

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620180004,
Plannavn-
Detaljregulering for
Framo Flatøy AS,
Kommnr-4631, GBNR-
1/57, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

08.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
117/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023
124/23	Alver kommunestyre	05.10.2023

**Detaljregulering for Framo Flatøy AS- 2. gongs handsaming
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, godkjenner Alver kommunestyre følgjande framlegg til detaljregulering:
 - a. Framo Flatøy AS, gnr. 1 bnr. 57 mfl., Plan-Id 1256 2018 0004, vist på plankart, sist datert 19.04.2023.
 - b. Tilhøyrande føresegn, sist datert 30.06.2023 med følgjande endringar:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalende heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast

å nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å

reducere negativ verknad på hekkande fugl.

Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for at min. 5% av dei tilsette har tilgang på sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.

Ny føresegn punkt 6.1 i) : Brannprosjektering for bygningar skal sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

- c. VA-rammeplan, datert 08.09.2022 , skal oppdaterast etter følgande tilbakemelding:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilrettelegjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknyting på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknyting på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilrettelegjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

2. Dei vedtatte endringane skal takast inn i føresegnene og VA-rammeplan før kommunestyrets vedtak vert kunngjort.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 117/23 Vedtak:

Innstilling i APM - 20.09.2023:

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, godkjenner Alver kommunestyre følgjande framlegg til detaljregulering:
 - a. Framo Flatøy AS, gnr. 1 bnr. 57 mfl., Plan-Id 1256 2018 0004, vist på plankart, sist datert 19.04.2023.
 - b. Tilhøyrande føresegn, sist datert 30.06.2023 med følgjande endringar:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast

å nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å

redusere negativ verknad på hekkande fugl.

Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for at min. 5% av dei tilsette har tilgang på sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.

Ny føresegn punkt 6.1 i) : Brannprosjektering for bygningar skal sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

- c. VA-rammeplan, datert 08.09.2022 , skal oppdaterast etter følgande tilbakemelding:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilrettelegjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknytning på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknytning på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilrettelegjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

2. Dei vedtatte endringane skal takast inn i føresegnene og VA-rammeplan før kommunestyrets vedtak vert kunngjort.

Alver kommunestyre 05.10.2023:

Handsaming:

Alexander Helle ba om habilitetsvurdering då han har delteke som sakshandsamar i saka. Kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at A.Helle er inhabil i denne saka. Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart vedteke med 40 røyster, mot 4 (A.Nordlund-SV, M.Morken-SV, L.Johnsen-MDG og M.Greve-MDG)

KO- 124/23 Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, godkjenner Alver kommunestyre følgjande framlegg til detaljregulering:
2. Framo Flatøy AS, gnr. 1 bnr. 57 mfl., Plan-Id 1256 2018 0004, vist på plankart, sist datert 19.04.2023.
3. Tilhøyrande føresegner, sist datert 30.06.2023 med følgjande endringar:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar

ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast

å nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å redusere negativ verknad på hekkande fugl.

Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for at min. 5% av dei tilsette har tilgang på sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.

Ny føresegn punkt 6.1 i) : Brannprosjektering for bygningar skal sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

c. VA-rammeplan, datert 08.09.2022 , skal oppdaterast etter følgjande tilbakemelding:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilretteleggjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknyting på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknyting på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilretteleggjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen

sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

2. Dei vedtatte endringane skal takast inn i føresegnene og VA-rammeplan før kommunestyrets vedtak vert kunngjort.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Framo Flatøy AS legg Multiconsult fram forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 1 bnr. 57 m.fl. på Flatøy. Planområdet er på om lag 147 daa og omfattar eksisterande industri sørvest på Flatøy som vist på kartutsnitt under. Området består i dag av trafikkareal, parkeringshus og overflateparkering, produksjonshaller og verkstadbygningar, lagerhaller og kontor- og

administrasjonsbygninger samt utandørslager. Heile arealet er i praksis bygd ut og disponerast av Framo AS.



Planområdet innringa



Flyfoto over området

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ei utviding av industriområdet for å gi plass til nye produksjons- og lagerbygninger, større utendørsareal, betre internlogistikk/trafikkale forhold og ny større eksportkai.

Planforslagets intensjon

Planforslaget legger til rette for videreføring av dagens bruk og utviding av næringsområdet, hovudsakleg med fylling i sjø med unntak av noko utviding i fjell mot nordaust.

