

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	HistSak - 12/1001, Gbnr - 9/156, PlanID - 125620120002	14/933

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017
31/2017	Kommunestyret	PS	29.03.2017

## Reguleringsplan for Hjertås industriområde sør. 2. gongs handsaming

### Vedlegg:

Planskildring, 22.02.17

Føresegner 22.02.17

Plankart, 10.02.17

VA-rammeplan, 15.02.17

Kartvedlegg Hjertås industriområde sør

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Bo-Bygg AS legg Opus Bergen AS fram reguleringsendring for Hjertås industriområde sør. Planområdet er på om lag 80 daa og er lokalisert på Hjertås på sørsida av Fv. 564

Rosslandsvegen. Reguleringsendringa legg til rette for ei utviding av areal avsett til næring, samt å gjere området for masseuttak mindre. Kaiområdet vert vidareført frå gjeldande plan, sjå vedlegg.

#### Kort om planforslaget

Planområdet er delt i to næringsområde (N1 og N2) som rettar seg mot vegen, og eit nedre steinbrot-nærings- og kaiområde (SM/N/KAI) som delvis vender seg mot sjø.

Planforslaget regulerer planeringshøgde og maksimal mønehøgde for kommande industribygningar og det er lagt inn byggegrenser. Tilkomst til området er via Rosslandsvegen (o\_V) og det er prosjektert to interne vegar (V1 og V2). Utover dette er ikkje området detaljutforma då det i følgje planskildringa er ønskje frå forslagstillar å behalde ein viss fleksibilitet i høve til kva bedrifter som vil etablere seg. Planen regulerer slik sett først og fremst volum.

Innafor næringsområda (N1,N2) kan det etablerast næring, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur. I føresegnene legg ein opp til ei utnyttingsgrad på 35 %-BYA. Parkeringsareal inngår ikkje i %- BYA.

I søre del av området (SM/N/KAI) kan det etablerast steinbrot/masseuttak, næring, kai, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur. Utnyttingsgrad er 35% BYA . Parkering er tillate på tak og inngår ikkje i %- BYA. Her er òg lagt inn snuhammar (V3).

Det er regulert gang- og sykkelveg (o\_GS1-2) langs Rosslandsvegen, og dette i lag med nytt kryss til hovudvegen skal vere etablert ført det vert gjeve igangsettingsløyve til nye tiltak. Regulering av

vegareal er avklart med Statens vegvesen.

### Planprosess

Planarbeidet har av ulike årsaker gått føre seg over lang tid, mellom anna på grunn av motsegn frå Forsvarsbygg og forbodssone i sjø.

Det vart gjennomført oppstartsmøte mellom Bo-Bygg, OPUS Bergen AS og Meland kommune 01.02.2012, med gjennomgang av planområdet og rammer for gjennomføring. Varslingsbrev til partar, naboar og offentleg og private høyringsinstansar vart sendt ut mai 2012. Planoppstart vart annonsert i avisa Nordhordland 12.05.12. og frist for merknader vart sett til 10.06.12.

Ny avgrensa varslingsvart sendt ut i perioden 12.12.12 til 11.01.13, då areala i sjø ved ein inkurie ikkje var tatt med i opphavleg varslingsvart. Planområdet vart òg utvida til å inkludere vegareal for delar av Fv. 564 i nord. Merknadsfrist vart her sett til 11.01.2013.

Planforslaget vart levert til 1. gongs handsaming september 2013. Det vart i oktober 2013 sendt avgrensa varsel til Bergen og omland havnevesen med eit plankart som viser utvida hamneområde i sjø etter ønskje frå Meland kommune. Forslaget var sendt på høyring i 2014, og med ein utvida høyringsrunde i januar 2015. Her fremja Forsvarsbygg motsegn til planen på grunn av at formåla Kai og Hamneområde i sjø ikkje var forenleg med Forvaret si interesse og aktivitet knytt til Heggerneset målestasjon og militær forbodssone.

