

Arkiv:

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

PlanID-
125620180004,
Plannavn-
Detaljregulering for
Framo Flatøy AS,
Kommnr-4631, GBNR-
1/57, FA-L13
<jplD> 20/19008

27.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
098/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020
029/20	Eldreråd	31.08.2020
027/20	Ungdomsråd	26.08.2020
032/20	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	31.08.2020

Forslag til detaljregulering med konsekvensutgreiing for Framo Flatøy AS – offentlig ettersyn og høyring
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve til delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Industriområde Framo Flatøy, gnr.1, bnr. 57 mfl. Plan-id 1256 2018 0004, som vist på plankart sist datert 18.05.20 og med tilhøyrande føresegner datert 18.05.20».

Som føresetnad for det vidare planarbeidet må det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget bli sett nærare på følgjande forhold ved framlegget:

- Vurdering av avbøtande tiltak jf. tilhøyrande konsekvensutgreiing*
- Trafikkløysing: godkjenning av kryssløysing og avklaring av rekkefølgekrav, tilkomst Oldervika jf. uttale*
- Gjennomgang og supplering av føresegner i tråd med saksframlegg*
- Vurdering av ferdsel, grønstruktur, kaianlegg, parkeringskrav jf. kommunedelplanens arealdel*

Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 098/20 Vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve til delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Industriområde Framo Flatøy, gnr.1, bnr. 57 mfl. Plan-id 1256 2018 0004, som vist på plankart sist datert 18.05.20 og med tilhøyrande føresegner datert 18.05.20».

Som føresetnad for det vidare planarbeidet må det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget bli sett nærare på følgjande forhold ved framlegget:

- Vurdering av avbøtande tiltak jf. tilhøyrande konsekvensutgreiing
- Trafikkløysing: godkjenning av kryssløysing og avklaring av rekkefølgjekrav, tilkomst Oldervika jf. uttale
- Gjennomgang og supplering av føresegner i tråd med saksframlegg
- Vurdering av ferdsel, grønstruktur, kaianlegg, parkeringskrav jf. kommunedelplanens arealdel

Ungdomsråd 26.08.2020:

Behandling:

Tatt til orientering

UR- 027/20 Vedtak:

Tatt til orientering

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 trafikkkareal, parkeringshus og overflateparkering, produksjonshaller og verkstadbygningar, lagerhaller og kontor- og administrasjonsbygningar samt noko utandørs lager. Heile arealet er i praksis bygd ut og disponeras i dag av Framo AS.



Raud ring syner planområdet



Flyfoto over industriområdet

På grunn av plassmangel har bedrifta måtte sei frå seg produksjon på Flatøy, til m.a. Hjertås eller til leigde areal. På bakgrunn av dette ønskjer bedrifta no å utvida bruksarealet for økt effektivitet.

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.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for utviding av næringsområdet, hovudsakleg med fylling i sjø. Utvidinga skal gje plass til nye produksjons- og lagerbygningar og større utandørsareal som muleggjer betre internlogistikk og sikrare trafikale forhold. Det vert også regulert for ny og større eksportkai.

Planen legg til rette for at det kan etableras ca. 27 000 m² næringsareal for industri. Foreslått utnyttingsgrad for hovudområdet BN1 er sett til %BYA= 60%. Ved inngangen til området , BN2, er det planlagt nytt administrasjonsbygg med %BYA= 100%. Til saman er det planlagt at 6 bygningar skal rivast og 6 nye bygg skal førast opp. Den nye bygningsmassen er regulert med varierende byggehøgder (GH) for å plass til mellom anna kraner og manøvrering. Maksimal byggehøgde varierer frå kote +14 i til kote + 27, planeringhøgda for området er minimum ca. kote 3 m over havnivå.

Området planleggast stengt for gjennomkjøring til småbåthamna i Oldervika og tilgrensande bustadområde for betre interntrafikk. Ny tilkomst til Oldervika skal vere etablert før oppstart av utfylling i sjø.

Mot tilgrensande bustadområde langs nord-austre del av planområdet er det regulert ein vegetasjonsskjerm/buffer. Gudmundsholmen som ligg på vestsida av industriområde er sett av til friluftsområde (LNF).

Hjeltten bustadområde, byggehøgder, tilkomst med større båtar til Flatøy Vest kai mm.

Forslagstillar har gjennomført orienteringsmøter med naboar 29. april og 18. november i 2019. Undervegs møte med kommunen vart gjennomført 14.10.2019. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 06.03.2020.

Då innlevert forslag innebar at nytt kryss og ny tilkomstveg til Framo AS var regulert i den pågåande områdereguleringa for Midtmarka og Rotemyra, bad kommunen om at trafikklysinga vart innlemma i Framo AS si detaljregulering då det er uvisst kortid områdeplanen er klar for endeleg godkjenning. Nytt planframlegg med kryssløysing vart mottatt 29.04.19.

Utkastet til 1. gongs handsaming har undervegs vore sendt internt til utvalde fagområde for uttale. Dette er oppsummert i eigne underkappittel.

