

REFERAT
Oppstartsmøte i plansaker i region Nordhordland og Gulen
Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad
2. Føremålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utgreiingsbehov ,(KU, Planprogram)
5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Førebels råd frå kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartsmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartsmøte skal det skrivast referat. Kommunane i region Nordhordland og Gulen har mai 2006 vedteke å bruka denne malen for desse referata. Momenta i malen skal fyllast ut.

1 Sak:		(kommunen tildeler saksnummer)
Møtestad:	Møtedato:	
Deltakar(ar): frå forslagsstillar	Frå kommunen	
Tiltakshavar: Framo Flatøy AS, ved Richard Sulen og Sigbjørn Drengenes,	Plan: Merethe Tvedt og Alexander Helle	
Konsulent: Bent Stensaker og Solveig Remslo, Multiconsult ASA	Teknisk: Tore Johan Erstad, Harry Finseth og Berit Eskeland	
	Kultur: Eirik Utne	
2. Føremålet med planarbeidet		
Bakgrunn for planarbeidet:		
Framo Flatøy AS er leverandør av ulike pumper og produkt for offshoreverksemd. Bedrifta vender seg no mot eit internasjonalt marknad med høge krav til levering og kvalitet.		
Bedrifta treng å utvida arealet sitt for å sikre betre produktivitet, internlogistikk og redusere transportbehov. Bedrifta har behov for større utandørs lagerplass, transport-, manøvrerings- og køyreareal, montasjehall for store komponentar, nye bygningar/produksjonshallar til erstatning for eksisterande eldre bygningsmasse.		
Dagens moglegheit for utskipping av ferdige produkt er ikkje tilfredstillande for drifta, og det er eit ønske om å etablere ei eksportkai i vestre del av området.		
Området dei har i dag grensar heilt til sjø, og er i praksis bygd ut. Arealutvidinga vil skje ved utfylling i sjø.		

Tiltak/ Føremål:

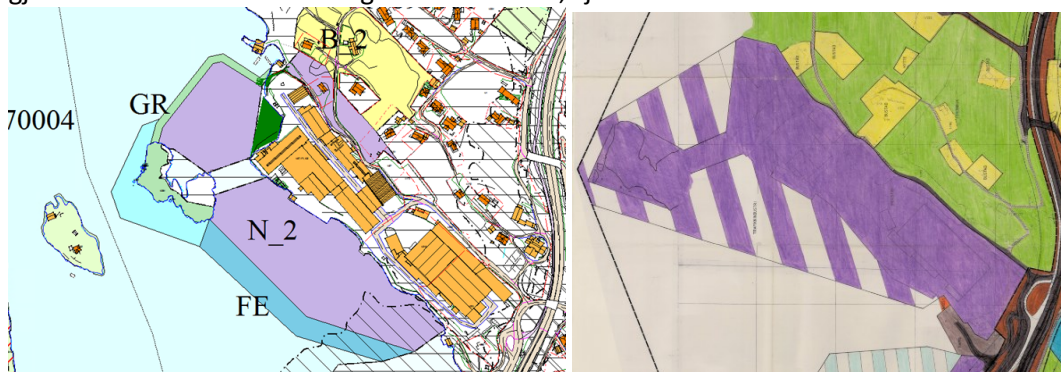
Gjeldende reguleringsplan for området er: *Reguleringsplan for Flatøy vest* (vedtatt 1989). Kommuneplanen sin arealdel (KPA) frå 2015 går foran reguleringsplanen på følgjande område (jf. KPA føresegn 1.1): Næringsverksemd (N_2), ferdsel (FE) og grøntområde (GR).

Arealet som skal utvidast ligg i KPA som næringsverksemd (N_2) og ferdsel (FE), samt eit areal avsett til grøntområde (GR) i austre del.

Arealstatus:

Forslaget er i samsvar med formål i KPA på næring og ferdsel. Etablering av eksportkai i vestre del av N_2 i grenseovergangen til grøntområde GR er i strid med kommuneplanen.

Området som er kvitt i kartutsnittet frå KPA syner kor reguleringsplanen frå 1989 framleis er gjeldande. Dette arealet er regulert til industri, sjå kartutsnitt under.



