



Opus Bergen AS

Referanser:

Dykkar: Aleksandra Kurzynska-
Janiszewska

Vår: 14/933 - 16/1235

Saksbehandlar:

Anne-Lise Næs Olsen

anne.lise.olsen@meland.kommune.no

27.01.2016

Rereferat undervegs møte - Detaljregulering for Hjertås Industriområde Sør

Det vart 22.1.16 halde undervegs møte på vårt kontor. Dette før ny høyring til Fylkesmannen og Forsvaret, samt før innsending for 2. gongs behandling.

Til stades:

Frå kommunen	
Teknisk sjef	Anny Bastesen
Plan	Anne-Lise Olsen
Byggesak	Tore Johan Erstad
Prosjektrådgjevar	Berit M Eskeland
Konsulent	
Opus Bergen AS	Vigdis Lode
	Aleksandra Kurzynska-Janiszewska
Tiltakshavar	
Bo-Bygg AS	Øystein Johannesen

Forslagsstillar orienterte:

Forslagsstillar orienterte om prosessen som hadde vore, frå arbeidet med første reguleringsplan starta, og til denne vart vedteken. Dei orienterte deretter om endra behov og arbeidet med å endre til næringsområde, også med større anlegg på land ved planlagd djupvasskai. Forslagsstillar ynskjer at næringsområda skal kunne nyttast til lager og arealkrevjande verksemd. Innafor N2 er det planlagt at dei større bedriftene skal etablere seg, og innafor N1 kan verksemdar av mindre skala etablere seg i ein næringspark.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Når det gjeld type næring og kjøparar til området, så er det ikkje på dette tidspunktet avklart. Mindre næringsdrivande har vore i kontakt med tiltakshavar, men dei ynskjer å sjå om større bedrifter vil etablere seg. Vitek og Cramo er interesserte i næringsareal, men ingenting er avklara.

Drøfting:

Me drøfta omfanget og tidsaspektet innafor planområdet, og då særleg ang. steinknusinga. Administrasjonen er opptatt av at det vert sett klarare reglar og ramar for omfanget, og at det vert teke stilling til når området skal vera ferdig utsprengt. Det er også viktig at tilhøvet til nærmiljøet vert godt ivareteke gjennom føresegnene, med fokus på ulemper som blir påført bebuarane i området. Dette gjeld særleg støy, forureining og ev. lukt.

Det er område SM/N/KAI (Kombinert byggjeområde for steinbrot/masseuttak og næring) som gjenstår å sprengje ut, og det er i stor grad markedet som styrer prosessen og tidsaspektet her. Forslagsstillar vil setje tidsrammer for avslutning av prosessen for steinbrot/masseuttak, og ivareta dette i føresegnene på ein klarare måte. (Antyda dato 31.12.19)

Drøfting av plandokumenta:

Me drøfta plandokumenta og administrasjonen sine merknader til desse. Plandokumenta lyt generelt samsvare med ny kommuneplan med føresegner, og plandokumenta lyt innbyrdes samsvare med kvarandre.

Kommunen sine merknader til plankartet:

- Planen skal jf. vedtak av 11.3.14 heite *Detaljregulering for Hjertås Industriområde Sør*.
- Administrasjonen ville gjerne at gang- og sykkelveg langs V1 skulle planleggjast og leggjast inn i planen. Forslagsstillar vil derimot leggje gang- og sykkelveg inn frå fylkesvegen og eit stykke langs V2. Elles vil dei at gang- og sykkelveg skal ivaretakast for kvart delområde, og visast i utomhusplan i samband med byggjesøknad. Dette ynskjer dei å ivareta gjennom føresegner og planskildring.
- Planforslaget manglar regulerte eigedomsgrenser, og der byggjegrense ikkje er vist i plankartet, er det føreslege at byggjegrense skal gå i føremålsgrensa. Administrasjonen meiner at det er for uklart korleis dette skulle fungere mellom dei ulike planformåla og mellom dei framtidige einingane. Forslagsstillar ynskjer ikkje å leggje inn fleire eigedomsgrenser/byggjegrenser. Dei vil at planen skal kunne opne opp for ulike løysingar, og at ein skulle kunne byggje heilt inn til formålsgrensene innad i planområdet. Dette m.a. på grunn av stor høgdeskilnad der ein kan ta opp skilnaden ved å byggje næringsbygg heilt inn til skjering mellom formåla, og der ein kan leggje til rette for parkering på taket på nokre av bygningane. Forslagsstillar ynskjer å ivareta og klargjere dette gjennom føresegner og planskildring. Administrasjonen foreslo, at ein alternativt kan setje vilkår om at det ved deling innafor formål for bygningar og anlegg, skal vere byggjegrense mot nabo på 4 meter. Konsulenten ivaretar temaet på ein god måte gjennom føresegner og planskildring.
- Planen manglar frisktmarkering for snuhammar, og dette må på plass.
- Snuhammar lyt planleggjast og leggjast inn i plankartet for veg til sjø. Det skal likevel kunne etablerast andre snuløysingar innafor formål SM/N/KAI. Dette lyt sikrast i føresegner og omtalast i planskildring.

- Planeringshøgder lyt først på plankartet.
- Høgdedata for interne vegar lyt først på plankartet.
- Eventuelle støttemurar og sikringsgjerde skal visast i plankartet. Skjeringar/fyllingar langs internvegar bør visast i plankartet, men kan alternativt visast på illustrasjonsplan som vedlegg til planen.

Kommunen sine merknader til føresegner: **(Forlagsstillar korrigerer etter avtale i møtet)**

- Føresegner lyt generelt samsvare med ny kommuneplan med føresegner. I tillegg lyt fylgjande punkt gjerast klarare:
- § 2.4, krav til utomhusareal ? Estetikk? Alle tiltak skal utførast i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Punkt om utbyggingsavtale lyt samsvare med ny kommuneplan.
- Nytt punkt om massedeposering:
Massedeposering og avfallshandtering: Utbyggjar må vise kvar overskotsmassen skal deponerast før igangsetting av arbeidet. Det lyt lagast plan for handtering av overskuddsmassar, og avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.
- Sjøppelhandtering innafor planområdet skal skje på avsett område innafor kvart delområde, og i samsvar med godkjent utomhusplan. Løysinga skal gje tilfredstillande tilkomst for renovasjonsbil utan å forstyrra utandørs aktivitetar knytt til skule eller barnehage. Dette lyt framgå av føresegnene.
- Føresegnene lyt seie noko om skilting i samsvar med føresegnene til kommuneplanen 1.6.16. Skal det t.d. lagast skiltplan?
- § 2.2 er lite forklarande. Dette punktet må omfatte mykje meir, t.d. utomhusplan for kvart delområde som syner miljøstasjon (fellesområde for avfallshandtering), parkering, interne vegar, eksisterande og framtidig terreng med høgdeplassering, trapper, murar, møblering, skilting, (eventuell eigen plan), lyssetting, gangareal m/ledelinjer etc. Dokumentasjon til søknad om teknisk infrastruktur? Plan for vegljøs? Lendeprofil? VA-rammeplan som gjere greie for handtering av overvatn og tilgang til naudsynt sløkkjevatt . Nødvendige detaljteikningar, ev. Snitt-teikningar for mur mm.
- Regulerte eigedomsgrensar med byggegrensar er ikkje lagt inn i planen, og føresegnene lyt dokumentere korleis dette skal fungere. Anten lyt føresegner ivareta dette betre, eller så lyt plankartet endrast slik at det ivaretar formålsgrensar med eigedomsgrensar og byggegrensar. Eit alternativ kan vere at *ved deling innafor område for bygningar og anlegg, skal byggegrense mot nabo vere 4 meter.* Føremålsgrensar og byggegrensar er elles føreslege som samanfallande for område N2.
- Krav til ESTETIKK lyt verte i samsvar med kp. § 2.4 lyt vere klarare!
- Det er lagt inn krav om at parkeringsnorm for Meland kommune skal gjelde for planområdet. Krav til parkering i kommuneplanen med føresegner skal gjelde for planområdet, og føresegner lyt ivareta tema kring sykkelparkering, § 2.9! Administrasjonen meiner det ved byggjesøknad lyt leggast ved ei vurdering av kva parkeringsbehovet vil verte for nye einingar (parkeringsanalyse), og dette bør vere eit rekkjefylgjekrav, samt punkt under dokumentasjon til byggjemelding.