Vurdering

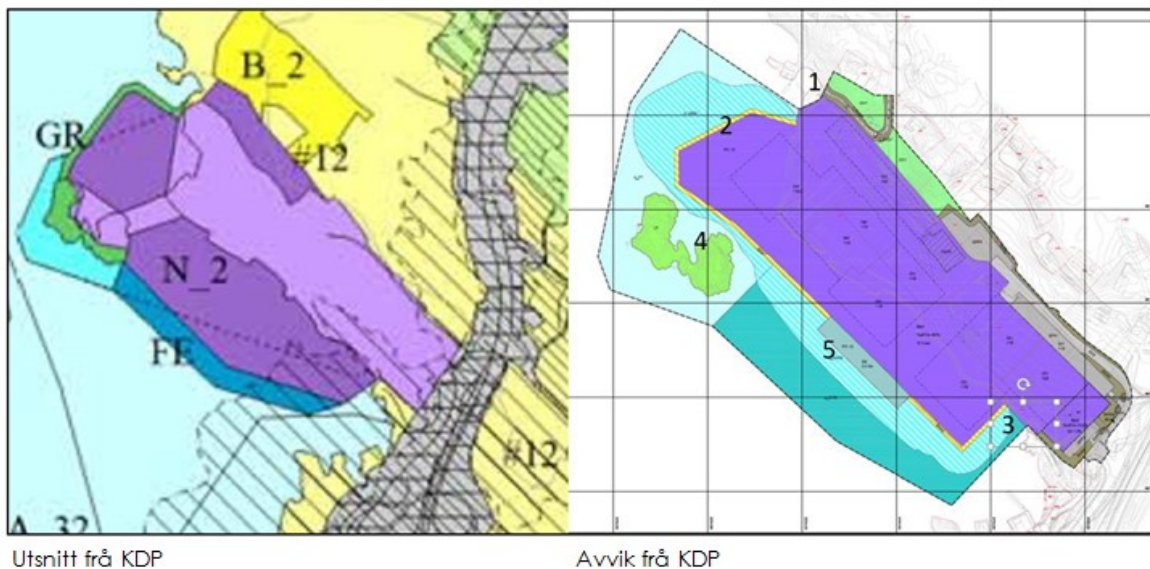
I dette kapittelet følgjer rådmannens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Rådmannen har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer at det mottatte planmaterialet innehar tilfredsstillande kvalitet. På grunn av revidert planmateriale med ny kryssløysing tilsendt seint i planprosessen for 1. gongs handsaming, kan det vere avvik mellom delar av planmateriale.

Overordna planar- hovudformål

Foreslått hovudformål næringsbygningar er i tråd med overordna plan: Kommunedelplan for Meland 2019. Kommunedelplan gjeld framføre eksisterande reguleringsplan Flatøy Vest, for dette området.

Planskildringa (vedlegg 1) omtaler 5 områder der planframlegget avviker frå kommunedelplan, gitt formålsgrenser i plankartet (sjå side 69). 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 forslagstillar har gått vekk i frå dette, er fordi holmen ikkje vert tilgjengeleg frå land i planforslaget, samt at krav til sikringsgjerd mellom grønstrukturen og næringsområdet vil redusere opplevinga av friområdet. Resterande avvik gjeld næringsformål der arealet er redusert i høve KDP.



I sør-vestre del av planområdet er det foreslått regulert eit større kaiområde. Dette er ikkje i strid med dagens bruk, men det er ikkje gitt føringar i KDP for etablering av ein større eksportkai i næringsarealet. Kaiområdet vert omtala i eige underkapittel.

Konsekvensutgreiingar

Til oppstartmøtet opplyste forslagstillar at nytt bruksareal for næring vil vere på om lag 14000-15000 m². Ved innlevering til 1. gongs handsaming syner nøkkelinformasjon at planframlegget legg opp til 31 daa nytt bruksareal for næring. Vi ønskjer tilbakemelding på kva verknader manglande vurdering etter §6 i forskrifta og manglande planprogram etter pbl 4-1 får for den vidare handsaminga av planen.

Forslag til detaljregulering for Framo Flatøy AS utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing § 6 for planer/tiltak nr. 24 i vedlegg I 2 «Næringsbygg (...) med eit bruksareal på meir enn 15 000 m²». Reguleringsplanar som omfattast av §6 skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram.

Vidare er det vurdert at planforslaget også omfattast av §8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredas hvis de kan få vesentlige verknader for miljø og samfunn*. Etter ei vurdering mot §10 bad kommunen om at følgjande tema vart utgreia:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskapsbilde
- Friluftsliv / by- og bygdeliv
- Biologisk mangfald (naturmangfald og naturressursar)
- Forureining

Konsekvensutgreiingane ligg som vedlegg 4, 5 og 6.

Metode

Konsekvensutgreiing for kulturminner og kulturmiljø, landskapsbilde, friluftsliv / by- og bygdeliv

og biologisk mangfald er tufta på Statens vegvesen si handbok V712 *Konsekvensanalyser*. Temaet forureining er vurdert etter anna metode og vert kommentert i eige underkapittel.

Landskapsbilde

For tema landskapsbilete er det identifisert 7 delområder innanfor plan- og influensområdet, som vist i tabell under.

Lokalitet	Type	Verdi
1. Framo Flatøy industrianlegg	Industrianlegg	Uten betydning
2. Hjelten	Høydedrag med boliger	Middels verdi
3. E39 – Rosslandsvegen	Vegsystem	Noe verdi
4. Nordre Krossvika	Båter, naust og boliger	Middels verdi
5. Krossnessundet og Flatøyosen til Håøyna	Sund-/fjordandskap og fjell	Middels verdi
6. Fageråsen – Fosse	Grønn åsrygg med spredt boligbebyggelse	Middels verdi
7. Sunde småbåtmiljø	Småbåthavn og båtverksted	Noe verdi

I samanfatinga er det 2 delområder som særleg vert påverka av utvidinga av industriområdet. Nærverknaden tiltaket har på nærmiljøet på Hjelten og Nordre Krossvika er vurdert som betydeleg. Opningar som i dag gjer utsyn og orientering i landskapet, vert stengt og ny bygningsmasse med gesimshøgde på 19 m og utfylling i sjø vil dominere landskapsbilete.

Friluftsliv / by- og bygdeliv

Det er identifisert 7 lokaliteter som har verdi innanfor temaet, desse er vist i tabell under.

Lokalitet	Type	Verdi
Flatøyosen	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Stor verdi
Håøyna	Utfartsområde	Svært stor verdi
Midtmarka	Turområde	Middels verdi
Fageråsen	Nærturterreng	Middels verdi
Strandsone i og like ved planområdet	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Noe verdi
GS-veg øst for planområdet	Ferdselsforbindelser	Middels verdi
Veg gjennom planområdet	Ferdselsforbindelser	Noe verdi

Det er ikkje forventa at utvidinga av Framo AS vil påverke den eksisterande bruken av området. Den negative konsekvensen er i hovudsak knytt til opplevelseskvaliteten for omkringliggjande friluftsområde, då spesielt med tanke på Flatøyosen og Håøyna. Påverknaden skyldas i stor grad byggehøgda og omfanget på bygga.