Kartutsnitt: Kommuneplanen frå 2015 og Reguleringsplanen frå 1989.

Bygningar:

Området består i dag av trafikkareal, parkeringshus og overflateparkering, verkstadbygningar, lagerhallar og kontor- og administrasjonsbygningar. Forslaget viser at bruken skal oppretthaldast og det er planlagt å bygge 9 nye bygningar, der nokre erstattar den gamle bygningsmassen i bakkant av planområdet.

Omlegging av veg

- Tilkomst frå nordaust skal vera lik som i dag, men tiltakshavar foreslår ny utkøyring i søraust.
- Tiltakshavar ønskjer å stenge industriområde for gjennomkøyring til bustadene nord for planområdet. Bakgrunnen for ønske om stenging er trafikktryggleik. Bustadområde har alternativ tilkomst frå nord som kan nyttast.
- For naustområdet i vest er det planlagt å etablere ny veg slik at dei også får tilkomst frå nord.
- Det er planlagt ein administrasjonsbygning ved inngangen til området, som vil ha tilkomst for besøkande frå gateplan i aust. All parkering vil skje inne på området.

Eksportkai

- Det er ønske om ei eksportkai i vestre del av området.

Aktuelle kontaktar for planarbeidet

VA: Harry.Finseth@meland.kommune.no

Kultur: Eirik.Utne@meland.kommune.no

Landbruk: marius.knudsen@meland.kommune.no

Geodata: Anngunn.Gullbra@meland.kommune.no

Plan: merethe.tvedt@meland.kommune.no

Veg/prosjekt: Berit.Eskeland@meland.kommune.no

Byggesak: marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.no



Arealplanleggjar: Alexander.Helle@meland.kommune.no

3. Rammer for planarbeidet (kommunen/konsulent fyller ut)	
Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal først):	
Plantype	Plannamn / PlanID
Kommuneplanen sin arealdel	Arealdelen til kommuneplanen 1256 2010 0003
Reguleringsplan, Detaljplan	Reguleringsplan for Flatøy Vest. 1256 1989 0001
Andre planar/vedtak(t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v)	Meland kommune sin godkjente VA-norm Konsulenten kontrollerer dette. <ul style="list-style-type: none"> · Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008 · Fylkesdelplan for energi, 2001-2012 · Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010 · Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012 · Klimaplan for Hordaland 2010-2020 · Regional plan for folkehelsearbeidet i Hordaland · Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025
	Plannamn / PlanID
Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	Reguleringsplan for Flatøy Vest. 1256 1989 0001 Arealdelen til kommuneplanen 1256 2010 0003
Aktuell reguleringstype	
Detaljplan	Detaljplan med føresegner utarbeidas innafor rammene av §§ 25 og 26 i Pbl. Detaljplan skal m.a. syne eigedomsgrenser, byggjegranser, plassering av bygningar og anlegg, ev. støyskjerm, planerings- og
Områdeplan	
Planavgrensing	
Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og pdf format etter oppstartsmøtet / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet). Sjå vedlegg	
Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)	
Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljreguleringsplan for Framo Flatøy, del gnr 1, bnr 193, 215 m. fleire
I møtet føreslo kommunen at namnet blei endra til: <i>Reguleringsplan for industriområde Framo Flatøy</i> som forslagstillar var samtykka til. Reguleringsplan for industriområde Framo Flatøy får planid: 1256 2018 0004	
Planframlegget	Merknad (føremål, område..)
Planframlegg i samsvar med overordna plan	Delvis. Når det gjeld N_2, Næring og FE, Ferdslø i kommuneplanen sin arealdel.
Planframlegg ikkje i samsvar med overordna plan.	Delvis. Planforslaget vil vera i strid med GR, grøntområde.
Vertikalnivå	Merknad



Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei
Planarbeid i området	Merknad
Det går føre seg planarbeid i området:	<ul style="list-style-type: none"> • Kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. Status: (vedtatt 1 gongs handsaming, er på høyring/offentleg ettersyn t.o.m. 31.10.2018). • Midtmarka/Rotemyra, områdeplan Status: Vore i planforum. Mål om førstegangshandsaming: 2. kvartal 2018.

