

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Komite for kommunalteknikk - miljø og landbruk	01.06.04	JHB	055/04
Komite for kommunalteknikk - miljø og landbruk	10.08.04	JHB	063/04

Avgjerd av: Komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk Saksbeh.: Jens H. Bjordal	Ansv. JHB	Arkiv: GBNR-1-284, N-511	Arkivsaknr 2004001025
--	--------------	-----------------------------	--------------------------

FRANK MOHN FLATØY - SØKNAD OM RAMMELØYVE FOR UTBYGGING PÅ GUDMUNDHOLMEN GNR 1 BNR 284.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	22.03.04	Konseptbygg	REFERAT FRÅ MØTE 22.03.04.
2	I	11.05.04	Konseptbygg	REFERAT FRÅ MØTE VEDK.PROCESS RAMMESØKNAD SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE.
5	I	18.05.04	Arne Haugen VVa- prosjektering	
6	I	18.05.04	Petter Kloster AS	SØKNAD OM ANSVARSRETT.
7	I	19.05.04	Petter Kloster AS	SØKNAD O M LOKAL GODKJENNING.
4	I	19.05.04	Konseptbygg AS	ANVARSPROPPGÅVE.
9	I	20.05.04	Konseptbygg AS	SØKNAD OM ANSVARSRETT KONTROLLPLAN.
10	I	20.05.04	Konseptbygg AS	SENTRAL GODKJENNING.
8	I	21.05.04	Petter Kloster AS	SENTRAL GODKJENNING.
3	I	21.05.04	Konseptbygg AS	FRANK MOHN FLATØY - UTBYGGING PÅ GUDMUNDHOLMEN GNR 1 BNR 284 - RAMMELØYVE
18	I	27.05.04	Bergen og Omland Friluftsråd	KOPI AV BREV SENDT FISKERIDIREKTORATET REGION VEST.
13	I	28.05.04	Oppsitjarar på Flatøy	PROTEST PÅ UTBYGGING AV GUDMUNDHOLMEN M/UNDERSKRIFTSLISTE.
17	I	01.06.04	John Martin Jacobsen	NABOVARSEL I SAMBAND MED BYGGESAK- GUDMUNDHOLMEN.
12	I	01.06.04	Nordhordland naturvernforbund v/Aslaug Aalen	BREV FRA NATURVERNFORBÜNDET - MERKNADER.

16	I	01.06.04	Naturvernforbundet Hordaland	MERKNADER VEDK. PLANERING OG UTFYLLING AV GUDMUNDSHOLMEN VED FLATØY.
20	I	02.06.04	Else Kapstad Conradi	MERKNADER TIL UTBYGGING.
19	I	02.06.04	Oppsittjare på Flatøy	MERKNADER TIL NABOVARSEL.
14	U	03.06.04	Konseptbygg AS	FRANK MOHN FLATØY - UTBYGGING PÅ GUDMUNDSHOLMEN GNR 1 BNR 284.
15	U	07.06.04	Naturvernforbundet Hordaland; Bergen og Omland Friluftsråd	UTYBYGGING PÅ GUDMUNDSHOLMEN - BER OM UTTALE.
21	I	14.06.04	Frank Mohn Flatøy AS	PROSJEKT GUDMUNDSHOLMEN.
23	I	18.06.04	Bergen og Omland Friluftsråd	UTTALE TIL UTBYGGING PÅ GUDMUNDSHOLMEN.
26	I	18.06.04	Naturvernforbundet Hordaland v/ Silje Strand	UTTALE TIL BYGGESAK.
22	I	21.06.04	Naturvernforbundet Hordaland	VS: UTTALE TIL BYGGESAK - FRANK MOHN FLATØY AS, GUDMUNDSHOLMEN
24	U	24.06.04	Frank Mohn Flatøy AS	FRANK MOHN FLATØY - UTBYGGING PÅ GUDMUNDSHOLMEN GNR 1 BNR 284.

Byggjeplass: Flatøy (Gudmundsholmen)

Eigedom: gnr 1 bnr 284

Arbeidets art: Nyanlegg

**Tiltakets art: Industri/kontorbygg, bru, samt
utslepp av avlaupsvatn.**

Tiltakshavar: Frank Mohn Flatøy AS

Ansvarleg søkjar: Konseptbygg AS

Ansvarleg prosjekterande: Peter Kloster AS.

Ansvarleg kontrollerande for prosjekterande: Peter Kloster AS.

Vedlegg til søknad :

- Søknad med naudsynt dokumentasjon for byggjesaka.
- Søknad om utsleppsløyve for avlaup.
- Kopi av søknad til Bergen og omland havnevesen om godkjenning av tiltak i sjø.
- Samt søknad om ansvarsrettar for tiltaket.

Tekniske anlegg:

- Utslepp til sjø for avlaup.
- Bygging av bru.
- Ventilasjonsanlegg i bygg, parkerings- og vegtilkomst.

Nabovarsel:

Nabovarsel er sendt til relevante naboar som og er innkalla til orienteringsmøte om tiltaket.

Saksutgreiing:

Byggje-og anleggstiltaket:

Søknaden gjeld rammeløyve for utplanering av Gudmundsholmen i innseglinga til Flatøyosen frå sør, bygging av eit industribygg kombinert med kontorbygg og røyrlager med eit samla bygd areal på 4350 kvm. og med eit bruksareal på 4800 kvm.

I tillegg kjem bygging av parkeringsplassar, støttemurar i bygging mot sjø, vegtilkomst til fastlandet med ei bru med ei lengd på omlag 60 m med ei køyrebanebreidde på 6 m.

Planeringshøgda for industribygget med ferdig golv er sett til cote 2,60 m. Største høgda på bygget vert 13,95 m med ei gesimshøgde på 13,20 m. Største lengd, medrekna kontoravdelinga og røyrlageret, vert 93,6 m og største breidde vert 48,0 m.