Kulturarv

Det er identifisert 6 delområder der kulturminner blir direkte eller indirekte påverka av tiltaket. Desse er:

Nr.	Navn	Beskrivelse	Verdi
1	Delområde 1 Kulturmiljø – Flyhangar	Flyhangar fra 2. verdenskrig	Stor
2	Delområde 2 Kulturmiljø – Hjelten	SEFRAX-registrerte naust og boliger og kulturlandskap.	Noe
3	Delområde 3 Kulturmiljø – Flatøy kai	Kai, kaiskur og naust	Noe
4	Delområde 4 Kulturmiljø – Fosse	Automatisk fredet lokalitet fra steinalderen og SEFRAX-bygg	Middels
5	Delområde 5 Kulturmiljø – Litlebergen	Bygdemiljø med vernede bygg og SEFRAX-bygg	Stor
6	Delområde 6 Kulturmiljø - Håøy fort	Krigsminner	Stor

Det er 2 enkeltminner som tiltaket vil få følger for, flyhangaren og våningshuset på gnr. 1 bnr. 307. Flyhangaren vert eit frittståande bygg inne på industriområdet og påverknaden dermed noko forbetra enn dagens situasjon. Våningshuset er planlagt rive i samband med ny tilkomstveg til Oldervika. Konsekvensen for Flatøy kai er visuell, og opplevelseskvaliteten vert noko forringa gjennom tiltaket. For dei tre kulturmiljøa som ligg på andre sida av sundet er avstanden til planområdet så stor at det er vurdert at den visuelle verknaden vert ubetydelig.

Naturmangfald og naturressursar

I influensområdet er det for naturmangfald registrert to økologiske funksjonsområde ved Gudmundsholmen som har noko og middels verdi. Utanfor influensområdet, i Flatøyosen, er det registrert eit blautbotnsområde i strandsona med noko verdi, samt gyteområde for torsk, låssettingsplassar og fiskeplass med middels verdi. Det er ingen verneområde i tiltaks- eller influensområdet jf. naturmangfaldsloven.

Tabellen under syner oversikt over registrerte raudlisteartar i Flatøyosen.

Art	Område	Raudlistekategori	Kjelde
Praktærfugl	Flatøyosen	Ikkje aktuelt	Artskart
Svartbak	Flatøyosen	Ansvarsart	Artskart
Ærfugl	Flatøyosen	NT (nær truga)	Artskart
Sjoorre	Flatøyosen	VU (sårbar)	Artskart
Fiskemåke	Flatøyosen	NT (nær truga)	Artskart
<i>Fucus cottonii</i>	Gudmundsholmen	NT (nær truga)	Rådgivende Biologer AS

For naturmangfald er den største negative påverknaden frå tiltaket tilknytt arealbeslag på og auka aktivitet som følgje av utviding av industriområdet. Arealbeslag vil medføre noko negativ konsekvens for kvardagsnatur i tiltaksområdet. Auka aktivitet og støy på utvida industriområde vil kunne forringe det økologiske funksjonsområdet for sjøfugl og medføre noko negativ konsekvens. Økologisk funksjonsområde for tangarten *F. cottonii* blir ikkje påverka. Blautbotnsområde i Skitnedalsvika er utanfor influensområdet og tiltaket medfører ubetydeleg konsekvens.

Alle registrerte naturressursar ligg utanfor influensområdet og tiltaket er vurdert å medføre ubetydeleg konsekvens på desse.

Fagtema	Lokalitet	Verdi	Type påverknad	Påverknad	Konsekvens
Naturmangfald	1 Kvardagsnatur	Noko	Arealbeslag	Sterkt forringa	–
	2 Gudmundsholmen, sjøfugl	Noko	Støy	Forringa	–
	3 Gudmundsholmen, tangart	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
	4 Skitnedalsvika	Noko	Ingen	Ubetyd. endring	0
Samla					–
Naturressursar	A Hansaviki	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
	B Marusviki	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
	C Skitnedalsvika	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
	D Søre Eidavika	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
	E Flatøyosen	Middels	Ingen	Ubetyd. endring	0
Samla					0

Samanstilling og konklusjon

For begge KU-rapportane med tilhøyrande fagtema er den samla vurderinga av tiltaket at det vil føre til noko negativ konsekvens, sjå tabell:

Fagtema	Tiltaket
Landskapsbilete	Betydelig miljøskade
Friluftsliv/by- og bygdeliv	Noko miljøskade
Kulturarv	Noko miljøskade
Samla vurdering	Noko negativ konsekvens

Fagtema	Tiltaket
Naturmangfald	Noko negativ konsekvens
Naturressursar	Ubetydelig konsekvens
Samla vurdering	Noko negativ konsekvens

Den negative konsekvensen er i hovudsak knytt til tiltakets visuelle påverknad, med betydelig utfylling i sjø og ein bygningsmasse som er høgare enn dagens bygg.

Avbøtande tiltak

Det er i konsekvensutgreiinga foreslått fleire avbøtande tiltak for å redusere negative konsekvensar av tiltaket, både i anleggsfasen og ved ferdigstilling. I planomtalen frå side 64 er desse lista opp, samt kommentert med grunngjeving om dei er imøtekome i planframlegget eller ikkje.

Nokre av tiltaka er sikra i planframlegget, men fleirparten av desse er ikkje tatt med vidare i planforslaget og føresegnene. Dette gjeld mellom anna følgjande tiltak:

(i anleggsfasen)

- utføre anleggsarbeid utanom hekkesesongen
- utføre anleggsarbeid i sjø utanom gyteperioden til kysstorsk
- oppbevare anleggsmaskiner og anleggje deponi lengst unna sjøen
- etablere trygge løysingar for mjuke trafikantar i anleggsperioden

(i permanent fase)

- snevre inn utfyllingsområdet mot nærliggende øyer, alternativt sikre ein grøn forbindelse (plantefelt) mot Gudmundsholmen
- nedskalere utfyllingsarealet mot nord og sør
- lagerområde plasserast innandørs, eller bak bygg/beplantning vekk frå sjøsida
- nedtrappe byggehøgda mot sjø, evt. avdempe med vegetasjonsskjerm mot nord og sør
- i opningar som gir sikt frå bustader på Hjeltten til sjøen, bør det sikras et ryddig uttrykk
- redusere byggehøgda
- nytte material og farger på bygningane som glir godt inn i omgjevnadene

- nytte grøne tak på bygningane og vegetasjonsskjerm mot naustmiljøa

Til 2. gongs handsaming ber vi om at fleire av tiltaka vert vurdert på nytt og følgt opp i plan. Vi ber også om innspel frå instansane ved offentleg ettersyn om kva avbøtande tiltak som bør sikras, om det skal stillast andre krav og om konsekvensutgreiingane kan godkjennas slik dei ligg føre.