4. Utgreiingsbehov for planarbeidet	
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :	
1. Barn og unge sine interesser	Ja, planskildring og føresegner. Dagens bruk ol.
2. Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser	Ja, planskildring og føresegner
3. Universell utforming	Ja, planskildring og føresegner.
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	<p>Ja, planskildring og føresegner.</p> <p>Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområder skal så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen. Overskotsmassar frå tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafør planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.</p>
5. Biologisk mangfald	<p>Ja, planskildring. Det er registrert Ærfugl, nær truga på raudlista.</p> <p>Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 8-12 i planarbeidet. Det bør også takast omsyn til terreng og naturlege grøntområde i samsvar med landskapsanalyse.</p>
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og føresegner. Det bør sjåast på eigne omsynssoner for kulturmiljø for Flatøy kai i Naustvika og naustmiljøet ved Oltervika/Hjeltaskjeret. Dette vil kunne verke avbøtande i høve utbygginga av industriområdet elles. Flatøy kai, som offentleg



	<p>tilgjengeleg kai, er eit gode for lokalsamfunnet som bør oppretthaldast og sikrast.</p> <p>Den gamle flyhangaren inne på industriområdet er eit verdifullt kulturminne i eit nasjonalt perspektiv, og noko som det finnast svært få av i Noreg. Hangaren er eit ståande minne i høve forsvar historie, krigshistorie, norsk flyhistorie og ikkje minst vestlandsk industrihistorie dei siste 50 åra. Høva for å vise fram dette dømet på ein så sentral del av den felles vestlandske og norske historia, bør nyttast for skape merksemd om desse temaa for kommande generasjonar ved at hangaren vert tatt vare på i planen med eige omsyn.</p>
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring og føresegner. Omtale Flatøyosen.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Det er ikkje registert noen spesielle miljøverdiar i det aktuelle området. Flatøyosen vannførekostid 0261030400-16-C, har dårleg økologisk og kjemisk tilstand. Det må i planlegginga takast omsyn til vasstilstanden, og sikrast i føresegn.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, planskildring og føresegner. Innhente uttale frå kommunal brannvern.
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, planskildring og føresegner. Kommunen si VA-norm gjeld for planområdet. VA-norm: http://www.va-norm.no/content/view/full/78565
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring og føresegner.
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje aktuelt.
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner.
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v.)	Ja, planskildring og føresegner. Det må gjerast vurderingar iht. støytiltak.

Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2009, kapittel II	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding		x	
Fell tiltaket inn under § 7, Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding		x	
Fell tiltaket under § 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	x		
§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få	x		



vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:				
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:				
a) størrelse, planområde og utforming				
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser		x		
c) avfallsproduksjon og utslipp				
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:				
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11 , utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven				
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv		x		
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 .				
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet				
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet				
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning				
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp				
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.				
I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.				
Utløyer planen krav om KU ?		x		
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 4 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Administrasjonen gjorde greie for sin vurdering om krav til KU: § 8 i forskrifta: Planer og tiltak som skal KU hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, (men ikkje krav om planprogram eller melding). Tiltaket slår ut på vesentlig verknad for miljø- Flatøyosen dårleg resipient.		x	



	<ul style="list-style-type: none"> •Tiltaket kan (som § 10 opplister) få vesentleg virkninger for miljø. • Den KU som er gjort i KPA er overordna, og er ikkje retta mot dei konkrete verknadene av ei utbygging. <ol style="list-style-type: none"> 1. Difor går det ikkje inn under unntaket om tidl. KU i KPA 2. Tiltaket er og endra frå det som låg føre under KU i KPA, då grensa for utfyllinga er endra. Samt at eksportkaien i strid med KPA. 			
Planprogram				
	Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		x	
Rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet				
	2018 Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 2008 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging T-1442 (2005) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen			

5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet (aktuell internettdressa skal skrivast i merknadsrubrikken)	
Kommunale vedtekter	VA-norm http://www.va-norm.no/content/view/full/78565
Kommunale retningslinjer <ul style="list-style-type: none"> • kommuneplanens retningslinjer • andre 	Klima og Energiplan for Meland kommune 2012-2020 Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019 Trafikksikringsplan 2016-2020 Overordna ROS-analyse for Meland 2013 Tiltaksplan vassforsyning avlaup og vassmiljø 2015-2019
Føresegner i arealdel av kommuneplan	Ny arealdel med føresegner er førande for planarbeidet.