Gudmundsholmen er i godkjent reguleringsplan av 14.06.1989 regulert til industriføremål både på land og i sjøen omkring. Det same gjeld tilkomsten til land. Omsøkt føremål er såleis i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Søkjar har drøfta utforminga av bygget i høve til Plan- og bygningslova § 74 pkt. 2. Eit bygg av denne storleik plassert på ein holme som vert utplanert, vil virka svært dominerande i landskapet uansett utforming. Ved å ha eit noko lågare tilbygg for kontoravdelinga på sørsida av bygget vil inntrykket frå sør bli dempa noko. Material- og fargevalet for bygget vil og ha innverknad på utsjånaden. Hovudbygget skal ha platekledning med ein gråfarge med frilagt singel. Materialval for kontorbygget er ikkje endeleg fastsett, men vil sannsynlegvis bli ein form for platekledning. Endeleg material- og fargeval vil søkjar kome attende til ved søknaden om igangsettingsløyve.

Brua over til fastlandet vil bli ei bru av betong med same høgde som planert areal. I tillegg vil brua bli nedfora med eit "skjørt" slik at båtar ikkje kan passera under brua, men sjø og straum ikkje vert hindra. Dette er og i samsvar med godkjent reguleringsplan, men der var det føreset utfylling med røyropningar i fyllinga. Vald løysing er betre sett i høve til fri sjøpassasje.

Store deler av avslutninga av fyllinga vil gå ut i sjøen med delvis planering og oppfylling i sjø. Avslutning mot sjøen er planlagt med steinplastring med naturstein. Det skal ikkje tillagast nokon kaianlegg for større båtar, en det vil kanskje verta laga til tilkomst for småbåtar.

Søknad om utslepp for avlaupsvatn:

Det er planlagt for omlag 60 arbeidsplassar for bygget. Det er derfor søkt om utsleppsløyve for avlaupsvatn med rensing gjennom slavavskiljar og olje/fettutskiljar. Utsleppet er planlagt ført i sjøleidning med utslepp i sjø utanfor brua over Krossnessundet.

Tilknytning til kommunalt vassanlegg:

Bygget skal knytast til kommunalt vassanlegg. Særskild søknad må sendast.

Vurdering:

Byggje- og anleggstiltaket:

Omsøkt tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Bygget sin storleik og utforming, samt planering av Gudmundsholmen og med tillegg av bru til fastlandet, vil virka svært dominerande i landskapet. Det er såleis viktig at material- og fargeval vert slik at bygget sitt uttrykk vert dempa.

Fasadeplater med frilagt singel i ein gråfarge slik som søkjar har søkt om, vil virka dempende. Det er og viktig at material- og fargeval av kontorbygget vert nøye vurdert. For å få ei god avslutning mot sjøen er det viktig at skråninga mot sjøen ikkje vert for bratt og at steinplastringa vert utført på god måte. Det bør vurderast ei form for tilplanting for utplanerte areal som ikkje vert nytta til trafikkareal. Detaljerte teikningar av utandørsplan med tilplantingar og avslutning mot sjø må liggje føre ved søknad om igangsettingsløyve.

Utsleppsløyve:

Utsleppsløyve for avlaup frå kontor/og industribygg skal førast til slamavskiljar for vanleg kloakkutslepp og til fett-/oljeutskiljar for fett/oljehaldig utslepp. Utsleppa kan førast inn på same sjøleidning og med same utslepp. Detaljerte teikningar for utsleppssystemet må sendast inn saman med igangsettingsløyvet.

Tilknytning til kommunalt vassanlegg:

Bygget skal knytast til kommunalt vassanlegg. Særleg søknad om dette må sendast kommunen saman med søknad om igangsettingsløyve.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"I medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 95 a vert rammeløyve byggje- og anleggstiltaka i samsvar med søknad datert 21.05.04 gjeve.

Igangsettingsløyve vert ikkje gjeve før følgjande tilhøve er avklara:

1. Materialval og fargeval for heile bygget må nøye vurderast med tanke på at bygget skal virka så lite dominerande i landskapet som mogeleg. Slik vurdering med fasadeteikningar som syner material- og fargeval må leggjast ved søknaden om igangsettingsløyve. Arkitektonisk vurdering av valet må og ligge ved.
2. Det må lagast til ein detaljert utandørsplan som syner tilkomst, trafikkareal, avslutningar mot sjø og tilplanting. Planen må vera utforma med tanke på at totalinntrykket av heile tiltaket utsjåandemessig vert så godt som mogeleg sjølv med dei store naturinngrepa som her blir gjort..
3. Arbeidstilsynet skal godkjenne tiltaket før igangsettingsløyve vert gitt. Særskild søknad må sendast.

Utsleppsløyve.

Det vert gitt utsleppsløyve i samsvar med søknaden og med utslepp i sjø utanfor brua over Krossnessundet og til ei djupne på min 20 m. Sjøleidningen på plasserast i samsvar med krava frå Bergen- og omland havnevesen. Avlaupet for vanleg kloakk skal førast til slamavskiljar av godkjent type på 7 kbm. Avlaupsvatn for vasking av verkstaden skal førast til oljeavskiljar av godkjent type på 15 kbm. Slamavskiljarane skal tømmast kvart år. Slammet skal leverast til godkjent mottak. Avtale om slikt mottak skal sendast kommunen saman med krav om sluttattest for tiltaket.

Detaljert utforming av utsleppssystemet skal sendast kommunen saman med søknad om igangsettingsløyvet.

Nabofristen for mogelege merknader for alle tiltaka går ut 5. juni. Det vert difor tatt atterhald om å vurdere saka på nytt dersom det kjem vesentlege merknader til tiltaket frå naboar.