Forureining

I konsekvensutgreiing for forureining (vedlegg 6) er det vurdert kva potensiale det planlagde tiltaket har for forureining både i anleggsfasen og i driftsfasen ved Framo Flatøy AS. Utgreiinga er avgrensa til å gjelde utslepp til sjø og grunn.

Det er sett følgjande miljømål for tiltaket:

1. Anleggsfase ved utvidelse av industriområdet skal ikke føre til spredning av forurensning som kan være skadelig for miljøet i resipienten. Forurensning til resipienter og grunn, herunder partikkeltransport, spredning av plast, uhellsutslepp av olje og andre kjemikalier skal så langt som mulig unngås.
2. Driften av Framo Flatøy AS skal ikke forringe kvaliteten på vannmiljøet, eller medføre utslipp til sjø og grunn.

Miljømåla vurderas å vere ivareteitt dersom følgjande tiltak vert iverksett:

(i anleggsfasen)

- Skildring av forureiningsforholda i sediment, samt risiko- og tiltaksvurdering av planlagt utfylling, skal inngå i søknad til Fylkesmannen i Vestland om tillating til tiltak i sjø. Søknad til Fylkesmannen skal sendas inn i god tid før planlagt oppstart av anleggsarbeider. Utfylling kan ikkje startas før godkjenning ligg føre.
- Eksempel på tiltak for å forhindre spreining av forureining ved utfylling er bruk av siltgardin for å forhindre spreining av partiklar/suspendert stoff og bruk av lenser for å

samle opp plaststrenger og olje frå utfyllings-massar.

- Utarbeide eigen risiko- og tiltaksvurdering med tanke på ytre miljø for anleggsfasen ut frå korleis anleggsarbeidet skal utføres.
- Utarbeide ein beredskapsplan i anleggsfasen for å stanse og/eller avgrense akutte utslepp, inkludert muligheit til å fysisk stanse oljeutslepp til sjø.

- Kjemikalier skal lagras slik at det ikkje er fare for utslipp til grunn, vann eller sjø.
- Utarbeide miljøoppfølgingsplan for anleggsarbeider.
- Vurdere behov for miljøgeologiske grunnundersøking på land.
- Vurdere behov for overvakingsprogrammer.
- Rivearbeid og avfallshandtering av byggavfall skal følgje relevante forskrifter og lover.

(i driftsfasen)

- Følgje krav gitt i utsleppstillatelse fra Fylkesmannen i Vestland, sist revidert 28.01.19.
- Avklare om det er behov for å søke ny utsleppstillatelse frå Fylkesmannen.
- Nye oljeutskillarar må prosjekteras slik at dei tilfredsstiller grenseverdier for utslepp gitt i

tillatinga frå Fylkesmannen i Vestland.

- Plassering av utslippspunkt frå oljeutskillarar nord for Gudmundsholmen bør vurderas nærare.

- Lagring av kjemikalier, olje og drivstoff skal skje på en slik måte uten at det er fare for utslipp til grunn og sjø.

Konklusjon

For driftsfasen av ferdig anlegg ved Framo Flatøy vurderas risiko for forureining av vatn og grunn som liten så lenge drifta følgjer utsleppstillatinga gitt av Fylkesmannen i Vestland. Det må avklarast om det er behov for å søkje om ny tillating som følgje av økt industriareal og iverksette tiltak som omtalt i kap. 6.4.

Konsekvensar av forureining i driftsfase gitt planforslaget vurderas å være tilsvarende som dagens situasjon når det gjelder forureining til vatn og grunn.

Vi stiller spørsmål ved kvifor det i konsekvensanalysen ikkje er gjort greie for kvifor det ikkje er vurdert utslepp til luft og klimagassutslepp, som ein del av faktorane for forureining.

Vidare er dei nemnde tiltaka gitt for å oppnå gitte miljømål ikkje godt nok ivaretatt i planframlegget. Vi peikar spesielt på manglande føresenger som sikrar at miljøkrav fastsett i lover, forskrifter, retningslinjer og konsekvensutgreiing er ivaretatt i bygge- og anleggsfasen. Dette kan løysast ved å stille krav til utarbeiding av miljøoppfølgingsplan og beredskapsplan før igangsetting av tiltak. Plan for massehandtering, som er sikra i føresegnene, må omtale og vurdere bruk av sprengstein til utfyllinga i sjø.

Vi ber om innspel til konsekvensutgreiinga for forureining frå høyringsinstansane.

Straumvurdering

Multiconsult har gjennomført ei kvalitativ vurdering av kva konsekvensar utfylling i sjø kan ha på straumforhold og vassutskifting i Flatøyosen og Nordre Krossvika, i rapporten Vurdering av straumforhold datert 12.12.19, vedlegg 7.

Det er lagt til grunn for vurderinga at det skal fyllast massar i sør og nordvest for å etablere landareal. Sjølv som det ikkje skal fyllast heilt inntil Gudmundsholmen, vil opninga her bli så sterkt redusert at berekningane i analysane legg til grunn at denne vert stengt.

Oppsummert er det forventa at tiltaket vil påverke straumbildet og vassutskiftinga i Flatøyosen. Reduksjonen i totalt tverrsnittareal mellom Meland og Flatøy er på omkring 21%, om ein inkluderer Hagsundet er det omkring 3%. Dette er venta å føre til en økt vasstransport gjennom dei gjenståande sunda øst og vest for Flatøyosen. Dersom all auke i vasstransport skjer gjennom sunda vest for Flatøyosen er det berekna ein netto auke på maksimal straumstyrke på omtrent 6–7 cm/s. For Nordre Krossvika kan det påreknast litt redusert straumstyrke, men at god prosjektering av fyllingsfoten med optimal utforming av front kan vere med på å redusere uønskt konsekvens i straumforholda.