Planen legger til rette for ca. 21 daa nytt næringsområde, totalt ca. 66 daa med dagens areal. Det er planlagt å rive 7 bygningar, og illustrasjonsplanen viser 4 nye frittstående bygg, 1 nytt naust og 3 nye tilbygg til eksisterande industribygg. Maksimal byggehøgde varierer frå kote +7 i til kote +23.



Området sett frå aust, med byggehøgder



Nye bygg er vist ved raud markering

Planforslaget åpner for å erstatte eksisterande kai (60 m) med ein 80 meter lang eksportkai. Området vert stengt for gjennomkjøring til småbåthamna i Oldervika og tilgrensande bustadområde på Hjeltén. Ny tilkomst til vika skal etablerast som ein del av planforslaget.

For fleire opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen, vedlegg 3.

Overordna planer og retningslinjer

I gjeldande kommunedelplan, (KDP Meland), vises området som noverande og framtidig næringsbebyggelse. Areala i sjø er sett av til grønstruktur (GR), framtidig ferdsel (FE) og bruk og vern

av sjø og vassdrag. Deler av området ligg i gul støysone.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordna formål. Det største avviket gjeld grøntområdet, som no er regulert til næringsformål. I konsekvensutgreiinga for KDP er det skrive at formålet med den regulerte grønstrukturen i nord er å etablere ein grøn korridor frå Flatøy og ut til Gudmundsholmen. Arealet skal tilplantast for å minske det visuelle uttrykket mot omgjevnadane. Grøntarealet skal vera offentleg tilgjengeleg frå Flatøy og frå sjøsida.

Grunnen til at forslagsstillar har gått vekk i frå dette, er fordi Gudmundsholmen ikkje vert tilgjengeleg frå land fordi næringsarealet er redusert i størrelse i høve det som var avsett i KDP.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 10.06.2020, som sak 098/20. I saksframlegget hadde kommunedirektøren fleire spørsmål til planforslaget, og det vart stilt fleire krav om forhold som skulle følgjast opp etter offentleg ettersyn. APM vedtok å leggje planforslaget ut til ettersyn, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Vurdering av avbøtande tiltak jf. tilhøyrande konsekvensutgreiingar
- *Trafikkløysing: godkjenning av kryssløysing og avklaring av rekkefølgekrav, tilkomst Oldervika*
- *Gjennomgang og supplerings av føresegnar i tråd med saksframlegg*
- *Vurdering av ferdsel, grønstruktur, kaianlegg, parkeringskrav jf. kommunedelplanens*

areal

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 20.06.2020 – 11.09.2020. Det kom 7 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. To av desse var fremja med motsegn. Statens vegvesen fremja

motsegn på den bakgrunn at planforslaget var i vesentleg konflikt med SVV sin planer for ny E39

over Flatøy. Det gjekk særskilt på plassering av nytt administrasjonsbygg og utforming av nytt kryss

til industriområde. Vestland fylkeskommune hadde fleire motsegnspunkt der mellom anna overlapping mellom planer, rekkefølgekrav og kryssutforming var vesentlege punkt. Dialogmøte var halde 13.11.2020.

Oppsummering av innkomne merknader og korleis dei er handsama i plan, er gjort greie

for i vedlegg 6 og 7. Materialet er vurdert som tilfredsstillande. I uttalene og merknadane vart det i hovudsak peikt på:

- Kritisk til utfylling i sjø mot mtp på konsekvensar for Flatøy kai
- Konsekvenser dette tiltaket kan ha på strømførholdene og vannutskiftningen i Flatøyosen

- og Nordre Krossvika
- Negativ til riving av klubbhus (lemstova)
- Ønsker lavere byggehøgder og mer grønnstruktur
- Oppfordrer til tiltak for å dempe inntrykk av dei nye bygningane, som fasadetiltak
- Øsker oppgradering av kulvert og fortau på Flatøyvegen

I tida etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt omarbeida i fleire omgangar for å imøtegå motsegna. Framlegget har også vore på ei ny avgrensa høyring, og ei høyring for trekking av motsegn. I brev datert 28.07.2023 frå Statsforvaltaren var motsegna til plan formelt trekt.

Endringar etter offentlig ettersyn

Endringar som er gjort etter at planen vore på høyring og fram mot 2. gongs handsaming, er lista opp i planomtalen s. 12, vedlegg 3.