Administrasjonen bør då få fullmakt frå Komitéen til å gjera slik vurdering."

01.06.2004 KOMITE FOR KOMMUNALTEKNIKK - MILJØ OG LANDBRUK

Skriv frå Naturvernforbundet Nordhordland dagsett 01.06.04 og skriv m/underskriftsliste frå oppsitjarar på Flatøy dagsett 28.05.04 vart utdelt i møtet.

Kommunalsjef Jens Bjordal orienterte om utbyggingsplanane og gjeldande reguleringsplan for området.

Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse og Liv Hopland von der Kooij – Sp, Atle Håtuft – Frp, Marie Morken – SAM og Tom Sverre Tomren – KrF:

"Komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk er glad for at Frank Mohn Flatøy AS (FMF) investerer i utvikling av verksemda.

KML vurderer det likevel slik at det omsøkte tiltaket har vesentlege ulemper for natur, miljø og friluftsliv i eit særskilt viktig friområde for Meland kommune og heile regionen.

Komitéen ber difor om at FMF greier ut alternativ plassering av tiltaket. Me vil særleg peika på den nordlege delen av arealet til FMF og eventuelt utfylling av sjøområde.

KML ber administrasjonen aktivt hente inn uttale frå organisasjonar som representerer brukar- og verneinteresser knytt til området.

Når utgreiing frå FMF og uttale frå berørte organisasjonar ligg føre vil KML handsame saka på nytt."

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 4 røyster for og 5 mot, (Leiv Jan Fosse og Liv Hopland von der Kooij – Sp, Atle Håtuft – Frp, Marie Morken – SAM og Tom Sverre Tomren – KrF)

Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse og Liv Hopland von der Kooij – Sp, Atle Håtuft – Frp, Marie Morken – SAM og Tom Sverre Tomren – KrF, fekk 5 røyster for og 4 mot (Ragnar Bratland og Jorunn Brakstad - H , Per Sæthre og Anne Grethe H. Oen – Ap) og er såleis vedteke.

KML-055/04 VEDTAK MOT 4 RØYSTER:

"Komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk er glad for at Frank Mohn Flatøy AS (FMF) investerer i utvikling av verksemda.

KML vurderer det likevel slik at det omsøkte tiltaket har vesentlege ulemper for natur, miljø og friluftsliv i eit særskilt viktig friområde for Meland kommune og heile regionen.

Komitéen ber difor om at FMF greier ut alternativ plassering av tiltaket. Me vil særleg peika på den nordlege delen av arealet til FMF og eventuelt utfylling av sjøområde.

KML ber administrasjonen aktivt hente inn uttale frå organisasjonar som representerer brukar- og verneinteresser knytt til området.

Når utgreiing frå FMF og uttale frå berørte organisasjonar ligg føre vil KML handsame saka på nytt."

Vedlegg

Saksutgreiing:

Merknad frå tiltakshavar.

Tiltakshavar har i brev av 14.06.04 kome med svar til Komitéen om vurdering av alternative løysingar. Tiltakshavar har gjennomført full planlegging på verksemda sine nordlege areal, men tilgjengelege areal er for knappe. Slik lokalisering vil i tillegg legge beslag på verdifull uteplass til omlasting, transport, lager m.m. Uteplassen kan til ein viss grad kompensera med utfylling i sjø. Til slik utfylling er det trong for store mengder fyllmasse. Verksemda er derfor ikkje tent med slik plassering og har derfor søkt om plassering på Gudmundsholmen med utgangspunkt i gjeldande reguleringsplan. Verksemda har ikkje andre alternativ som er ferdig regulert.

Det nye røyrverkstaden skal ivareta den totale røyrproduksjonen. Omlag 100 arbeidsplassar vert omfatta av denne produksjonen. Eit av hovudmåla til verksemda er å produsere i Norge og selje til utlandet. For å få dette til må verksemda investere i moderne produksjonsutstyr og lokale.

Verksemda ser at naturinngrepa på Gudmundsholmen blir store og er innstilt på å ta så store omsyn som praktisk mogeleg for å redusere estetiske skadeverknader. Det er derfor ikkje lagt endeleg føringar på utforming og materialbruk. Verksemda ynskjer at vidare planlegging skal gjerast i samarbeid med kommunen og mogeleg andre involverte.

Planlegging av uteareala med god utforming av sjølinje og mogeleg planting vil bli tillagt stor vekt. Tiltakshavar håpar på positiv handsaming av rammesøknaden.

Nabovarsling og innkomne merknader.

Med bakgrunn i utsendt nabovarsel er det kome inn merknader frå følgjande:

1. Else Kapstad Conradi. Hytteeigar på holmen som ligg tett ved utbyggingsområdet. Går sterkt i mot tiltaket.
2. John Martin Jacobsen, eigar av gnr. 1 bnr. 134. Etterlyser manglande nabovarsel.
3. Felles protestliste datsett 31.05.04, med 89 underskrifter som går i mot tiltaket. Dei peikar på at tiltaket vil rasere eit verdifullt naturområde. Tiltaket vil forringe verdien av omkringliggjande eigedomar grunna forringa utsikt. Øydeleggja naturopplevinga for brukarar av friluftsområdet på Håøya og øydeleggje leveområdet for sjøfugl. Tiltaket vil forringe Nordhordland som reisemål då Gudmundsholmen ligg i innfallsporten til den indre farleia.

Dei peikar vidare på at alternativ plassering av tiltaket ikkje er nok vurdert.

Tiltaket vil føre til auka støyproblem.

Dei meiner og at tiltaket vil ha negativ innverknad på økosystemet i sjøen og føre til dårlegare tilhøve for gyteplassar for fleire fiskeslag og deretter dårlegare tilhøve for fiskeing i området.