Det er lite belyst i rapporten kva dei endra straumforholda faktisk fører til. Det gjeld mellom anna påverknad på biologisk mangfald som gyteområdet for torsk. Foreslått avbøtande tiltak, særleg med tanke på Nordre Krossvika, er at utforming av fyllingsfot må vurderas nøye. Dette er ikkje følgt opp i føresegnene. Strømmodellforsøket Krossnesvika er datert 2014 og tek ikkje høgde for revidert fyllingsfot.

Rådmannen ber om innspel på metodebruk og vurderingar av straumforhold.

Miljøgeologiske sedimentundersøking i sjø

Datarapport utarbeida av Multiconsult, datert 09.12.19, vedlegg 8. Dei miljøgeologiske undersøkingane er basert på sedimentprøver og observasjonar av sjøbotn utført i 2013 og 2019. Totalt er det tatt 6 prøvar i det forventa utfyllingsområdet, 2 av desse i 2019.



Det er gjort funn av miljøgifter i tre av prøvane. Høgaste konsentrasjon vart på vist i pkt P3 som i dag ligger i eit området som er fylt ut. I P1 og P6 er påvist antracen og TBT, samt pyren i P1 som ligg over fastlagt grenseverdi.

Ved tiltak i sjø, må det i søknad til Fylkesmannen opplysast om forureiningsforholda, samt utarbeidas ei risiko- og tiltaksvurdering.

ROS-analyse

Det er utarbeida ROS-analyse av Multiconsult AS, datert 12.12.19, vedlegg 9. Analysen er basert på Meland kommune sine akseptkriterier som ble vedtatt av kommunestyre i 2013. Metodikken er basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin rettleier «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

I gjennomgangen av moglege risikoforhold vart det avdekt 4 uønskete hendingar som er nærmare vurdert i egne analyseskjema. Desse er som følgjer:

Id nr.	Risiko- og sårbarhetsforhold	Uønsket hendelse
28	Ulykker ved anleggsgjennomføring	Trafikkulykker: • Se pkt. 21. 26 og 27
30	Fare for akutt forurensing	Forurensende masser blir fylt ut i sjø
44	Lang anleggsperiode	Lang anleggstid som medfører støv/støy og trafikale utfordringer for naboer
45	Anleggsvirksomhet i nærfriområde	Konflikt mellom brukere av sjøområdene

Konklusjonen er at risikoen i plantiltaket for utviding av Framo Flatøy AS sitt industriområde vert vurdert som akseptable med den forutsetninga at føreslåtte tiltak i analysen vert implementert og etterlevd.

Ikkje alle av dei risikoreduserande tiltaka som er foreslått er implementert i planframlegget, det gjeld mellom anna:

- Etablering av anleggsrutine for støv i samsvar med krav i BHF (id nr. 44).
- utlegging ut sjølense med skjørt som fangar opp plastbitar frå massane som blir fylt i sjø (id nr. 30)
- Utarbeide rutinar for kjøring til og frå i anleggsperioden (id nr. 28)

Rådmanen stiller spørsmål ved kvifor tiltaka ikkje er følgt opp i føresegnene, det fører til at risikoen ved utvidinga ikkje lenger er akseptabel. Vi ber om at dette vert følgt opp til 2. gongs handsaming.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan (vedlegg 10), datert 06.3.2020, som skal leggjast grunn for vidare detaljering og byggesakshandsaming. Denne vert vurdert til 2. gongs handsaming.

Uttale kultur

Kulturavdelinga stiller seg positiv til Gudmundsholmen ikkje er landfast, då det vil vere moglegheit for å padle/ro rundt holmen. Vidare støttar ein også argumenta for å omregulere den grøne korridoren på nordsida av industriområdet til nærings- og byggjeformål. Dei er også svært positive til vurderingane og omsynet gjort i høve flyhangaren inne på området.

I planframlegget er det foreslått i riva våningshuset på gnr 1 bnr 307 fordi det ikkje er i bruk som bustad. Dette våningshuset er ei leinstove som skal vera frå første del av 1900-talet. Slike stover var frå eit stykke ut på 1800-talet og framover den dominerande bustadtypen i vårt distrikt, men i dag er svært mange av desse bygningane er blitt rive eller er endra i svært stor grad. Dei leinstovene som står att bør ein i strekka seg langt for å ta vare på for framtida. At eit bygg med såpass høg kulturminneverdi som dette huset ikkje lenger er i bruk til opprinnleg formål er etter kulturavdelinga si vurdering ikkje eit tilstrekkeleg argument for å riva bygget. Ved å flytta vegen ned til nausta eit par meter vil den ikkje vera i konflikt med huset.



Våningshuset som er planlagt rive



Flyhangarinne på industriområdet

Avdeling for Kulturutvikling, idrett og frivillighet meiner at denne leinstova ikkje bør rivast, men takast vare på for framtida. Bygget, og eit lite område rundt huset, bør få omsynssone H570 i planforslaget. Rådmannen ber om at innspelet vert følgt opp i det vidare planarbeidet.

Uttale landbruk

Tiltaket påverkar ikkje landbruksinteressene på Flatøy, då arealet det gjeld er avsett til næringsformål i overordna plan. Når det gjeld utfylling i sjø og påverknad på naturmangfald, er det på noverande tidspunkt manglande kompetanse til å vurdere dette internt i avdelinga.