Dei viktigaste endringane er:

- Tilkomst til området er flytt til der eksisterande avkjørsel er i dag.
- Planlagt administrasjonsbygg er flytta inn i industriområdet, og det er planlagt et rent produksjonslokale i sør-aust (der administrasjonsbygget låg i høyringsforslaget).
- I vestre del av planområdet tilrettelegges det for testområde i sjø, naust og flytebrygge til bedriftas beredskapsbåt og eventuelt andre småbåtar tilknytt bedrifta.
- Planen tilrettelegg for at en eksisterande bygning kan forlengast med 30 meter mot sjøen,
- jfr. illustrasjonsplanen.
- Planområdet er redusert med 3 430m². Behovet for utfylling er redusert med

ca. 268 000m³, m.a. mot Flatøy kai.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Under følgjer kommentarar til aktuelle problemstillingar

kommunedirektøren meiner ikkje er tilfredsstillande løyst i plandokumenta. I tillegg kommenterast forholdet til barn og unges interesser og økonomi.

VA-rammeplan

Vi kan ikkje sjå at dei siste tilbakemeldingane frå kommunen sin VA-avdeling er fulgt opp.

Før kunngjering av planvedtak må VA-rammeplan oppdaterast på følgjande punkt:

- Leidning frå Eidavika til Framo må tilretteleggjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.
- Vassleidning for framtidig tilknytning på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknytning på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilretteleggjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

Kultur

Ved 1. gongs handsaming av planframlegget vart det foreslått i riva våningshuset på gbnr. 1/307 fordi det ikkje var i bruk som bustad, og at huset truleg kom i konflikt med ny veg til nausta og småbåthamna lenger ned. Huset vert i dag nytta av Nordhordland padleklubb som klubbhus, og merknad frå padleklubben var at riving av huset vil få store konsekvensar for dei. Alver kommune si kulturavdelinga meinte at ein burde strekkje seg langt for å bevare denne typen leinstover, fordi dei i stor grad vert rive eller endra slik det er få opprinnelege hus att frå denne perioden i kommunen.

Forslagsstillar har i liten grad vist vilje til å imøtekomme desse merknadane.

Fram mot 2. gongs handsaming av plan har basseng for brannsløkkjevatn utløyst behov for eit eigna areal. Dette er no plassert på 1/307, og huset er framleis planlagt rive. Kommunedirektøren finn ikkje at andre lokasjonar er vurdert. Det er stilt krav om at leinstova sine bygningsmessige kvalitetar skal vurderast og evt. dokumenterast før riving.

Arkitektur og fjernverknad

Til 1. gongs handsaming vart påpeikt at det i liten grad er tatt estetiske omsyn i reguleringsplan. I føresegnene er dei estetiske krava til dels generelle og romslege. Tiltakshavar grunngav dette med at *industriområder har sin egenart og skala, og kan vanskeleg tilpassast til omkringliggjande busetnad eller skjulast.*

Den nye planen legg til rette for at det kan oppførast nye bygg langs heile sjøkanten, framføre

dagens bygningsmasse. Vi meiner dette gir anledning til å endre eigenarten som tiltakshavar viser til. Ved å setje tydelegare krav til utforminga av fasaden som vender seg mot Flatøyosen og Krossnesvika, vil ein kunne dempe området karakter og gje nybygga eit felles uttrykk. Kontrasten mellom trehusbusetnaden i bakkant og industriområdet i forkant, kan utjamnast om materialet i næringsbygga ikkje berre består av betong og stål, men nyttar naturlege material som tre og stein.

Samstundes vil dette vere i tråd med anbefalingar gitt i konsekvensutgreiinga for landskap.



Illustrasjonar frå planomtalen

Fram mot 2. gongs handsaming har krav til estetikk og kvalitet blitt endra noko, men vi rår til nokon endringar i føresegnene før vedtak av plan. Kommunedirektøren anbefaler følgande formulering for å sikre eit godt estetisk uttrykk mot Flatøyosen, Krossnesvika og E39:

2.1.1. Estetisk utforming

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og

belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast å nytta naturlege material som

stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane. Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel på alle tak.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Forslag til endring av føresegna for estetisk utforming vil kunne dempe det grå monotone inntrykket av industriområdet ut mot farleia og E39, i tråd med konsekvensutgreiing for landskap.

Barn og unges interesser

Planforslaget fører ikkje til konsekvensar for leike- eller opphaldsareal, men det fører til stenging av ein lokalveg som kan nyttast som skuleveg. Planen legg opp til at Flatøyvegen, som er gjennomkjøringsveg til Hjelten, vert stengt. Born frå dette bustadområdet kan i dag bruke denne eller vegen over Hjelten bru for å komme til busshaldeplassen på Flatøy. Det er liten skilnad i lengda på vegane, og kommunedirektøren rår til at ein stengjer industriområdet for mjuke trafikantar.

