset mot Thorsen sin kai, og man kan risikere at det ikke lenger går an å komme ut med båt fra kaien
5. Viser til at viken har gjennom mange generasjoner vært brukt til næring, fritid og rekreasjon. Det har vært fraktesbåt fortøyd i en trebrygge i forlengelsen av den støpte kaien. Har i mange år sett hvor mye glede og nytte barn og voksne har hatt i dette miljøet. Landskapet er idyllisk, fredelig og vakkert
6. Viser til at bruken og bruksdelingen av viken har grodd fram gjennom hundrevis av år og at det pr. i dag ikke er konflikter om tilkomsten via sjø. Protesterer derfor på alle planene om utfylling og ny båthavn i denne viken. Dette er en altfor brutal utnyttelse av landskapet og vil totalt forandre stedets karakter
7. Opplyser om at de i dag kan se ærfugl, ender, gråhegre og andre fugler. Mener at planene om bortsprengning av fjell og knauser og utfylling for kaier og ny båthavn vil føre til at alle naturverdiene forsvinner

*Planfremstillers kommentar:*

1. *«Det er Askøy kommune sin vedtatte kommuneplan som er grunnlaget Marikoven eiendom bygger sitt forslag på*
2. *Det er korrekt at bunnslam er fjernet i sjø fremfor gnr. 12 bnr. 125. Området Smelteviken er ikke omfattet av reguleringsplanen og evt. undersøkelser må derfor skje uavhengig av reguleringsplanen*
3. *Marikoven eiendom AS samarbeider med COWI om resterende forurensning i Marikoven. Omfattende tiltak ute, i bygg og i sjø er gjennomført både før 2015 og senere. Reguleringsbestemmelsenes § 1.8.1 er fullstendig i kravene til opprydding av tidligere forurensning i Marikoven. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at ny virksomhet ikke skal forurense*
4. *Det er Fylkesmannen i Vestland som er forvaltningsinstans for utfylling i sjø, behandlingen skjer etter lov og forskrift om forurensning*
5. *Ansvar for etterprøving og kvalitetssikring av fysiske tiltak ligger hos Fylkesmannen. Det skal rapporteres for utførelsen av tiltak på land og i sjø*
6. *Slike krav er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes § 1.8.2*
7. *Slike vurderinger ligger hos Utvalg for teknikk og miljø»*

#### *Rådmannens kommentar:*

Viken det refereres til i merknaden er naustmiljøet som ligger vest for den gamle slippen. Naustområdet er ikke med i planområdet, men har sjøatkomst forbi gbnr. 12/125. I merknaden uttrykkes det bekymring for om sjøatkomsten til naustområdet vil bli forringet slik at man ikke klarer å manøvrere båter inn til naustene uten å bli presset mot kaien på gbnr. 12/68. Ved utlegging av flytebrygge og utliggere vil det bli tatt hensyn til tilflott til naustene slik at båtene kan komme seg inn til viken som i dag. Størstedelen av båthavnen vil forøvrig ligge langs et landareal som ikke eksisterer i dag, men som skal fylles ut. Forøvrig er sjøbunnen undersøkt med ekkolodd. Det er ikke registrert grunner i sjøen som gir problemer med tilflott til naustene.

Når det gjelder eksisterende tilkomst til naustene fra landsiden er ikke dette tema i denne reguleringsplanen.