Dei ber kommunen vurdere reguleringsplanen på nytt og regulere holmen til natur- og friluftsområde.

4. Felles merknadsliste frå eigarar av 14 eigedomar, og med 22 underskrifter, som ligg nær opp til tiltaket. Dei protesterer sterkt mot tiltaket. Dei har og forståing for at tiltakshavar har trong for utviding og tilrår at dette kan skje at bygningsmassen nord for flyhangaren vert riven og at nybygg vert plassert her. Nyttbart areal vert då omlag 8000 kvm. Det er med ei slik utbygging trong for noko areal på gnr. 1 bnr. 6. Eigar er villig til å avstå slikt areal. For kompensasjon av tapt uteareal kan området ved "gamlekaien" fyllast ut. Dei krev og at reguleringsplanen vert vurdert på ny. Den er 15 år gamal. I ny reguleringsplan bør Gudmundsholmen bli regulert til natur- og friluftsområde.
5. Naturvernforbundet i Nordhordland. Går sterkt mot tiltaket. Krev revisjon av reguleringsplanen, samt heilskapleg vurdering i høve til kommuneplanen sin arealdel der forbundet har tilrådd at Gudmundsholmen vert omgjort til natur- og friluftsområde. Stiller spørsmål om tiltaket skal ha konsekvensvurdering etter Plan- og bygningslova Kap. VII-a.

I samsvar med vedtaket i Komitéen i sak 055/04 har administrasjonen sendt melding om tiltaket til Naturvernforbundet i Hordaland og til Bergen og Omland friluftsråd.

Det er kome attendemeldingar frå begge organisasjonane.

Naturvernforbundet i Hordaland har i brev av 16.06.04 kome med merknader. Det går sterkt i mot tiltaket. Det vert i brevet synt til merknadene frå Naturvernforbundet i Nordhordland og støttar det og stiller seg bak kravet til lokallaget om planendringar.

Bergen og Omland Friluftsråd har i brev av 18.06.04 merknader til tiltaket. Friluftsrådet peikar på at Håøya som ligg rett nord for Gudmundsholmen er eit viktig regionalt friluftsområde. Dei fleste som vitjar friområdet kjem med båt frå sør og vil såleis passere Gudmundsholmen. Området i Flatøyosen fungerer derfor som eit viktig båtutfartsområde for heile regionen.

Den Indre Farleia frå Bergen til Austrheim og Fensfjorden går gjennom Flatøyosen og Håøysundet. Dette prosjektet er avhengig av at det vert tatt vare på landskapsbiletet langs leia slik at natur- og kulturopplevinga ikkje vert forringa. Håøya og området i Flatøyosen har ei rik kulturhistorie med mange spor etter militær historie.

Grunna høg verdi som friluftsområde vil omsøkt tiltak forringe opplevingsverdien til området. Etter friluftsrådet si vurdering vil det vera vanskeleg å sameine eit stort industribygg med friluftsliv, oppleving og rekreasjon uansett utforming av bygget. Friluftsrådet tilrår derfor at eit alternativ med ei meir attendetrekt plassering av tiltaket vert vald.

Vurdering:

Tiltakshavar har i si attendemelding påpeika verksemda si trong for utviding og at alternativ på området som verksemda i dag eig, samt utfylling i sjø nord for verksemda er vurdert, men kan ikkje stetta kravet til verksemda sin trong for nytt produksjonslokale for røyr. Verksemda syner då til at det ikkje er andre regulerte areal i området enn Gudmundsholmen som kan nyttast. Verksemda vil ta best mogeleg omsyn til estetisk utforming av tiltaket i samarbeid med kommunen og andre involverte. Verksemda opprettheld difor søknaden om rammeløyve.

Frå både oppsitjarar og organisasjonar er det kome merknader som alle går sterkt imot tiltaket. Merknadene er forholdsvis like og peikar på dei same ulempene som tiltaket vil medføre. Merknadene som er kome inn er relevante og godt grunngjevne sjølv om ein del av merknadene er påstandar som neppe kan dokumenterast.

For omsøkt tiltak er det ikkje krav om konsekvensvurderingar etter Plan- og bygningslova som Naturvernforbunda er noko i tvil om.

Det er i ettertid av søknaden kome innspel om arealbruk i Midtmarka som kan vera eit alternativt areal til Gudmundsholmen for plassering av rørverkstad og vidare utvikling av verksemda si trong for areal i framtida. Området er under regulering og arealbruken vil ikkje bli avklara før tidlegast ved årskiftet. Oppstartsmeldinga for reguleringsarbeidet er utlyst med merknadsfrist til 30.08.04.

Dersom det vert godkjent næringsområde i reguleringsplanen for Midtmarka og Frank Mohn Flatøy AS her får areal som og kan stetta framtidige krav, vil det ikkje vera trong for utbygging på Gudmundsholmen. Reguleringsplanen for området kan då endrast slik at holmen vert omdisponert til LNF-område. Dette bør vurderast i kommuneplanen sin arealdel som no er ute på høyring med merknadsfrist 30.08.04.

Søknaden om rammeløyve for bygging på Gudmundsholmen frå Frank Mohn Flatøy AS må handsamast etter regelverket i plan- og bygningslova og etter gjeldande reguleringsplan. Med bakgrunn i gjeldande reguleringsplan har kommunen neppe heimel til å gå i mot utbygging på Gudmundsholmen, men kommunen kan sette vilkår/føringar for tiltaket med utnyttingsgrad, utforming, plassering, skjerming, fargeval m.m.