Parkering

I merknadsskjemaet blir det oppgitt at planforslaget legg til rette for 278 parkeringsplassar. I henhold til KPA stilast det, på grunn av størrelse på industrihaller og kontorlokale, krav om ca. 409 parkeringsplassar for næringsarealet og ca. 161 plasser knytt til planlagt kontorareal, totalt 570 plasser. Forslagsstillar legg fram at i dette tilfellet gjenspeiler ikkje størrelsen på næringsareal og kontorplasser det reelle behovet for antall ansatte- eller besøksplasser. Det er 340 tilsette i dag og parkeringsdekninga er tilfredsstillande.

Føresegn 3.2.8 som gjeld parkering må rettast med at SPP1 vert endra til SPP. Det må vidare spesifiserast at antal parkeringsplassar ikkje kan vere lågare enn dagens situasjon, dvs. ca 280 parkeringss plassar. Det må sikrast et minimum krav til sykkelparkering. Eit rimeleg krav er 5% av dei ansatte ved Framo AS bør ha tilgang på sykkelparkering under tak.

Rekkefølgekrav

Nordhordland Brann og redning har nyleg komme med ein utale der dei ber om å få tilsendt brannprosjektering til uttale for bygninger, før igangsettingsløyve vert gitt.

Videre må ein spesifisere at rekkefølgekrav i pkt 6.1 f må omtale feltnamna på fortaua, gjeld SF1 og SF2, og at annen veggrunn grøntareal (SVG) også skal vere opparbeidd.

Kommunaldirektøren rår til at desse punkta vert tatt inn under rekkefølgekrav før kunngjering av plan.

Naturmangfald

Temaet er konsekvensutgreia i rapport frå Rådgivende biologer, datert 12.12.2019. Rapporten konkluderer med at det er noko negativ konsekvens for naturmangfald og ubetydeleg konsekvens

for naturressursar som følge av tiltaket. Anbefalte avbøtande tiltak er at ein utfører anleggsarbeid utanom hekkesesong for fugl og at anleggsarbeid med utfylling i sjø vert lagt utanom om gyteperioden for torsk. Bruk av siltgardin vil også verke avbøtande.

Forslaga til avbøtande tiltak, forutan siltgardin, er ikkje etterkomme av forslagstillar med grunngjeving *at det er viktig å kunne jobbe når det er tilgang på stein og at ein slik bestemmelse vil forlenge anleggsperioden.*

Kommunedirektøren finn at desse argumenta sett til side omsynet til naturmangfoldet, og anbefaler at følgjande føresegn vert tatt inn før kunngjering:

Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å redusere negativ verknad på hekkande fugl. Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Universell utforming

Vi kan ikkje sjå at prinsippet om universell utforming er ivaretatt i føresegnene. Vi ser at prinsippet kan vere vanskeleg å etterstrebe i eit industriområde, og at deler av bygningsmassen vil vere ueigna. Prinsippet må likevel ivaretakast for områder der det er mogleg å oppnå, slik at tilsette og

besøkande kan nytte areala utan behov for spesiell tilpassing. Kommunedirektøren anbefaler at følgjande føresegn vert tatt inn under fellesbestemmelsene for å sikre dette prinsippet:

Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg og inneheld ikkje nye arealformål avsett til offentleg bruk og overtaking.

Annet

Det må gjerast nokon små endringar i føresegnene, som ved inkurie ikkje er rydda opp i før politisk handsaming: Intensjonen med planforslaget må utdjupast i føresegnene med at utviding av området skjer ved utfylling i sjø, at det vert planlagt for nytt administrasjonsbygg og ny og større eksportkai.

Eigartilhøve til køyrevegane under føresegn 3.2.6 må klarleggjast før kunngjering.

I føresegnene under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn når det gjeld kva del av illustrasjonsplan som er bindande. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

Konklusjon

Me sluttar oss i hovudsak til hovudformålet næringsbygningar og industri, og det planfaglege grepet i planforslaget. Etter vår vurdering må likevel planforslaget endrast på følgjande punkt for å vere tilfredsstillande:

Anbefalte endringar i føresegnene:

Føresegn punkt 1: Formålet med planen må utdjupast.

Føresegn 2.1.1 endrast til følgjande:

a) Nye bygningar og anlegg skal ha god materialbruk og utforming som sikrar eit tiltalande heilheits inntrykk. Det skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar. Det bør nyttast ein avdempa fargepalett.

b) For fasadar som vender seg mot Flatøyosen, Krossnesvika og søraust mot Osterfjorvegen, skal uttrykket varierast i material og fargebruk ved å bryte opp fasaden med kontrasterande fargar/materialar, grønne vegger og/eller glasparti. Det anbefalast å

nytta naturlege material som stein/mur og tre for samspel med omgjevnadane.