#### *Merknad fra Jan Heum og Gry Johannesen, gbnr. 12/1616*

1. Viser til orienteringsmøte avholdt av Marikoven Eiendom 13.10.2015, der de var tydelige på at de ville være involvert i planarbeidet for å ivareta planer og interesser for gbnr. 12/1616. De er skuffet over ikke å ha hørt noe fra Marikoven Eiendom eller ABO Plan & Arkitektur, før de fikk brev om at plan 413 var lagt ut på offentlig ettersyn og høring
2. Finner det uakseptabelt at de ikke er involvert i planprosessen, og mener at planen slik den foreligger legger store begrensninger på deres eiendom
3. Viser videre til illustrasjonsplanen, der hele gbnr. 12/1616 er markert som grønnstruktur. Eiendommen er regulert som fremtidig næringsbebyggelse, og i møte med Askøy kommune ble det orientert om at eiendommen ikke ville bli omregulert til bolig- eller fritidsformål, men beholdes som næringsformål
4. Opplyser at planen med eiendommen har hele tiden vært å bygge et anlegg for vedlikehold og reparasjon av båter. Planene har ved flere anledninger vært drøftet med næringsjefen i Askøy kommune
5. Aksepterer ikke at deres eiendom blir kategorisert som grønnstruktur, da dette vil legge store begrensninger på fremtidig næringsvirksomhet og utvikling av eiendommen
6. Mener det ikke vil være forenlig med fri tilgang for allmennheten og næringsvirksomhet, spesielt med tanke på helse og sikkerhet for publikum i forbindelse med løfteoperasjoner eller andre risikofylte arbeidsoppgaver
7. Mener det virker som at Marikoven Eiendom bruker deres eiendom for at reguleringsplanen skal sikre allmennhetens rettigheter til sjø. Finner det urimelig at eiere av gbnr. 12/125 har som intensjon å båndlegge deres eiendom til gunst for egen eiendomsutvikling og vinning
8. Viser til planbeskrivelsen, hvor det blant annet står at tilbudet med den historiske slippen og verksted vil bidra positivt til å sikre befolkningen sin tilgang til bruk av sjøen. De sier de har hatt et godt forhold til naboer og lokalbefolkningen, og vil i fremtiden sørge for dette, men at de i forbindelse med arbeidsoperasjoner vil måtte begrense publikums adgang til området
9. Viser til at det i planforslaget er planlagt småbåthavn i vågen inn mot, og delvis på gbnr. 12/1616. Mener denne småbåthavnen ikke er forenlig med fremtidig drift av slipp på eiendommen. Det var anlagt 3 slipper på gbnr. 12/1616, med kapasitet til å ta opp båter opp mot 100 fot (30 meter). Planlagt småbåthavn vil umuliggjøre en slik drift av eiendommen
10. Viser til at deres eiendom er beskrevet som «Delområde 3» og at det gjentatte ganger er beskrevet at det ikke skal gjøres noen tiltak innenfor dette delområdet, noe som ikke er forenlig med de planene de har.
11. Ber om at Askøy kommune pålegger ansvarlige for plan 413 om å komme i tettere dialog og samarbeid med eiere av gbnr. 12/1616 for å ivareta begge interesser på en best mulig måte. Slik planen foreligger pr. i dag vil det være et uforholdsmessig stort inngrep i vår fremtidige bruk og drift av eiendommen og dermed vil også eiendommens bruks- og markedsverdi reduseres betydelig.

#### *Planfremstillers kommentar:*

1. «Det har vært avholdt en felles befaring på den eiendommen mellom representant fra eier av gnr. 12 bnr. 1616, kulturminnekonsulenten i Askøy kommune og ABO. Utgangspunktet for både befaring og plan har vært kommuneplanens arealdel som

- viser en hensynssone kulturminnevern og eiers ønske om å videreføre en historisk slipp/verksted til videre bruk. Høring ved offentlig ettersyn er et konkret kontrollpunkt for å klarlegge i hvilken grad ønsker og forutsetninger for eiendommen er balansert*
2. *Marikoven eiendom og ABO beklager at eier opplever at de ikke i tilstrekkelig grad har blitt forelagt balansen mellom vern og utvikling for denne eiendommen. Dette forhold må man sammen gå inn i, det gjelder eiere av gnr. 12 bnr. 1616, Askøy kommune og privat regulering med utgangspunkt i gnr. 12 bnr. 125. Det ligger som nevnt føringer i arealplanen til kommunen som vektlegger eksisterende strandlinje og bruk av felles sjøarealer. Det har vært kontakt mellom Marikoven Eiendom AS og eier av slippen under og i etterkant av høringen. Marikoven Eiendom AS/ ABO har orientert grunneier på nytt om kulturminneinteresser på eiendommen 12/1616, og at ved søknad om tiltak skal kulturminnemyndigheter varsles på forhånd*
  3. *Fargekoden på illustrasjonsplanen er endret. Tomten er regulert til industri med bevaringshensyn. Illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende*
  4. *Reguleringsplanen åpner for og legger ingen hindre for vedlikehold og reparasjon av båter på eiendommen. Hordaland fylkeskommune er opptatt av at vernehensynene kommer tydeligere frem i plankart og i bestemmelser*
  5. *Se svar punkt 3*
  6. *Sikkerheten for ansatte, publikum og besøkende skal ivaretas i reviderte bestemmelser og planbeskrivelse*
  7. *Publikums tilgang til sjø og bruk av den indre vågen er tema for videre behandling av planen for både gnr. 12 bnr. 1616 og 125. Dette punktet vil bli fulgt opp i videre utvikling av planen*
  8. *Se punkt 6*
  9. *Ny mindre småbåthavn på gnr. 12 bnr. 125 skal sikre en organisering av båter som alt har rettigheter i området. Slippen på bnr. 1616 er egnet for mindre båter enn det Heum og Johannesen ønsker. Håndtering av båter ved slippen på 100 fot er det for liten plass til her. Gnr. 12 bnr. 1616 vil ha sin andel til en felles småbåthavn sammen med gnr 12 bnr. 125 og kan derfor tilpasse småbåtanlegget til sitt behov*
  10. *Planene for denne eiendommen Gnr. 12 bnr. 1616, må fortsatt avveie andre eiendommers tilkomst fra sjø og kulturminneverdier og eksisterende strandlinje med rester av mindre steinslipp*
  11. *Tas til følge»*