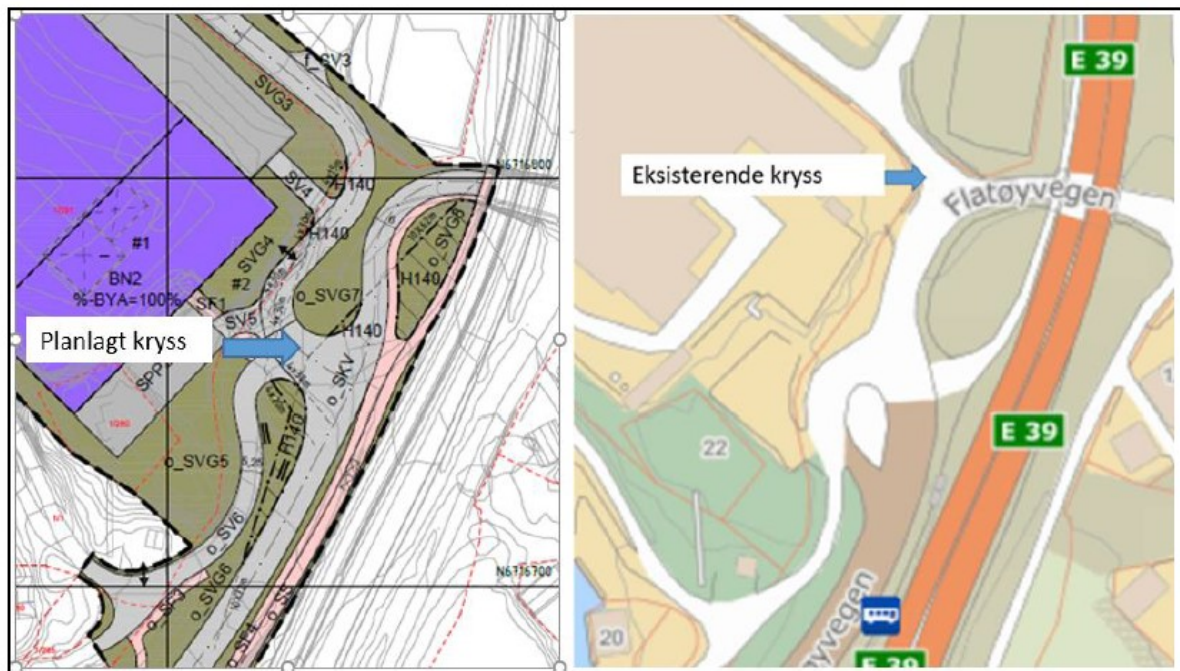
Trafikkforhold

Ny tilkomst til Framo var planlagt regulert i områdeplan for Midtmarka og Rotemyra då krysset inngår som ein del av det nye lokalvegssystemet på Flatøy. Etter tilråding frå kommunen er krysset no innlemma i planframlegget. Frå planomtalen skriv forslagstillar at krysset er tilpassa slik at det kan kombinerast med Midtmarka-planen og at geometrien heng 100 % saman med eksisterande reguleringsplan for kollektivterminal og innfartsparkering på Flatøy.

Kryss

I forhold til dagens situasjon, der avkjørsel til Framo er lokalisert like vest for kulverten som går under E39, er krysset no prosjektert lengre sør om lag der bussane snur i dag. Vidare har tilkomstvegen til Framo og Flatøyvegen parallelle løp skilt med grønstruktur før dei går kvar sin retning. Øvrige delar av hovudveganlegget er tilpassa tilgrensande plan, forutan gangveg o_SF3 som oppfattas som eit fortau tilrettelagt for mjuke trafikantar til/frå industriområdet. Om ein forlenger o_SF3, på anten nordre eller søre sida av o_SV6, fram til fortau SF2 ved

inngangen til administrasjonsbygget, vil fortauet vere samanhengande fram til noverande busshaldeplass og framtidig kollektivterminal. Dette forutsett at ein opparbeider også deler av o_SF4 og etablerer fotgjengarovergang.



Det er ikkje stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding av kryssløysinga og anna vegformål, truleg fordi Framo er avhengig av gjennomføring av tiltak i det overordna vegnettet. Dette gjeld i hovudsak flytting av dagens kollektivhaldeplass, som i dag nytter store deler av vegarealet utanfor industriområdet som snuplass.

Det har ikkje lukkast å få dialog med vegeigar om vegløysinga før offentleg ettersyn. Det er derfor uvisst om det er avgjerande at kryssløysinga må på plass før anleggsperioden startar. Om kollektivterminalen på Flatøy ikkje er ferdig opparbeida før utfyllinga tar til, kan det vere naudsynt å finne ei midlertidig løysing for trafikkavvikling, særleg med tanke på mjuke trafikantar. Frå planomtalen er det estimert at ein vil få ei auke i trafikkmengda med om lag 180-200 ÅDT, eller ca. 90-100 lastebiler med henger kvar dag i ein periode på 3,5 år.

Vi ber om tilbakemelding frå vegmynde om kryssløysinga mot Flatøyvegen er tilfredsstillande med tanke på trafiksikkerheit, krav i Statens vegvesen sine handbøker og overlapp med eksisterande reguleringsplan. Tekniske vegteikningar er lagt veg som vedlegg nr 15, 16 og 17. Vi ber også om tilbakemelding på om dagens løysing er tilfredsstillande i anleggsperioden.

Tilkomst og interne vegar

Hovudtilkomsten til industriområdet, SV2, er tilnærma lik slik den ligg i terrenget dag slik. Då

det ikkje er lagt ved vegteikningar for heile strekket, legg vi til grunn at vegen ikkje krev ytterlegare terrenginngrep, som skjering ol. Interne vegar er ikkje avklart i planforslaget, og i planomtalen påpeikar ein at desse skal detaljeras i samband med endelig plassering av bygga. Til 2. gongs handsaming må det vere stilt krav i føresegnene til at interne veg- og gangaksar skal illustreras i samband med rammesøknad, som ein del av utomhusplan.

Tilkomst til Oldervika

Veg til småbåthamna i Oldervika, f_SV1 planleggas som fellesveg. Dette er ei forlenging av privat veg via Hjelten. Vegen skal eiges og drives av eigarar av småbåthamna. Det er lagt inn rekkefølgjekrav som sikrar ferdigstilling av den før oppstart med utfylling i sjø. Vegens plassering er nærare kommentert i uttalen frå kultur.

Til 2. gongs handsaming må skjering i samband med omlagt veg til Oldervika kommenteras.