		Kommuneplanens arealdel for Meland 2015 - 2026, planid: 1256 2010 0003
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale		
	Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"	
	<ul style="list-style-type: none"> • Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard • Planskildring med –føresegner • Kopi av varsel og mottekne merknader • Sjekklister for planlegging (utfylt) • Illustrasjonsmateriale • Kontrolldokumentasjon (m.a. at plankartet tilfredsstillar kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planskildring - Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU og planprogram, skal alltid inngå i planskildringa • Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg • I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. • Massebalanse, dokumentasjon/plan for dette også jf. pkt. 4 om jordvern • VA- rammeplan • Saman med planskildringa må det leverast plan og profil teikning (C-teikning) for ny veg i bakkant av område.
7. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	Nei. For detaljer kan forslagsstillar kontakte Meland kommune v/Harry Finseth
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Må avklarast i VA rammeplan
	Tiltaket krev godkjent utbyggingsavtale med kommunen	Nei
8. Kart		
	Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.	
Ny kartlegging		Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for ny kartlegging	Kartgrunnlaget er av nyare dato og det er ikkje trong for ny kartlegging. Kartdata kan tingast frå kommunen eller gjennom firma som leverer digitale kartdata frå kommunen.
Eigedomstilhøve		Kva må / bør gjerast
	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	<ul style="list-style-type: none"> • Innanfor planområdet er eigedommane 1/58 ikkje oppmålt. For 1/91 er grensa delvis uavklart. • Evt. ekspropriering av grunn må følgjas vanleg prosess.



		• Eiegdomsgrensa/ retning ut i sjøen mot naustområdet til 1/1 – sydaust i planområdet kan vera uklar.
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	

9. Planprosess

Medverknadsprosess jf. § 5-1

Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.

Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.

Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

Å tidleg få på plass deltakelse her kan vera ein fordel, og i forkant av kunngjering/varsel om oppstart kan eit nabomøte vera aktuelt.

	Framdrift	Merknad
	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Konsulent er kjent med pbl. og reglane i kap. 12
	Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Forslagsstillar har ikkje oppgjeve planlagt dato for varsling. Kunngjering skal vere i samsvar med sjekklister, vedlegg E og vedlegg D. Planomriss i gjeldande SOSI – format skal vera vedlagt, og planlagt dato for kunngjering skal vera opplyst. Utkast skal kontrollerast av kommunen før kunngjering.
	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	Her er litt ventetid, men stort sett innafor frist.
	Undervegs møte	Merknad
	Ein legg opp til ... møte undervegs før innsending av planframlegg	Ekstramøter kan vere aktuelt.
	Første møte tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast	Ja
	Gebyr	
	Det er ikkje gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka	



blir fremma for offentlig utlegging.

7.2 Private forslag til reguleringsplan (pbl kap 12)

		2017	2018
7.2.1	Obligatorisk oppstartsmøte	6 900	9 900
7.2.2	Basisgebyr plansak (inkludert inntil to møte)	33 000	40 000
7.2.3	Fast tilleggsgebyr plansak		
	a) Areal planområde over 25 da. Pr 25 da: Areal som styresmakt har kravd inn i planområdet skal ikkje reknast med. Kommunen avgjer kva areal som ikkje vert rekna med.	5 700	6 000
	b) Bygningsareal. Pr 1000 m ² BRA:	5 700	6 000
	c) Sentrumsformål	16 500	17 000
	d) Næringsformål	11 000	11 300
	e) Privat områderegulering (ikkje i kraft)	16 500	17 000
	f) Plan som utløyser særskilte krav til utgreiingar, men utan krav til KU	11 000	11 300
	e) Planforslag i strid med overordna plan	38 400	39 400
7.2.4	Tilleggsmøte, pr møte	3 200	3 300
7.2.5	Tilleggsgebyr for melding til forslagsstillar om manglar ved innlevert planframlegg	6 400	3 300
7.2.6	Tilleggsgebyr for kommunen sitt arbeid med å rette innlevert planframlegg etter avtale med forslagsstillar, etter medgått tid, minstegebyr:	7 400	8 000
7.2.7	Avvist sak etter oppstart	3 200	3 300
7.2.8	Godkjenning av konsekvensutgreiing (jf pbl kap 4), etter medgått tid, minstegebyr:	3 200	3 300
7.2.9	Godkjenning av planprogram (jf pbl kap 4), etter medgått tid, minstegebyr:	3 200	3 300