#### **Rådmannens kommentar:**

I planforslaget er gbnr. 12/1616 avsatt til industri. Det er plankartet som er juridisk bindende og fastsetter arealbruken innenfor planområdet. Industriområdet er båndlagt med hensynssone – bevaring av kulturmiljø med følgende bestemmelse «Innenfor H570 er det ikke tillat å rive eller oppføre nye bygg før det er avklart med kommunens kulturmyndigheter».

Hensynssonen utelukker ikke industri drift innenfor området BI, men stiller krav om at hvis noe skal rives eller bygges, må en slik søknad forelegges kulturmyndighetene i kommunen. I tillegg må man forholde seg til bestemmelsenes § 3.2. ved søknad om tiltak. Planen legger altså ikke begrensinger for dagens drift av området. Når det gjelder illustrasjonsplanen, som ikke er juridisk bindende, er forøvrig grønnstruktur endret til industri. Se forøvrig rådmannens kommentarer til uttale fra Fiskarlaget Vest og merknad fra Thor Thorsen.

#### **Konklusjon:**

Med bakgrunn i vurderingen vil rådmannen foreslå at planforslaget vedtas.

#### **Vedlegg:**

- 1 Undersøkelser av marine organismer
- 2 Støyvurdering
- 3 Sjekkliste og prosedyrer (arbeidsinstruks)
- 4 ROS - analyse
- 5 Risikovurdering for eksisterende og fremtidig forurensning
- 6 Mulighetsstudie
- 7 Lokalklima og energi, luftforurensning
- 8 KU naturmangfold

- 9 KU forurensning
- 10 VAO - rammeplan
- 11 VAO - kart
- 12 Supplerende kartlegging av grunnforurensning
- 13 Støv i produksjonshallen
- 14 Landskapsvirkning og estetikk
- 15 Kartlegging av sjøsediment
- 16 RTP
- 17 Illustrasjon RTP
- 18 Trafikkanalyse
- 19 Risikovurdering gjenbruk av betong
- 20 Notat samfunnsforhold
- 21 Fastsatt planprogram
- 22 Særutskrift Plan 413 - Marikoven kai- og næringsområde, gbnr. 127125 m.fl. - Behandling om offentlig ettersyn og høring
- 23 Særutskrift Plan 413 - Marikoven kai- og næringsområde, gbnr. 12/125 m.fl. - Fastsettelse av planprogram
- 24 Oppsummering oppgaver utført 2017
- 25 Kulturminnedokumentasjon
- 26 Planbeskrivelse
- 27 Bestemmelser
- 28 Plankart
- 29 Illustrasjonsplan
- 30 Særutskrift Plan 413 - Marikoven kai- og næringsområde, gbnr. 12/125 m.fl. - Fastsettelse av planprogram
- 31 Illustrasjon - påvirkning naboer (utsikt)

Kleppestø, 27.09.19

Eystein Venneslan  
Rådmann

Knut Natlandsmyr  
Fagsjef