Her, som i alle større utbyggingstiltak der interesser neppe kan sameinast fullt ut, må kommunen som har forvaltningsmynde i slike saker etter Plan- og bygningslova, vurdere dei samfunnsmessige, naturmessige konsekvenser opp mot føremon som tiltaket vil medføre for søkjar og den nytte verksemda har for lokalsamfunnet.

Det må og vektleggjast i vurderinga at området er regulert til industri og at slik arealbruk var vurdert i samband med regulerings-saka der ulemper og føremoner med tiltaket var nøye vurdert, og som til slutt enda opp med at kommunestyret godkjende planen 14.06.89.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Administrasjonen viser til tidlegare tilråding og legg saka fram for Komitéen for drøfting utan framlegg til vedtak.

10.08.04 KOMITE FOR KOMMUNALTEKNIKK - MILJØ OG LANDBRUK

Tom Sverre Tomren, KrF, ba Komitéen avgjere om han, grunna verv i Hordaland Naturvernforbund, er ugild i denne saka.

§ 6 i forvaltningslova vart referert.

Tom Sverre Tomren fekk permisjon frå møtet ved avrøysting av spørsmål om ugildskap.

KML vedtok samrøystes at Tom Sverre Tomren ikkje er ugild i saka, representanten tiltrådde møtet att og Komitéen held fram med å handsame søknad om utbygging på Gudmundsholmen.

Framlegg til vedtak frå Tom Sverre Tomren, KrF:

”Komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk er glad for at Frank Mohn Flatøy AS har planar om å utvide og tilrår Kommunestyret å regulere inn eit anna industriområde på Flatøy (ev. Midtmarka).

I lys av dei framkomne opplysningar kan Komitéen ikkje gje løyve til det omsøkte tiltaket.”

Framlegg til vedtak frå Per Sæthre, Ap:

”I medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 95 a vert rammeløyve for byggje- og anleggstiltaka i samsvar med søknad datert 21.05.04 gjeve.

Igangsettingsløyve vert ikkje gjeve før følgjande tilhøve er avklara:

1. Materialval og fargeval for heile bygget må nøye vurderast med tanke på at bygget skal virka så lite dominerande i landskapet som mogeleg. Slik vurdering med fasadeteikningar som syner material- og fargeval må leggjast ved søknaden om igangsettingsløyve. Arkitektonisk vurdering av valet må liggje ved.
2. Det må lagast ein detaljert utandørsplan som syner tilkomst, trafikkareal, avslutningar mot sjø og tilplanting. Planen må vera utforma med tanke på at totalinntrykket av heile tiltaket utsjånadsmessig vert så godt som mogeleg, sjølv med dei store naturinngrepa som her vert gjort.
3. Arbeidstilsynet skal godkjenne tiltaket før igangsettingsløyve vert gitt. Særskild søknad må sendast.

Utsleppsløyve:

Det vert gitt utsleppsløyve i samsvar med søknaden og med utslepp i sjø utanfor brua over Krossnessundet og til ei djupne på min. 20 m. Sjøleidning må plasserast i samsvar med krava frå Bergen og omland havnevesen. Avlaupet for vanleg kloakk skal førast til slamavskiljar av godkjend type på 7 m³. Avlaupsvatn for vasking av verkstaden skal førast til oljeavskiljar av godkjend type på 15 m³. Slamavskiljarane skal tømmast kvart år. Slammet skal leverast til godkjend mottak. Avtale om slikt mottak skal sendast kommunen saman med krav om sluttattest for tiltaket.

Detaljert utforming av utsleppssystemet skal sendast kommunen saman med søknad om igangsettingsløyvet.”

Ved avrøysting fekk framlegg til vedtak frå Tom Sverre Tomren, KrF, 2 røyster for og 7 mot, (Ap – 2, H – 2, Sp – 2, FrP – 1).

Per Sæthre, Ap, sitt framlegg til vedtak fekk 7 røyster for og 2 mot, (KrF – 1, SAM – 1), og er såleis vedteke.

KML-063/04 – VEDTAK MOT 2 RØYSTER:

”I medhald av plan- og bygningslova §§ 93 og 95 a vert rammeløyve for byggje- og anleggstiltaka i samsvar med søknad datert 21.05.04 gjeve.

Igangsettingsløyve vert ikkje gjeve før følgjande tilhøve er avklara:

1. Materialval og fargeval for heile bygget må nøye vurderast med tanke på at bygget skal virka så lite dominerande i landskapet som mogeleg. Slik vurdering med fasadeteikningar som syner material- og fargeval må leggjast ved søknaden om igangsettingsløyve. Arkitektonisk vurdering av valet må liggje ved.
2. Det må lagast ein detaljert utandørsplan som syner tilkomst, trafikkareal, avslutningar mot sjø og tilplanting. Planen må vera utforma med tanke på at totalinntrykket av heile tiltaket utsjånadsmessig vert så godt som mogeleg, sjølv med dei store naturinngrepa som her vert gjort.
3. Arbeidstilsynet skal godkjenne tiltaket før igangsettingsløyve vert gitt. Særskild søknad må sendast.

Utsleppsløyve:

Det vert gitt utsleppsløyve i samsvar med søknaden og med utslepp i sjø utanfor brua over Krossnessundet og til ei djupne på min. 20 m. Sjøleidning må plasserast i samsvar med krava frå Bergen og omland havnevesen. Avlaupet for vanleg kloakk skal førast til slamavskiljar av godkjend type på 7 m³. Avlaupsvatn for vasking av verkstaden skal førast til oljeavskiljar av godkjend type på 15 m³. Slamavskiljarane skal tømmast kvart år. Slammet skal leverast til godkjend mottak. Avtale om slikt mottak skal sendast kommunen saman med krav om sluttattest for tiltaket.

Detaljert utforming av utsleppssystemet skal sendast kommunen saman med søknad om igangsettingsløyvet.”