Variasjon og nedtrapping av byggehøgder skal etterstrebast. Det må i byggeløyve gjerast greie for dei arkitektoniske grepa som er gjort for å oppnå god heilheitsverknad på omgjevnadane.

c) For tak som er flate skal grønne tak med biologisk materiale vurderast. Det er tillat med solcellepanel.

d) Kaiar skal utførast i naturstein, og fylling mot sjø skal utformast som rydda steinfylling med oppbygd avrunda kant.

Ny føresegn punkt 2.1.7: Prinsippet om universell tilgjenge skal leggjast til grunn for prosjektering og utbygging av bygg og uteareal i planområdet.

Ny føresegn punkt 2.4.1 c: Anleggsarbeid skal unngåast i perioden april-juni for å

redusere negativ verknad på hekkande fugl. Anleggsarbeid i sjø skal unngåast i perioden frå februar til april for å unngå negativ verknad på gyteområda til torsk.

Føresegn 3.2.6: Eigartilhøve til tilkomstvegane må klarleggjast.

Føresegn 3.2.8: SPP1 må rettast til SPP. Det må leggjast til føresegna at parkeringsdekning skal oppretthaldast med om lag 280 parkeringsplassar og at det skal leggjast til rette for 5% sykkelparkering under tak.

Føresegn 6.1 f endrast til følgjande: For alle nye tiltak BN1,2,3,4,5,6 og 8 skal SV2, f_SV3, f_SV5, f_SV6 og O_SKV med tilhøyrande fortau SF1 og SF2, annan veggrunn grøntareal (SVG) og gang- og sykkelveg (o_SGS) være ferdig opparbeidd.

Ny føresegn punkt 6.1 i) : Brannprosjektering for bygningar skal sendast på uttale til Nordhordland Brann og redning før igangsetjingsløyve vert gitt.

Under Dokumenter med juridisk verknad må det visast til riktig føresegn. Riktig føresegn er 3.1.2. g.

Anbefalte endringer i VA-rammeplan:

Leidning frå Eidavika til Framo må tilrettelegjast med avstikk avslutta ut i sjø til Skitnedalsvika frå Framo slik at ein ikkje treng å gå på land v/ Framo for og henta leidningen om bustadfeltet blir realisert.

Vassleidning for framtidig tilknytning på Krossnessundet/Fosse- der må det beskrivast plassering og løysing for tilknytning på Krossnessundet/Fosse-sida. Og det må vurderast om dette bør tilrettelegjast avstikk i sjø til dette no, i samarbeid med Fylkeskommunen sitt med arbeid med Nordhordlandspakken Fosse Moldekleiv.

Forslag til detaljregulering anbefalast vedtatt med desse endringane.

Vedlegg i saken:

11.09.2023	1 Plankart 19.04.2023	1987693
11.09.2023	2 Føresegner 30.06.2023	1987694
07.09.2023	3 Planomtale 04.05.2023	1987695
11.09.2023	4 Illustrasjonsplan 19.04.2023	1987696
11.09.2023	6 Merknadsskjema 1. gongs høyring	1987697
11.09.2023	7 Merknadsskjema begrensa høyring	1987698
07.09.2023	8 Merknadsskjema planoppstart	1987699
11.09.2023	9 Endringsskjema 09.09.2022	1987700
11.09.2023	10 ROS-analyse 12.12.2019	1987701
11.09.2023	11 VA rammeplan 08.09.2022	1987702
11.09.2023	12 Vegteikningar SV1	1987703
11.09.2023	13 Vegteikning C003	1987704
11.09.2023	14 KU Landskapsbilde, friluftsliv, by- og bygdeliv, kulturarv 24.04.2020	1987705
11.09.2023	15 KU Landskapsbilde 05.09.2022	1987706
11.09.2023	16 KU Naturmangfald og naturressursar 12.12.2019	1987707
11.09.2023	17 KU Kimagassberekningar 06.07.2022	1987708
11.09.2023	18 KU Forureining 12.12.2019	1987709
11.09.2023	19 Miljøgeologiske sedimentundersøkelser i sjø 09.12.2019	1987710
11.09.2023	20 Vurdering av strømforhold 10.12.2019	1987711
11.09.2023	21 Delutgreiing luftkvalitet 10.06.2022	1987712
07.09.2023	22 Saksframlegg 1. gh	1987713