



Austevoll kommune

TILLEGGSINNKALLING

Utval: KOMMUNESTYRET
Møtestad: KOMMUNESTYRESALEN
Møtedato: 26.05.2010 Kl. 15:00

Eventuelt forfall skal meldast til tlf. 55 08 10 00 Offentleg servicekontor.
Varamedlemar møter berre etter nærare innkalling frå administrasjonen.
Møte er ope for tilhøyrarar.
Saksdokument er lagde ut til offentleg gjennomsyn på Offentleg servicekontor.

SAKSLISTE

Sak nr.	Saktittel
088/10	Gnr. 65 bnr. 0003 Bjørnneset. Reguleringsplan - Olsengruppen AS. Lokaliseringsanalyse for kontorbygg

Storebø, 21. mai 2010

Ordførar

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utval	Møtedato	Sakshandsamar
	PLANUTVALET	11.05.2010	Bjørn Wefring
088/10	KOMMUNESTYRET	26.05.2010	Bjørn Wefring

Arkivsaknr. 10/424	Arkiv: FA-L12
--------------------	---------------

Gnr. 65 bnr. 0003 Bjørneset. Reguleringsplan - Olsengruppen AS. Lokaliseringsanalyse for kontorbygg

Rådmannen si tilråding:

Utval for plan og byggesak godkjenner lokaliseringsanalysen dagsett 04.05.2010 skrevet av rådmannen, og ber om at denne vert lagt ved planen som vert meldt til oppstart av søkjar. Utvalet ber om at søkjar utarbeider ei landskapsanalyse for planområdet som vert lagt ved planforslaget ved første gangs framlegging for utvalet.

Vedlagte saksdokument:

Dok.dato	Tittel
20.05.2010	Bjørnesets egnethet som ny lokasjon for Olsengruppen AS sitt administrasjonsbygg.-KST-032/10, uttale

Bakgrunn for saka:

Austevoll kommunestyre handsama sak om løyve til oppstart planarbeide på Bjørneset, gnr. 65, bnr. 003, i møtet 23.03.2010. Følgjande vedtak vart gjort:

Austevoll kommunestyre har vurdert søknaden frå Tippetue Arkitekter AS dt 12.02.2010 og skriv frå Øystein Solesvik Det aktuelle planområdet er i kommuneplanen sett av til LNF-område utan føresegner om bygging.

Austevoll kommunestyre godkjenner i medhald av pbl § 12-8 at det vert sett i gang reguleringsplanarbeid for området som omsøkt med frådrag av det som framgår av skriv frå Øystein Solesvik. Det er eit vilkår at det vert utarbeidd ei lokaliseringsanalyse av kommunen saman med søkjar for å få vurdert om det omsøkte området er eigna for kontorbygg eventuelt om andre stader bør vurderast nærare.

Under møtet 13.11.2009 med fylkesmannen si miljøvernavdeling, vart kommunen med ordførar og leiar i planutvalet, einig med miljøvernavdelinga at før planarbeidet vart sett

i gang, burde det vore utført ei lokaliseringsanalyse av kommunen. Dette for å undersøkje alternative plassar for eit kontorbygg til Olsengruppen AS innafør dei områder kommuneplanen legg opp til.

Vurdering:

Før saka vert meldt til oppstart for grunneigare og høyringspartane, skal det etter dette vedtaket i kommunestyret lagast ein lokaliseringsanalyse der fleire områder vert vurdert for det aktuelle næringsbygget. Olsengruppen AS er etablert i Austevoll med rederi og havgåande fiskefarty og ønskjer no å byggje eit føremålstenleg rederikontor sør i kommunen. Dei har undersøkt moglegheitene fleire stader men det er trangt om plassen i næringsområder vist i kommuneplanen si arealdel.