Ny eksportkai

Det vert foreslått ny kai fordi dagens kai ikkje er tilfredsstillande i høve utskipping av ferdige produkt. Eksportkaien er ein relativt stor konstruksjon planlagt med ei lengde på 120 m, som er om lag ei 100% auke i forhold til eksisterande kaianlegg. Tiltaket er ikkje vurdert i konsekvensutgreiinga, og i planomtalen er det ikkje beskrive kva type skip som kan legge til og eventuelle endringar i hyppigheten på lasting/lossing.



Illustrasjon av industriområdet sett frå sør

Vi etterspør kva verknad eksportkaien får for ferdsel elles i området. I merknadsskjemaet etter planoppstart skriv forslagstillar i kommentar til uttalen frå Flatøy bryggjelag at det er usikkert om dei største båtane kan manøvrere på ein hensiktsmessig måte inn til bryggjelaget sin kai

(Flatøy vest) etter gjennomføring av reguleringsplan.

Vi gjer merksam på at det ikkje kan tillatast tiltak som er til ulempe for området avsett til ferdsel jf. føresegn 3.3.1 i kommuneplanens arealdel. Det må til 2. gongs handsaming kome tydelig fram om tiltaket hindrar ferdsel til Flatøy Vest, og det må vurderast om nedskalering av eksportkai/utfylling i sjø kan imøtekomme dette.

Føresegner

For å tydeleggjere kva som er rammene for det som kan byggjast, foreslår vi at det vert tatt inn føresegner jf. pbl § 12-7 nr. 12 som gjeld dokumentasjonskrav i høve byggesakshandsaming. Saman med søknad om rammeløyve må det leggjast ved utomhusplan. Denne må m.a. syne materialbruk, plantefelt, vegestasjonsskjerm, grønne tak, gjerde, bom, utforming av opne areal, interne veg- og gangaksar, utforming av skjering, lagringsplass, avfallshandtering mm.

Det må i føresegnene også kome fram kva krav det vert stilt til innhaldet i Plan for massehandtering, tekniske detaljplaner for veg, miljøoppfølgingsplan og beredskapsplan.

Rekkefølgjekrav

Det må i rekkefølgjekrava differensierast på kva som må vere sikra før det vert gitt rammeløyve, før det vert gitt igangsettingsløyve og før bruksløyve. I føresegnene no er det kun rekkefølgjekrav om tiltak som må vere på plass før det vert gjeve løyve om igangsetting av utfylling i sjø.

Det må gjerast ei grundig vurdering av rekkefølgjekrava. Det vil vere aktuelt med fleire krav for å imøtekomme anbefalingar frå ROS-analysen, konsekvensutgreiingar, sikre opparbeiding av trafikkløysingar mm. Endeleg omfang må avklarast til 2. gongs handsaming.

Byggehøgder, utnyttingsgrad og estetikk

Den nye bygningsmassen har ein byggehøgde på omlag 16 meter, legg ein gesimshøgda til grunn er dei 19-20 meter høge, med unntak av det nye administrasjonsbygget som får ein gesimshøgde på 27 meter (byggehøgde er høgde over bakken, gesimshøgde er høgde over havet). Utnyttingsgraden på hovudområdet er sett til %BYA = 60 %, altså vil bygningsmassen

sitt fotavtrykk dekke 60% av området. Det nye administrasjonsbygget har %BYA = 100 %.

I siste revisjon av plankartet (18.05.19) er administrasjonsbygget i BN2 regulert med gesimshøgde på 27 m. Planeringshøgda er om lag 7 m i dag, som gir det nye bygget ei høgde på 20 m eller ca. 7-8 etasjar. Byggets inngangsfasade vert godt synleg frå mellom anna E39. Ei god arkitektonisk utforming på administrasjonsbygget vil vere positivt lokalt, men og for kommunen då Flatøy er å rekna som inngangsporten til Alver frå sør.



Utsikt frå E39, administrasjonsbygget illustrert med 6 etasjar

Det er i liten grad tatt estetiske omsyn i reguleringsplan, i føresegnene er dei estetiske krava tildels generelle og romslege. Tiltakshavar grunngjev dette med at industriområder har sin eigenart og skala, og kan vanskelig tilpassas til omkringliggjande busetnad eller skjulas.

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 sjøsida, vil ein dempe områdetets 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 metall, men nyttar naturlege material som tre og stein. I tillegg vil dette vere i tråd med anbefalingar gitt i konsekvensutgreiinga for landskap.

Rådmannen ber om at det til 2. gongs handsaming vert regulert konkrete fargeval og material i føresegnene for å dempe den sida av fasaden som er synleg frå Flatøyosen og Nordre Krossnesvika.

Omsyn til naboar og tilgrensande areal

Utbyggingsmassen sitt volum og byggehøgder er grunngjeve med tilrettelegging for kraner og rom for manøvrering og lagring. Rådmannen ser behovet for modernisering av næringsområdet og støtter at ein legg til rette for dette. Samstundes er det desse tiltaka som i størst grad påverkar nærmiljøet. Frå Hjelten vil dei nye bygga føre til at ein ikkje lenger ser sjøen, og naustmiljøa på nord- og sørsida får industriområdet tett på.



Deler av industriområdet sett frå Hjelten



Illustrasjon frå Flatøy kai

Det er i illustrasjonsplanen (vedlegg 14) og i planomtalen skissert 6 nye bygg, men plankartet opnar for eit mykje større omfang enn det som er illustrert. Det vil sei at takflatene sett frå Hjelten kan dekkje større delar av industriområdet enn det som skissert i planframlegget sine illustrasjonar. Muligheit for etablering av grønne tak som avbøtande tiltak har blitt diskutert i møte med kommunen, men det kjem fram av planforslaget at tiltakshavar vurderer at den visuelle fordelene ikkje veg opp for meirkostnaden dette vil medføre.

Det er tilrådeleg med samsvar mellom illustrasjonsplan og plankart, sjølv om illustrasjonsplanen ikkje er bindande jf. føresegnene. Det vil gje føreseielegheit for partane som tiltaket vedkjem.

Rådmannen rår tiltakshavar til å sjå på muligheita for å variere arkitekturen, ved å skalere byggehøgden og ved nedtrapping av bygga mot sjøsida. Vi ber også om ei vurderinga av avbøtande tiltak på takflater som ikkje er tiltenkt solcellepanel, som grønne tak.