Etter drøftingsmøte mellom kommunen, tiltakshavar og Forsvarsbygg, 13.04.2015, kom ein fram til at planforslaget ikkje kunne endre formål i sjø eller endre storleik på djupvasskaien, men berre vidareføre det som ligg i gjeldande reguleringsplan for Hjertås industriområde. Motsegna er no avklara og imøtekome i det endelege planforslaget.

Meland kommune mottok planskildring, plankart, føresegner og tekniske vegteikningar 05.12.2016. Etter endringar etter krav frå administrasjonen og innlevering av VA-rammeplan 15.02.17, reknar ein planforslaget som fullstendig til 2. gongs handsaming.

Det kom inn til saman 13 uttaler til offentleg ettersyn i 2014/utvida høyringsrunde 2015, samt merknader/ avklaringar i 2016. Desse er oppsummert av plankonsulenten og vert kommentert av administrasjonen slik det går fram under.

Merknad frå	Innhald, oppsummert av plankons.	Kommentar frå administrasjonen
Bergen og omland Hamnevesen, 13.05.14	<ul style="list-style-type: none"><li>• Det er i føresegnene tatt med orientering om søknadsplikt etter Havne- og farvannslova.</li><li>• Elles ingen merknader til reguleringsplanen.</li></ul>	
Stiftinga Bergen Sjøfartsmuseum, 19.05.14	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige minne i området</li><li>• Peikar elles på den generelle varslingsplikta</li></ul>	

<p>Fylkesmannen i Hordaland, datert 03.06.14</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planen er i tråd med kommuneplan med unntak av djupvasskai.</li> <li>Elles ingen merknader til reguleringsplanen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utviding av kai er tatt ut av planen</li> </ul>
<p>Statens vegvesen Region Vest, datert 05.06.14</p>	<p><b>Kryss med Fv. 564:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viser til uttale til oppstart og at utforming av kryss ikkje er følgd opp i planforslaget</li> <li>SVV føreset at krysset vert utforma i tråd med H017, H233 og H263</li> <li>Ein rår kommunen til å setje krav om vegteikningar for kryss og at desse skal vere godkjente av SVV før vedtak</li> </ul> <p><b>Rekkefølgekrav:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Det må innarbeidast rekkefølgekrav for når krysset skal vere ferdigstilt</li> <li>SVV rår til at kryss samt omlegging av gs-veg må vere ferdigstilt før igangsetting av nye tiltak</li> </ul> <p><b>Forretning:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Føresegner og plankart ikkje i samsvar når det gjeld arealformålet Forretning.</li> </ul> <p>Formålet er heller ikkje i tråd med KP og gjeldande reguleringsplan</p> <p><b>Parkering:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Krav til sykkelparkering bør inn i føresegnene</li> </ul> <p><b>Anna veggrunn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skjering/fylling langs Fv. bør regulerast som anna veggrunn</li> <li>Veggrunn mellom gs-veg og hovudveg bør regulerast til anna veggrunn-grøntareal</li> <li>Legging av kablar må avklarast med SVV</li> </ul> <p><b>Mjuke trafikantar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plankart viser ikkje interne gs-vegar. Bør inngå i teikningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nytt kryss er ikkje detaljprosjektert i reguleringsplanen, men vert utarbeid i samband med byggesøknad jf. §2.3 i føresegnene</li> <li>Tverrprofil og lengdeprofil for V2 er levert saman med planforslaget</li> <li>Rekkefølgekrav for kryss/gs-veg er tatt inn i føresegnene jf. §2.4 (4)</li> <li>Arealformålet er endra til Næring</li> <li>Parkeringsanalyse skal avdekke behov for sykkelparkering</li> <li>Anna veggrunn er tatt inn i plankart</li> <li>Byggeplan skal godkjennast av SVV og</li> </ul>