Rett utskrift

Dato: 12.08.04

Lillian S. Brakstad

Kopi til:

Arne Haugen VVa-prosjektering
Bergen og Omland Friluftsråd
Else Kapstad Conradi
Frank Mohn Flatøy AS
John Martin Jacobsen
Konseptbygg AS
Naturvernforbundet Hordaland
Naturvernforbundet Nordhordland
Oppsitjare på Flatøy
Petter Kloster AS



MELAND KOMMUNE

Multiconsult AS - Bergen
Nesttunbrekka 95

5221 NESTTUN

Dykkar ref.

Vår ref. HKD

Journalp.ID 13/14512

ArkivsakID 13/1646

Arkiv nr. GBNR-1/57, N-511

Dato 11.12.2013

SØKNAD OM UTFYLLING I SJØ VED FRANK MOHN - MELLOMBELS SVAR - GJENNOMGANG AV PLANGRUNNLAG - MANGELBREV

Meland kommune har i post innstempla 31.10.2013 motteke søknad om rammeløyve gjeldande utfylling i sjø ved verksemda Frank Mohn på Flatøy. Søknaden gjeld utfylling i sjø frå land og ut til Gudmundsholmen. Mellombels svar om motteken søknad vart sendt dykk 01.11.2013.

Det omsøkte tiltaket er etter administrasjonen si oppfatning av i ein stor målestokk. For utan Mongstad og Sløvåg er det ikkje samanliknbare område i Norhordland. Om lag same søknad vart fremja for handsaming i 2004. Både då og no har nabovarslinga ført med seg ei rekkje merknadar. De har ikkje spurt om førehandskonferanse før levering av søknad.

1. Plansituasjon

For omsøkte tiltak er vurderinga av plansituasjonen avgjerande. I søknaden og i kommentarane til merknadane etter nabovarslinga hevdar De at omsøkte tiltak er i tråd med plan. Dette kan ikkje administrasjonen si seg einige i når ein ser plangrunnlaget samla.

Når det gjeld **arealplan** er denne nyare enn gjeldande reguleringsplan for området. Det kan hevdast at nyare plan går foran eldre, så lenge ikkje anna er sagt i plan. I føresegnene til gjeldande arealplan er det gjeve at «vedtekne reguleringsplanar skal framleis gjelde..». Ein kan difor ikkje setje gjeldande reguleringsplan til side.

Gjeldande arealplan syner heile reguleringsplanområdet, både sjø og land, som areal avsett til føremålet næring. Det kan tolkast som at heile området avsett til næringsføremål kan fyllast ut, men administrasjonen kan samla sett ikkje dele denne tolkinga når ein ser arealplan og reguleringsplan ilag.

Det er i plankartet (arealplan) teikna ei heiltrekt line innanfor føremålsområde næring som syner det areal som i gjeldande reguleringsplanen utvilsamt er vist som næringsområde på land. Det er ikkje unormalt og i utgangspunktet eit teikn på at det er skilje mellom sjø- og landareal.

Adresse
Postboks 79
5906 Frekhaug
Besøksadr. Havnevegen 41 A
postmottak@meland.kommune.no

Telefon:
56 17 10 00

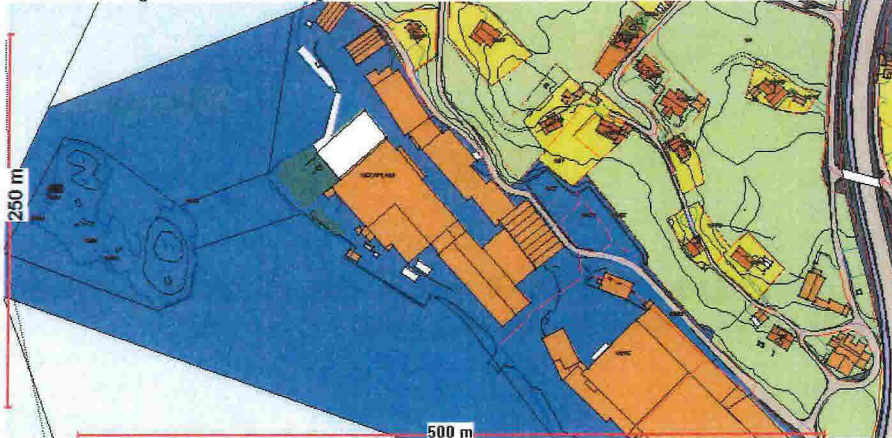
Telefaks:
56 17 10 01
avd. 56 17 11 61

Bankkonto:
1503.18.83722

Heimeside:
www.meland.kommune.no
Kartinformasjon:
www.nordhordlandskart.no

Under planprosessen til gjeldande arealplan (2004) vart det fremja merknad om at føremålet for Gudmundsholmen og sjøarealet kring måtte endrast frå næring til friluftsområde. Gjennomgang av merkningen og grunngevinga i saksframlegget syner kva vurdering som er lagt til grunn. Når det leggjast til grunn at reguleringsplanen skal gjelde endrast ikkje arealføremålet i arealplan, men i reguleringsplan. Med andre ord har det ikkje vore intensjon eller hensikt å oppheve eller endre arealbruken sjølv om heile planområdet i arealplanen var teikna i ein farge.

Utsnitt – Gjeldande arealplan



Når det gjeld **reguleringsplanen** er administrasjonen av den oppfatning at denne må leggjast til grunn, og det er slik at reguleringsplanen kan tolkast. Utsnitt frå plan ovanfor syner den heiltrekte lina som går att i arealplan og som er skilje mellom land og sjø. Arealet synt som kombinert føremål og med nemninga «Trafikkindustri» tolkast som ferdselsareal på sjø der aktivitet eller ferdsel retta mot aktiviteten på land skal ha fortrinn.