Grønstruktur

I KDP er det for næringsområda sagt at *det skal setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet.*

Det er i planen avsett 4197 m² til vegetasjonsskjerm. Bufferen er regulert mot tilgrensande bustadområde i nord og utgjør ca. 6% av areal avsett til næring. Dette er delvis i tråd med KDP, då det her også er stilt krav til grønstruktur internt i området. Vidare kan ein diskutere kva som vert rekna som tomteareal, då planområdet regulerer sjøareal og infrastruktur som inngår i det totale arealet på 153 daa.



Dagens situasjon, utan grønstruktur internt på området

Det er positivt at deler av terrenget mot Hjelten vert bevart, vi meiner likevel at det er ein mangel ved planforlaget at det ikkje er regulert grøne strukturar internt i området. Dette kan ikkje gjerast ved å ta vare på opphavleg terrenget, då utvidinga vert gjort ved utfylling i sjø. Men snarare ved å imøtekomme avbøtande tiltak opplista i konsekvensutgreiingane som grøne tak, vegetasjonsskjermer mot naustmiljø og beplantning for å skjule lagringsplass. Dette vil òg vere positivt internt for næringsområdet, med tanke på utsikta frå administrasjonsbygget og arbeidsmiljøet elles.

Universell utforming

I føresegnene er det tatt inn at 10 % av parkeringsplassane (pp) i SPP1 skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Dette tilsvarar 2,5 pp. Totalt i planområdet er det regulert for om lag 328 pp. I KPD skal det pr. 50m² kontorareal setjast av 0.5 plasser til sykkelparkering og 5% av parkeringsplassane for bil skal vere tilpassa rørslehemma. Det er derimot ikkje oppgitt i areal kva som utgjør kontor/administrasjon- formål, det er derfor ikkje mogleg setje eit nøyaktig krav til parkering. Rådmannen ber derfor om at det til 2. gongs handsaming kjem fram om

parkeringskrava til bil, sykkel og rørslehemma er oppfylt. Parkeringsdekning må òg sikrast i føresegnene.

Planområdet er elles flatt og brukarvennleg, gangareal er merka intern inne på området. I planskildringa er det oppgitt at det er gode stigningsforhold frå parkeringsplass og busshaldeplassen inn i området.

Jf. KDP er det for framtidige næringsområde sett krav om at det skal leggjast til rette for gang- og sykkeltransport, og tilkomst til/frå kollektivhaldeplass. Dette er delvis gjort, men det er ikkje regulert ein samanhengande gang og sykkelveg inn til området som nemnt under vurdering av trafikkløysing. Dette må sjåast på til 2. gongs handsaming.

Under fellesføresegner for området bør det stillast krav til at utrykkingskjøretøy har tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

Renovasjon

Som følgje av at lokalvegen bak industriområdet vert sanert, lyt bossbilen som i dag bruker vegen til gjennomkjøring, endre si rute. Dei må nytte eksisterande tilkomst via Hjeltten til bosshenting i bustadområdet, og derav nytte same veg tilbake. Vi ber om tilbakemelding frå NGIR på om denne løysinga er tilfredsstillande med tanke på snumoglegheiter i området.

Barn og unge

Planen legg opp til at Flatøyvegen som er gjennomkjøringsveg til Hjeltten, vert stengt. Born frå dette bustadområdet kan i dag bruke denne eller vegen over Hjeltten bru for å komme til busshaldeplassen på Flatøy. Det er liten skilnad i lengda på vegane, og det er tilrådeleg at ein stengjer industriområdet for mjuke trafikantar.

Folkehelse

Planframlegget har ingen direkte påverknad på folkehelsa då det ikkje er lagt opp til endringar som evt. fremjar denne.

Økonomi

Vegen o_SV6 som er tilkomst til naustområde og Flatøy kai, er saman med sidearealet o_SVG5 regulert til offentleg formål. Vegen er i dag i privat eige, men når byggetrinn 2 i reguleringsplan for Flatøy kollektivterminal og innfartsparkering er ferdig utbygd, vert o_SV6 tilkomst for fleire eigedomar. Kommunen må pårekna at vegen med sideareal vert kommunal på sikt.

Resterande vegformål i planområdet som har offentleg prefiks legg ein til grunn at er/vert eigd av Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune.

Planframstilling

Det må påreknast justering av planforslaget til 2. gongs handsaming, som følgje av saksframlegget og innkomne merknader og uttaler til offentleg ettersyn og høyring.

Konklusjon

Planmaterialet har nokre manglar. Vi har likevel valt å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn fordi det er viktig å få rask planavklaring, spesielt med tanke på tilhøyrande konsekvensutgreiing og trafikklysing. Det vert lagt til grunn at planforslaget gir tilstrekkeleg grunnlag for naboar og høyringsinstansar til å uttale seg til planforslaget.

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon merknadar, desse er belyst i saksframlegget.

Dette er førebelse vurderingar til det innleverte planframlegget. Endelig tilbakemelding vert lagt fram til 2. gongs handsaming.

Vedlegg i saken:

27.05.2020	1_Planomtale	1397162
27.05.2020	2_Føresegner	1397163
27.05.2020	3_Plankart	1397164
27.05.2020	4_KU Landskap,kultur og friluftsliv	1397165
27.05.2020	5_KU Biologisk mangfold	1397166
27.05.2020	6_KU Forurensing	1397167
27.05.2020	7_Strømvurdering	1397168
27.05.2020	8_Miljøgeologiske undersøkelser	1397169
27.05.2020	9_Risiko og sårbarhetsanalyse	1397170
27.05.2020	10_VA-rammeplan	1397171
27.05.2020	11_Uttale kultur	1397172
27.05.2020	12_Uttale landbruk	1397173
27.05.2020	13_Merknadskjema fra planoppstart	1397174
27.05.2020	14_Illustrasjonsplan	1397175
27.05.2020	15_Tilkomstveg Framo C001	1397176
27.05.2020	16_Tilkomstveg øst C002	1397177
27.05.2020	17_Vegtegning SV1 og SV2	1397178
27.05.2020	18_Snitt datert 30.1.2020	1397179
28.05.2020	19_merknader_til_oppstart_samla	1398230