	<p>som følger byggemelding</p>	<p>gjennomføringsavtale inngåast, jf. §2.3 (5)</p> <p>· Forslagsstillar vil vise interne gs-vegar i utomhusplan, jf. §2.3</p>
<p>Fiskeridirektoratet, 11.06.14</p> <p>NVE, datert 23.12.14</p> <p>Fiskarlaget Vest, 20.01.14</p>	<p>· Det er ikkje tatt omsyn til uttalen ved oppstart som gjeld påverknad for akvakulturverksemd i Laksevika</p> <p>Ingen merknader</p> <p>· Viser til låssettingplass og meiner det må vere null miljøskadeleg utslepp til fjordane. Dette må dokumenteras.</p> <p>· NIFES/Mattilsyn lyt koplast inn mtp mattryggleik</p> <p>· Status på resipienten/fjorden før utbygging</p> <p>· Lys på kai som forurensingskilde</p> <p>· Går ikkje imot søknad om ovannemnde vert tatt omsyn til</p> <p>· Viser til Havressurslova</p>	<p>· Utvida hamneområde er tatt ut av det endelege planforslaget</p> <p>· Ved etablering av urein næring skal aktuell fagmyndighet kontaktas, jf. §2.8</p> <p>· Utover dette inneheld ikkje planframlegget endringar i høve til opprinneleg plan</p>
<p>Forsvarsbygg, 12.01.15</p>	<p>· Varslar motsegn med bakgrunn i kai- og havneformål, då desse ikkje er i samsvar med Forvarets interesser i sjø</p> <p>· Viser til Heggerneset målestasjon og militær forbodssone i sjø</p>	<p>· Motsegn imøtekome. Kaiområdet er trekt tilbake og hamneområdet er tatt ut av planen som no føreligg</p>

<p>Fylkesmannen i Hordaland, 19.01.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkluderer med at motsegna frå Forsvarsbygg er tilstrekkeleg grunnjevne og tydeleg forankra i lovverk og nasjonale føringar</li> <li>• Meland kommune vil arbeide vidare i dialog med sikte på eit revidert planforslag som partane kan einast om</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsegn imøtekome</li> </ul>
<p>Fylkesmannen i Hordaland, 17.03.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser til spørsmål om trekking av innsigelse</li> <li>• Forsvaret vil vurdere om og når denne evt kan trekkas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Motsegn imøtekome</li> </ul>
<p>Forsvarsbygg, 21.03.16</p> <p>Statens vegvesen, 06.06.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etter drøftingsmøte mellom kommune, tiltakshavar og Forsvarsbygg, vert FB bedt om å trekke motsegna</li> <li>• FB vil trekke motsegna under føresetnad av at tiltak i sjø og strandline vert førelagt FB og at kaifront ikkje blir utvida</li> <li>• Desse føresetnedane må forankrast i føresegnene</li> <li>• Etterspør tekniske vegteikningar for kryss/avkøyrslø</li> <li>• Fall frå Fv. 564 til V2 skal gå frå køyrebane kant</li> <li>• Frisiktsone V2 og gs-veg må vise i plankart og regulast til anna veggrunn</li> <li>• Rår til at minimumskrav til sykkelparkering bør vere høgare enn null i parkeringsanalysen</li> <li>• Byggeplan skal vere godkjent av SVV og det skal vere inngått gjennomføringsavtale. Bør takast inn i føresegner.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltak i sjø som rører ved Forsvarets interesser er søknadspliktig og skal sendast til Forsvarsbygg for uttale, jf. §2.7</li> <li>• Tekniske teikningar for kryss/avkøyrslø er teke inn som krav til byggesøknad § 2.3</li> <li>• Fall korrigert jf. lengdeprofil</li> <li>• Anna veggrunn regulert inn</li> <li>• Parkeringsanalyse vil avdekke behov uavhengig av minimumskrav</li> <li>• Byggeplan skal godkjennast av SVV og gjennomføringsavtale inngåast, jf. §2.3 (5)</li> </ul>
<p>Direktoratet for</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minner om krav til konsesjon i</li> </ul>	

mineralforvaltning, 26.01.17.	forbindelse med uttak på meir enn 10 000 m <sup>3</sup> og eitkvart uttak av naturstein I samband med konsesjonssøknad skal det utarbeidast driftsplan	Ivaretatt i § 3.3. (2)
----------------------------------	---	------------------------

## Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn:

### Busetnad og anlegg

- o\_HS Hamneområde i sjø er tatt ut av planen
- formålet for kai vert ikkje utvida, men vidareført frå gjeldande plan
- plangrensa mot sjø følgjer strandlina/eigedomsgrensa