- Rekkjefølgjekrav til krysset lyt endrast i tråd med krav: **det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve for nye tiltak i planområdet før nytt kryss ved fv 564, inkludert omlegging av gang- og sykkelvegen er ferdigstilt.**
- Dersom føresegnene ikkje vert endra vil det verte ei utfordring å ha kontroll på korleis næringsområdet utviklar seg. Som tidlegare nemnd, meiner administrasjonen at det er naudsynt med noko klarere ramme for kva type næring som skal etablerast og utsjånaden på området.
- **Konsulenten tek ansvar for at føresegnene vert utfyllande nok, jf. avtale i møte.**

Kommunen sine merknader til planskildringa:

- Planskildringa lyt generelt samsvare med dei andre plandokumentata.
- Regional Næringsplan for Hordland 2013-2017 er vedteke etter oppstart av planarbeidet, og lyt omtalast under pkt. 5.1, sjå: <http://www.hordaland.no/Hordaland-fylkeskommune/Naring/Regional-naringsplan/>
Det same gjeld for ny Regional plan for folkehelse 2014-2025, og ny Regional klimaplan 2014-2030. Desse lyt og omtalast.
- Pkt. 5.2. lyt oppdaterast i samsvar med ny kommuneplan.
Av ny kommuneplan går det fram at reguleringsplan for søre del av Hjertås Industriområde, med planID 1256 2000 0126, gjeld for planområdet. Utsnitt frå kommuneplanen lyt oppdaterast.
- Pkt. 5.4 lyt oppdaterast.
- Pkt. 6.3 lyt oppdaterast i samsvar med ny kommuneplan.
- Naturmangfald generelt er ikkje omtala og lyt takast med - 6.8?
- Pkt. 7.3. Eksisterande reguleringsplan seier 18+21 m.o.h. Ny plan seier maks byggjehøgde, men ingenting om planeringshøgde? 18+12 = 30. Ny plan seier + 33?? Dette må verte klarare og her lyt ein leggje inn planeringshøgder i plankartet. (12 m høgdeskilnad?)
- 7.6. Parkeringsplasser?? Dette lyt skildrast klarare. Krav til parkering i kommuneplanen med føresegner skal gjelde for planområdet, og føresegner lyt ivareta tema kring sykkelparkering, § 2.9! Administrasjonen meiner det ved byggjesøknad lyt leggjast ved ei vurdering av kva parkeringsbehovet vil verte for nye einingar (parkeringsanalyse), og dette bør vere eit rekkjefølgjekrav, samt punkt under dokumentasjon til byggeomelding.
- Pkt 7.9. må skildrast betre i samsvar med punkt om føresegner. Sjøppelhandtering innafor planområdet skal skje på avsett område innafor kvart delområde, og i samsvar med godkjent utomhusplan.
- Pkt. 8.2 om utviding av kaianlegg må korrigerast !!
- Pkt. 9.1 må korrigerast !!
- Pkt. 9.7 om utvida kailinja må korrigerast !!
- Lyt seie noko om skilting – samla skiltplan?? Jf. 1.6.16 i kommuneplan.

Med helsing

Anne-Lise Næs Olsen
Fagansvarleg Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Mottakere:

Anny Bastesen

Berit M.Eskeland

BO-BYGG AS

Opus Bergen AS

Opus Bergen AS

Tore Johan Erstad