Dette underbyggast av to tilhøve. Det eine er at det i § 12 i føresegna er definert eit skilje mellom land og sjø ved formuleringa «Sjøområda utanfor som er særleg knytt til aktiviteten på land og som har same reguleringsføremål...» er til vern for industriaktiviteten på land.

Det andre er at i teiknforklaringa til gjeldande reguleringsplan er ikkje arealet lagt ut som «Trafikkindustri» plassert under kategorien byggeområde, jfr tidlegare pbl (1985) § 25, 1.l., nr 1). Arealet er lagt inn under arealføremålet Spesialområde, jfr pbl (1985) § 25, 1.l., nr 6. Det syner at føremålet «Trafikkindustri» er noko anna enn byggeområde til industriføremål.

Utsnitt – Reguleringsplan for Flatøy Vest – planID 1256 1989 0001



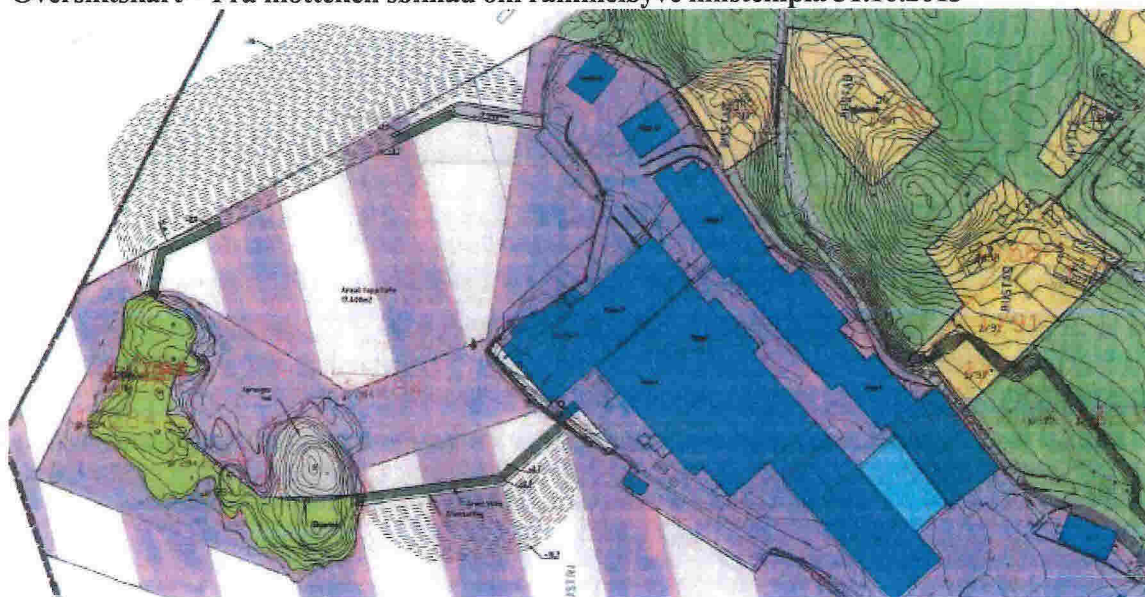
Både under tidlegare handsaming av denne saka og no er spørsmålet om bru mellom land og Gudmundsholmen reist. Etter det administrasjonen kan sjå er det ikkje noko i plankart eller føresegnene som seier at det skal eller ikkje skal vere bru

I mottokne **oversiktskart eller situasjonsplan** er det tilhøve administrasjonen vil peike i høve til gjeldande plansituasjon. Ut frå den forståinga me har av tidlegare pbl (1985) er tiltak i sjø innanfor lova sitt virkeområde. Virkeområde er ikkje avgrensa til havoverflata, men må og gjelde for tiltak på botnen.

Ut frå dette vil administrasjonen hevda at fyllingsfoten som synt i situasjonsplan går utanfor grensa gjeve både i areal- og reguleringsplan og det vil vere føremålet FFNF (fiske, fredsel, natur, friluftsliv) i gjeldande arealplan som styrer arealbruk. I denne situasjonen førar det med seg søknad om dispensasjon eller endra situasjonsplan.

Innanfor planområde strekk fyllinga seg utanfor både det arealet som i reguleringsplanen er lagt ut til «Trafikkindustri» og «Industri». Med vår oppfatning av plangrunnlaget fører det med seg at tiltaket ikkje er i tråd med plan og det må som minimum søkjast dispensasjon, men helst endring av plan.

Oversiktskart – Frå motteken søknad om rammeløyve innstempla 31.10.2013



I vurderinga mellom areal- og reguleringsplan er det vidare slik at det er sjøareal i reguleringsplanen som ikkje er gjeve noko føremål. I utgangspunktet legg administrasjonen til grunn ei forståing av at desse areala ikkje har vore interessant å ta stilling til på tidspunktet for regulering og at føremålet i arealplanen (FFNF) må leggjast til grunn.

2. Forskrift om konsekvensutgreiing (KU)

Når det gjeld forskrift om konsekvensutgreiing er tilhøve i søknaden som treng avklaring. Både pga av tiltakets art og omfang og at her kan vere en diskusjon om innhaldet i plangrunnlaget. Forskrifta om KU skildrar eit skilje mellom planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta (§ 2) eller vurderast om dei skal handsamast (§ 3).

I søknaden vert det generelt opplyst at arealet som skal fyllast ut skal nyttast til lager. Fyllingstoppen er på om lag 17da og samla areal ned til fyllingsfot er om lag 28da.

I § 2 er det skildra planer og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta. Det gjeld mellom anna reguleringsplaner som inneheld tiltak nemnd i vedlegg I. Punkt 1 i vedlegg I gjeld industrianlegg og næringsbygg med bruksareal på meir enn 15da. Avklaring gjeld mellom anna om areal for lager er å rekne som bruksareal?