Jf. merknad frå Forsvarsbygg

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- nytt kryss frå fylkesveg 564 skal prosjektertast i samband med byggesøknad
- gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen er lagt om
- rekkefølgekrev for opparbeiding av kryss og omlegging av gang- og sykkelveg er sikra i føresegnene
- anna veggrunn for grøntareal og teknisk anlegg er regulert inn

Jf. merknad frå Statens vegvesen

- intern veg i området, V3, har fått snuhammar

Jf. merknad frå administrasjonen

### Grønstruktur

- o\_fo1 og o\_f2 Friområde er endra til grønstruktur

Jf. merknad frå administrasjonen

### Føresegner

- Utomhusplan, parkeringsanalyse og VA-plan skal utarbeidast til byggesøknad
- Ved rammesøknad skal fjernverknad visualiserast
- Fleire krav til utforming og estetikk
- Avbøtande tiltak i anleggsperioden i høve avrenning/forureining til Fløksandelva

Jf. merknad frå administrasjonen

### Kartframstilling

- Sikringsgjerde er lagt inn der naudsynt i N2
- Fylling/skjering langs interne vegar er lagt inn
- Regulert støttemur langs V3 er lagt inn
- Høgdedata for interne vegar er ført på
- Planeringshøgder er påført

Jf. merknad frå administrasjonen

## **Vurdering**

### Hovudformål

Framlegg til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med utviing av næringsareal og tilrettelegging av infrastruktur.

### Parkering

Planforslaget legg opp til at parkering vert løyst innafor kvart delområde og at det min. skal vere 1 parkeringsplass for bil pr. 250 m<sup>2</sup> for lagerverksemd og 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m<sup>2</sup> for industri/verkstad. Parkeringsanalyse skal leggjast ved byggjesøknad og skal mellom anna dokumentera behov og løysingar for sykkelparkering. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

### Veg

Krysset frå fylkesvegen og inn i planområdet, samt omlegging av gang- og sykkelveg er gjort i dialog med Statens vegvesen. I utomhusplan skal ein vise løysingar for interne vegar og gong/sykkelvegar. Krysset skal detaljprosjekterast, og tekniske vegteikningar er ein del av dokumentasjon til byggesøknad.

Det er to hovudvegar inn i området og vegen ned til sjø (V2) er lagt i krevjande terreng. Vegen ser ut til halde seg innafor krava til stigning, men administrasjonen saknar ei vurdering av terrenginngrep då det vert store fyllingar/skjeringar og støttemurar. Ein føreset at dette vert vurdert i byggesøknaden. Krav til utforming og estetikk er gitt i §2.5 i føresegnene.

### Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk

Maks byggehøgde er sett til 12 meter. Planområdet er flateregulert der kvart delfelt har ein utnyttingsgrad på 35 %-BYA. BYA reknar fotavtrykket til bygningar. I N2 vil då maks bygd areal utgjere 7750m<sup>2</sup> BYA, parkering ikkje inkludert. Det er store volum det er snakk om, og administrasjonen meiner at planen burde vore meir detaljert om korleis dei komande bygningane og vegane vil bli plasserte og tilpassa terrenget då området er eksponert.

I føresegnene er det stilt generelle krav til utforming, kvalitet og estetikk til bygningar. Administrasjonen meiner at ein her kunne vore meir detaljert med ei eigen føresegn om forbod mot oppsetting av plasthall/telt.

Administrasjonen vurderer at terrengtilpassing og estetikk kunne vore betre utgreia, men gjer merksam på at planen er ei endring av gjeldande plan med same detaljgjeringsgrad. Administrasjonen føreset at utforming og estetikk vert ivaretatt gjennom utomhusplan som skal utarbeidast for kvart delfelt, samt visualisering av fjernverknad frå sjø.

### Vann, avløp og sløkkevatn

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området.

Det ligg offentleg anlegg for vatn i eksisterande gang- og sykkelveg forbi området. Ein gjer særleg merksam på tilgang til naudsynt sløkkevatn. Brannteknisk vurdering bør gjerast i tidleg fase då eventuelle bygg med sprinkelanlegg krev store volum med vatn.