Aktuelle områder for lokalisering er på nordsida av Selbjørn samt søre delen av Huftarøy. Kommuneplanen viser til fleire områder der næring og industri kan lokaliserast. Dette er områder for næringsutvikling i kommuneplanen. Slik situasjonen er i dag, er der ikkje aktuelle ledige tomter for et kontorbygg av det slaget som Olsengruppen vil oppføre. Andre arealer lenger nord i kommunen er som før nemnd ikkje aktuelt då dei er for langt unna kaiene geografisk. Rederiet sin flåte vil ha tilhold sør i kommunen, etter kvart ved hamna på Salthella. Lokaliseringa av kontorbygget må difor skje sør på Huftarøy eller nord på Selbjørn.

- A. Uglenes. Ervervsområde. Eigjar er Egil Andersen Entreprenør forretning. Han nyttar området i si verksemd til lager og parkering av maskinar og har ikkje plass til andre tiltak. Har planar om utvidingar av området. Endring må skje i kommuneplanen.
- B. Ved Selbjørn bru, på Huftarøy-sida. Austevoll kraftlag si eige dom. Næringsareal. Kraftlaget har byggeplanar for utvidingar til eigne føremål. Det vert ikkje rom for andre på området.
- C. Nordre Drivenes. Sjøtroll AS. Næringsareal med kontorbygg. Området er ferdig utbygd og fullt utnytta. Eit restarealet er ikkje eigna då det ligg for nære sjøen.
- D. Rabben Industriområde. Tungindustri. Området er fullt utnytta. Eksisterande verksemder har sjølve eigne utvidingsplanar. Dette må skje gjennom kommuneplanen. Området er støybelasta og lite eigna til kontorføremål.
- E. Salthella industriområde. Området er i dag fullt utnytta og ingen nye tiltak kjem inn før ny reguleringsplan er på plass. Skjer i eit samarbeid med Kystverket.
- F. Næringsområde Kvernevik. Dette er eit mindre område som vert ein integrert del av Salthella-industriområdet. Det er ikkje aktuelt i dag med bygging i området før den nye reguleringsplanen er på plass.
- G. Veivåg. Næringsområde. Området vart vurdert for kontorbygg for ei tid tilbake, men det er ikkje eigna til føremålet og det bygningsvolumet det her er tale om for Olsengruppen. Eige dommen er lang og smal og terrengetilpassinga vert ikkje god. Uaktuelt til føremålet.

H. Bjørnneset, sørvest på Huftarøy. Omsøkt område. Området på Bjørnneset er i kommuneplanen vist som Inf-område utan føresegner om bygging. Bjørnneset ligg like nord for Selbjørn-brua, ved sørenden av Møkstrafjorden. Det aktuelle området grenser til byggeområde for spreidde bustader. Området er under vurdering som næringsområde i det arbeidet som er starta for revisjon av kommuneplanen si arealdel.

Tomta er eksponert mot Møkstrafjorden med utsyn mot nord, nordvest og vestover. Adkomsten vil vera frå fylkesvegen via eksisterande veg i området. Skal det byggjast der krevst det ei god landskapstilpassing med omsyn til volum, byggehøgder og eksteriør, materialbruk og farger. Eit stort kontorbygg som det her kan vere tale om stiller store krav til arkitektonisk bearbeiding. Det er difor påkrevd med ei eiga landskapsanalyse i tilknytning til framlegg til reguleringsplan. Bygningsmassen bør presenterast i ei høgde med maksimum tillate cotehøgder.

Konklusjon

Det er etter rådmannen si vurdering ikkje att eigna arealer til dette kontorbygget for Olsengruppen AS, innafor dei områder kommuneplanen viser til for næringsbygg sør i kommunen på Selbjørn nord og Huftarøy sør. Rådmannen vil difor etter dette rå til at planarbeidet med sikte på å finne eigna plass for eit kontorbygg på Bjørnneset kan fortsette ut frå dei vilkår som ligg i tilrådinga.