I § 3 er det skildra kva planar og tiltak som skal handsamast dersom dei er nemnd i vedlegg II og fell inn under kriteria i § 4. I høve til denne søknaden vil me vise til forskrifta § 3, 1.l., bokst. a) og b) om planer som legg til rette for seinare utbygging av tiltak nemnd i vedlegg II. Vidare visast då til vedlegg II og pkt. 1) som gjeld industrianlegg og næringsbygg med bruksareal på meir enn 5da og pkt. 12) som gjeld deponi i sjø. I høve til denne søknaden vil aktuelle kriterier for vurdering av behov for KU vere om plan eller tiltak (forskrifta § 4):

a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,

b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold,

c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnsstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser,

Avklaringa som må gjerast av søkjar ligg både i kva eller korleis arealet skal nyttast og kor ein sjølv vurderar, plasserar, grunngjev og legg fram sitt syn på korleis ein meiner tiltaket kan handterast i høve til forskrift om konsekvensutgreiing. Både gjeldande regulerings- og arealplan er såpass gamle at ei fullnøyande KU-vurdering er så langt ikkje gjort.

3. Naturmangfaldlova

Når det gjeld naturmangfaldlova registrerer me at det er gjort ein gjennomgang, men kan ikkje seie at vurderinga er fullnøyande. Som døme syner me til mottekne skildring (vedlegg Q-1) av § 8 i lova som gjeld kunnskapsgrunnlaget. Det står at «kunnskapsgrunnlaget i denne plansaken er vurdert som tilstrekkelig...».

Me kan ikkje sjå eller satt i samanheng kva som er vurdert, sjølve vurderinga eller kvifor det som er vurdert skal vere fullnøyande. Me vil peike på at straumningstilhøva i Flatøyosen opplagt vert endra og der er ingen dokumentasjon som syner eksisterande tilhøve eller ei simulering av korleis tilhøva vil eller kan vere etter gjenfylling. Faktoren straumningstilhøve synast heller ikkje satt i samanheng med vurderinga knytt til naturmangfaldlova. Det visast mellom anna til det er registrert gyteområde for kysttorsk på Flatøyosen.

4. Avklaringar før rammeløyve

Mellom anna tiltakets omfang, storleik, plassering, potensielle verknad for omgjevnadane og offentlege interesse tilseier at ein bør vere føre var. Ikkje berre planreglane, men og bygningsdelen stillar krav til innhald i søknad om tiltak som underbyggjer dette.

Byggjesaksforskrifta (SAK10)

Gir ramme for opplysningar som skal gis ved søknad om tiltak så langt dei er relevante og naudsynte for kommunen si handsaming. Etter gjennomgang så langt meiner me det er naudsynt med avklaringar knytt til punkta nedanfor, jf SAK10 § 5-4:

- c) beskrivelse av tiltakets art*
- d) tiltakets størrelse og grad av utnytting*
- e) forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8*
- h) konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4*
- k) eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon*
- l) om det er avholdt forhåndskonferanse*
- n) redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel*
- o) forholdet til andre myndigheter*
- p) gjennomføringsplan*

Søknaden som er motteken gjeld rammeløyve for tiltak. Føresetnaden for godkjenning er at dei tilhøva som skal avklarast i rammeløyve faktisk er i samsvar med lov og plangrunnlag. Dei tilhøva som avklarast gjennom rammeløyve går fram av Sak10 § 5-4, jf § 6-4. Me meiner det er uavklarte tilhøve når det gjeld:

- a) tiltakets art og formål*
 - b) størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting*
 - c) avklaring i forhold til plangrunnlaget*
 - h) behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon*
 - i) avklaring av forholdet til naboene*
- Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold*

SAK10 § 5-4 pkt h) syner vidare til byggt teknisk forskrift (TEK10) som gjeld avklaring knytt til det ytre miljø i eller ved eit byggverk. Det er ikkje teke stilling til dette punktet og det bør etter vår oppfatning avklarast. Dette gjeld da

§ 9-1. Generelle krav til ytre miljø

Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives, og avfall håndteres, på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø.

§ 9-4. Utvalgte naturtyper

Følgende bestemmelser gjelder når det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven § 52 og § 53 femte ledd om bestemte naturtyper, der forekomster finnes i kommunen og forholdet til naturtypen ikke er avklart gjennom rettslig bindende plan:

- a) *Ved oppføring, plassering og utforming av tiltak skal det tas særskilt hensyn til forekomster av en utvalgt naturtype for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand.*
- b) *Der konsekvensene for den utvalgte naturtypen ikke er klarlagt etter reglene om konsekvensvurderinger i plan- og bygningsloven kapittel 4, skal tiltakshaver utarbeide konsekvensanalyse for tiltakets virkninger på naturtypen.*

Oppsummering

I sum er det tilhøve som gjeld både plangrunnlag og faktiske tilhøve som gjer at det ikkje er grunnlag for å handsame søknaden. Det førar med seg at søknad enten må endrast eller at det til dømes må søkjast om dispensasjon eller planendring. I denne saka vil me ikkje tilrå at det vert søkt om dispensasjon. Dersom de har spørsmål eller ønskje om avklaringar kan dette gjerast gjennom førehandskonferanse.

Saka har stor offentleg interesse og Meland kommune har i tillegg til dei merknadane som har kome til nabovarsel og motteke fleire merknadar knytt til innkomne søknad om rammeløyve. Desse er vedlagt. I oversendinga kan me ikkje sjå at De sjølv tar opp tar eller tar stilling til dei innkomne merknadane.

Plan, utbygging og kommunalteknikk

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Hans Kristian Dolmen
Arealplanleggjar