### Naturmangfaldsloven

Planområdet er i dag nytta som masseuttak og ber lite preg av naturleg vegetasjon og det omfattar heller ikkje område for friluftaktivitet. Vest i planområdet renn Fløksandelva som har oppgang av laksefisk.

I det nye planframlegget ligg arealet avsett til næring (N1) tettare på Fløksandelva enn det førre. I plankartet er næringsområdet N1 og intern veg til sjø (V2) nærare elva enn 50 m, som er den tillate byggegrensa mot vassdrag jf. kommuneplan. Omsyn til elva under anleggsperioden med avrenning og forureining vert ivaretatt i føresegnene § 2.13 (2) . Etter etablering av V2 syner plankartet avbøtande tiltak ved ei buffersone med vegetasjon på om lag 20-30m mot elva.

Administrasjonen meiner at omsynet til naturmangfald vert ivaretatt i planforslaget med krav til avbøtande tiltak under anleggsperioden og etter ferdigstilling.

Folkehelse: Tiltaket fører ikkje til auka støy frå masseuttaket, men utvidinga av næringsarealet vil på sikt føre til auka trafikk og endring av støybiletet. Støy frå området skal følgje gjeldande støyretningsliner jf. § 2.13. (1) og det er ikkje tillat å etablere anlegg som er til sjenanse for nærområdet.

Det er i føresegnene òg gjort greie for avbøtande tiltak som tidsavgrensa arbeidstid i masseuttaket jf. § 2.14.

Gang- og sykkelveg går forbi området i dag og denne er lagt om i planforslaget slik at ferdsel forbi området kan føregå trygt. Tilrettelegging for sykkelparkering er ivaretatt i føresegnene.

Ein ser ikkje at reguleringsplanen vil ha negativ påverknad på folkehelsa.

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

### **Konklusjon**

Administrasjonen meiner at det planframlegget som no er utarbeidd er klar for sluttbehandling og godkjenning under føresetnad at det vert lagt inn ei føresegn for forbod mot plashall/telt under § 2.5 Krav til utforming og estetikk før vedtak.

Prosessen har vore lang og planen er gjennomtenkt, med fleire justeringar og tilpassingar undervegs. Plankart og føresegner er oppdatert etter sist offentleg ettersyn, jf. kommentarane til merknadene og kommentarar frå administrasjonen.

### **Framlegg til vedtak:**

«Meland kommunestyre godkjenner, under føresetnad gitt i konklusjon, framlegg til reguleringsplan for Hjertås industriområde Sør, planid 1256 2012 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 10.02.2017 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 22.02.2017.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

### **Utval for drift og utvikling - 14/2017**

### **UDU - behandling:**



**UDU – Samrøystes framlegg til vedtak:**

«Meland kommunestyre godkjenner, under føresetnad gitt i konklusjon, framlegg til reguleringsplan for Hjertås industriområde Sør, planid 1256 2012 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 10.02.2017 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 22.02.2017. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

**Kommunestyret - 31/2017**

**KS - behandling:**

**Framlegg til tilleggspunkt frå Sigmund Larsen, FrP:**

I anleggs- og etableringsperioden er det tillatt å oppføre plasthall/telt. Løyve gjeld i inntil 5 år frå oppføring.

Fornyng og dispensasjon utover denne perioden skal ikke tillates.

**Avrøysting:**

**Framlegg til vedtak frå Utval for drift og utvikling med tilleggspunkt frå Sigmund Larsen vart samrøystes vedteke.**

**KS - samrøystes vedtak:**

Meland kommunestyre godkjenner, under føresetnad gitt i konklusjon, framlegg til reguleringsplan for Hjertås industriområde Sør, planid 1256 2012 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 10.02.2017 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 22.02.2017.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

I anleggs- og etableringsperioden er det tillatt å oppføre plasthall/telt. Løyve gjeld i inntil 5 år frå oppføring.

Fornyng og dispensasjon utover denne perioden skal ikke tillates.