Sjå: [Gebyrregulativ Meland](#) for meir informasjon

10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar

• Eksportkai:

Planlagt eksportkai er i strid med KPA. Denne er konfliktfull der intensjonen med grøntområde blir sett til side. Sidan kaien er i strid med KPA skal ein ikkje sjå bort frå at det vil komme motsegn til forslaget. Forslagstillar kan krevje at saka skal leggjast fram for kommunestyret. Kommunestyret vil i sitt vedtak gje ei tilråding om ein kan gå i gang med planforslaget (vedtaket er ikkje bindande for endeleg vedtak av plan).

-Parallell avklaring/oppstart:

Ei avklaring i kommunestyret kan gå parallelt med varsel om oppstart.

• Trafikk/omlegging av veg til bustader og naust:

Kommunen ser i utgangspunktet positivt på omlegginga, og ser fordelene av at tilkomsten til bustad og naust ikkje treng å gå inne på industriområde. Kommunen har i dag ein kommunal veg inn til delar av industriområde (KV40), men kommunen ber forslagsstillar om å vurdere å overta og omregulere denne vegen til privat veg. Ettersom vegen, ved ei vegstenging lenger inne, berre vil fungere som tilkomst til Framo Flatøy AS, ser ikkje kommunen behov for at vegen skal vere kommunal.

Kommunen anbefaler forslagsstillar å gå tidleg i dialog med dei private som vert råka av vegstenginga.

• Utfylling/fyllingsfot



Det må i planbeskrivelsen angis forholdet mellom planert næringsareal over vatn og fyllingsfot. Småbåtfarlei.

• Planavgrensing (og overlapping)

Planforslaget overlappar to planar som er under arbeid slik det er innsendt: Rotemyra/Midtmarka og Kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy. Overlappinga er mot veggen i aust. Det pågår ein dialog ifht. framtidig gang/sykkelveg i dei to andre planane. Plasseringa er ikkje avklart.

Planforslaget som no er sendt inn forheltd seg til at heile krysset er under regulering. Det kan komme endringar, men vi foreslår at plangrensa blir breitt varsla. Så kjem me til einighet om endeleg plangrense.

• Skjering:

Illustrert skjering bak bygga framstår omfattande. Vurdere om denne kan avgrensast ved at internveg vert flytta, og at område kan inngå som ein buffersone mot tilgrensande busetnad.

• Friluftsliv/idrett

Flatøyosen er eit svært verdifullt regionalt friluftsområde, jf. Kartlegging og verdisetting av friluftsområde i Meland (2016), og eit av få område med still vatn i regionen saman med Hjellestad og nordre Austrheim.

Omsyna til umotorisert sjøsport i høve idrett og friluftslivsinteresser må takast vare i planen, og tilkomst med bil til sjø må takast vare på. Oppgitt frekvens (i oppstartsmøte) på skipsanløp ved eventuell kai i nordvest, vert i seg sjølv vurdert til å ikkje vere til særleg hinder for idretts-/friluftslivsaktiviteten i området. Gudmundsholmen bør oppretthaldast som eit grønt innslag i planen, i det minste dei ytre delane mot vest og nord.

• Overvatn:

Forutsatt at overvatn frå industriområde er reint kan tiltakshavar vurdere å føre overvatnet ned i botn av Flatøyosen for å tilføre meir oksygen. Dette vil kunne ha positiv innverknad på vasstilstanden i Flatøyosen.

• Vegetasjonsskjerm/grøntområde KPA føresegn 2.1.3 for næring:

- Det bør setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område. Samt sjå KPA føresegn 2.1.3 ifht. grøntområde.

11 Attestasjon

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si **"Startpakke"** reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekklister for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er tilgjengeleg på følgjande internettsadresse:

Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

Merethe Tvedt
Sakshandsamar



11.10.2018	Stad, dato