Fra: Tore Dalseide [mailto:td@rustibus.com]

Sendt: 6. mai 2010 15:13

Til: Bjørn Wefring

Kopi: 'Ola Olsen'; 'Mette Rakner'; anr@lysglimt.net; td@rustibus.com

Emne: Bjørnenesets egnethet som ny lokasjon for Olsengruppen AS sitt administrasjonsbygg.-KST-032/10

Austevoll næringsråd har vurdert din henvendelse ut fra dine kriterier som følger:

ANR ser det som svært positivt at Olsengruppen får regulert og bygget som omsøkt.

Ser man på en linje fra sør i Bekkjarvik, Bekkjarviksundet og nordover fjorden, ligger byggmassen i Bekkjarvik, Dalseidebygget, Austevoll Kraftlags'byggmasse og Sjøtrollbygget i en fin formasjon og faktisk hver og en av disse fremstår som signalbygg på sine respektive måter.

Det blir naturlig fint med et signalbygg til på Bjørneneset gitt at utforming tilpasses omgivelser.

Ved denne type signalbygg som nevnt, kan boligformål og "industri" fungere positivt innenfor samme områder og skape miljø.

Dette vil igjen gi flere arbeidsplasser og mer aktivitet.

Andre næringsområder i området vil derfor ikke egne seg for denne typen bygg og aktivitet.

1. Uglenes. Ervervsområde.

Anleggsspesialisten AS eier området og har egne utbyggingsplaner.

2. Kraftlagets eiendom ved Selbjørn bro. Næringsareal.

Austevoll Kraftlag har egne planer og området er begrenset.

3. Nordre Drivenes. Sjøtroll. Næringsareal.

Området er fullt utnyttet.

4. Rabben. Industriområde. Tungindustri.

Området er fullt utnyttet og passer heller ikke formålet.

5. Salthella.

Området er fullt utnyttet og passer heller ikke formålet.

6. Kvernevik.

Området passer ikke til formålet.

7. Veivåg.

Område er ikke egnet for denne type bygning/aktivitet.

ANR har fått følgende lokaliseringsanalyse fra Arkitektkontoret TippiTue:

Olsengruppen AS. Ny lokalitet av hovedkvarter på Bjørnneset.

Det vises til påkrevd lokaliseringsanalyse i forbindelse med oppstart av planarbeid for Olsengruppen as på Bjørnneset.

Det ønskes med dette å poengtere egnethet av Bjørnneset som ny lokasjon for bedriftens administrasjon.

1. Olsengruppen AS har sine kjerneinterresser i den sydlige del av Austevoll.

Områdene rundt Bekkjarvik, Salthella og Rabben er aktuelle. Bjørnneset er sådann meget aktuelt i forhold til beliggenhet i kommunen.

2. Olsengruppen AS har muligheter for å kunne kjøpe den aktuelle eiendommen på Bjørnneset.

3. Eiendommens beskaffenhet og størrelse gir mulighet for fasedelt bygging for å tilfredsstille bedriftens eventuelle fremtidige behov.

4. Adkomst og parkering, samt gjesteparkering er uproblematisk på den aktuelle tomten.

5. Administrasjonsbygget vil kunne plasseres i terrenget på en slik måte at det ikke vil forstyrre landskapssilhuetten. Olsengruppen AS planlegger et helhetlig planlagt fremtidsrettet prosjekt med miljøprofil. Landskapstilpasning, volumtilpasning og helhetlig bruk av naturmaterialer er nøkkelord i denne sammenhengen, da bygget skal være identitetsskapende og representere selskapets profil utad. Således vil bygget kunne fremstå som et foregangsprosjekt i kystlandskapet. Tomtens beskaffenhet tillater en slik tilnærming.

Bergen 28.04.10

Bekkjarvik,06.05.2010.

Med hilsen
AUSTEVOLL NÆRINGSRÅD

Tore Dalseide

NO-5397 BEKKJARVIK
NORWAY

P: +47 56181210

F: +47 56181201
C: +47 91300430