

Merknad til 1.gongs høyring av privat planarbeid. Reguleringsplan for industriområde FRAMO Flatøy.

FRAMO Flatøy og Multiconsult har hatt ein god dialog med oss tidleg i prosjektet og det set me stor pris på. Nokre merknader til reguleringsplanen vil me presentere i dette brevet.

Denne detaljreguleringsplanen er, etter vår meining, mindre detaljert enn kva som er forventa av ein detaljreguleringsplan. Området BN, som er merka lilla på kartet, bør bli meir detaljert, til dømes med vegar innafor BN. I reguleringsplanar vert arealdisponering og plangrep som skal sikre gode løysingar avgjort. På detaljplannivå vert bygningsmasse, planløysingar og avbøtande tiltak utforma, slik at gode støyforhold vert sikra i ferdige prosjekt.

Der er viktig å trygge mjuke trafikantar både i anleggsperiode og når planen er ferdigstilt. Vi meiner difor at det er viktig at offentlege vegar blir klargjort før ein startar utbygginga av sjølve industriområdet og at det bør setjast som eit rekkefølgekrav at trygg veg må etablerast før oppstart av tiltaket.

Kulvert til Flatøy aust under E39 har allereie i dag et kapasitetsproblem og har sett stoppar for anna utbygging på Flatøy (Ref. 16/355 - 16/22857, Referat frå undervegsmøte trafikkterminal). Ved stenging av veg til Hjelten vil all trafikk til busetnad på Hjelten og Nordhordland Padleklubb gå over Hjelten bru og gjennom kulverten. Krysset som ligg på sørsida av kulverten, der vegen deler seg mellom Flatøyvegen og Solberget har inga god løysing for mjuke trafikantar som må krysse vegen, og med auke i trafikken i krysset, bør det sjåast nærare på ei trygg vegløyning, særleg med tanke på gåande og syklende. Det bør også vurderast om det skal vere eit rekkjefølge krav at denne delen av vegen blir utbetra før eksisterande veg til Hjelten blir stengd, sjølv om den ikkje er med i planområdet.

Kommentarar til Reguleringsføresegner

2.1.4 Nettstasjonar

Plassering av nettstasjonar er ikkje markert på plankart. Dette kan være til dels store bygg og dei bør ha krav til estetisk utforming, som resten av byggemassen, og bør også være markert i kart.

2.3 Byggegrenser

Kva tyder ordlyden i punkt 2.3 b)?

b) Der byggegrense ikkje er vist i plankart, er den samanfalle med formålsgrensa.

Kan det setjast næringsbygg opp på heile området som er merka lilla(BN Nærings bygningar)?

I så fall, korleis blir då høgda på desse husa? Kan ein detaljreguleringsplanen vere så «flytande»?

Kan ikkje sjå at det er laga ei utredning for støy for dette tiltaket. Me er særst bekymra for støy i anleggsperioden.
Korleis vil komprimering av fyllinga bli utført? Dette med tanke på støyplager for nabobusetnad.

3.1.1 Næringsbygningar BN

d) Lagringsareal skal i hovudsak plasserast inntil bygg og bort frå sjøen.

Det er store opne område mot sjø i område merka som næringsbygningar i kart, dersom lagringsareal i hovudsak skal bort frå sjøen, kva skal desse områda nyttast til?

f) Det kan etablerast tilhøyrande tekniske installasjonar på taka, som solcelleanlegg, anlegg for ventilasjon og heis.

Desse installasjonane må ikkje overstige avmerkt GH i plankart.

g) Innanfor området kan ein sette opp faste kraner og installasjonar som er naudsynt for drift av kai og næringsområde.

Dette punktet må endrast til: Innanfor byggegrense kan ein sette opp kraner og installasjonar som er naudsynt for drift av kai og næringsområde. Krava for høgde gjeld også for desse.

Forslag til et nytt punkt i reguleringsføresegn:

Framdrift av utfylling i sjø skal dokumenterast til Alver kommune kvar 6. månad. Utfylling skal vere avslutta og fullført i samsvar med plan seinast xx etter igangsetting av et fyllingsområde.

3.2.4 Fortau

Skal det ikkje lagast fortau til eksisterande eigedomar gnr/bnr 1/1 og 1/210? Slik det er vist på kartet er dette ein dårleg løysing for mjuke trafikantar.

3.2.6 Annan veggrunn-grøntareal

Forslag til et nytt punkt i reguleringsføresegn:

Bratte skrentar skal sikrast med gjerde eller liknande.

3.3 Grønstruktur GV (§ 12-5 nr. 3)

Frå Føresegner til KPA kapittel 2.1.3 Næringsområde, står det:

I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerm (buffer) mot tilgrensande område eller område med innsyn til næringsområdet. Internt i næringsområda skal det setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstruktur og skjerming mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.

Med bakgrunn i dette punktet i KPA meiner me grøntarealet i mot nord, som viser i kommuneplanen, bør vidareførast i detaljreguleringa.

6. Rekkjefølgjeføresegner

c) Før oppstart med utfylling i sjø skal vegen f_SV1 vere ferdigstilt.

Dette punktet må endrast til: Før eksisterande veg til Hjelten blir stengt skal vegen f_SV1 ferdigstilast. Det er viktig at nødetatar til ei kvar tid har tilkomst til naustområdet.

e) Eit kvart fyllingsområde skal ferdigstilast med rydda steinfylling i front og planert toppdekke før det kan gjevast igangsetjingsløyve for ny fylling.

Eg kan ikkje sjå i noko dokument korleis desse områda er delt inn. Me ynskjer at det må leggjast til i plankartet korleis fyllingsområda er delt opp. Det bør også setjast ei rekkjefølge på korleis områda er tenkt utfylt.

Forslag til nye punkt under rekkjefølgjekrav:

- Det må ikkje fyllast stein i sjø i gyte -og hekkeperioden.
- Massar som skal i sjø må vere reine masser.
- Før oppstart skal o_SF3 og o_SF4, offentlege fortau og o_SS, sykkelanlegg ferdigstilast.

Som nærmaste nabo til tiltaket i nord ser vi at planen vil ha store følgjer for oss, i sær med tanke på tilflott til sjøbu og hamn.

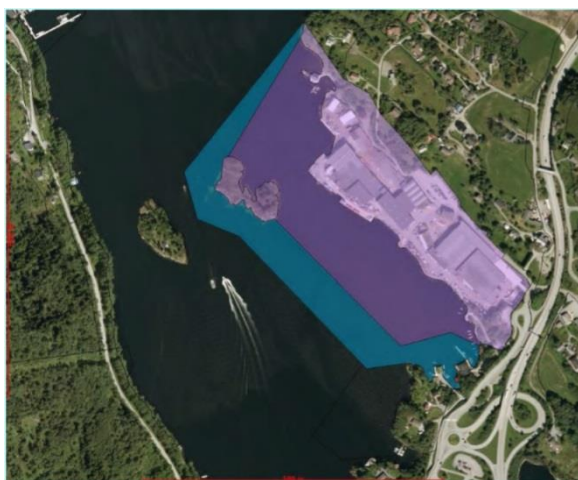
Vi er undrande over at ein ynskjer å ta «sjansen» på å øydelegge Flatøyosen. Som næraste nabo til Flatøyosen og Håøy ser vi kor mykje dette området er brukt og auken av bruken dei siste åra.

Kommuneplan 2014-2026

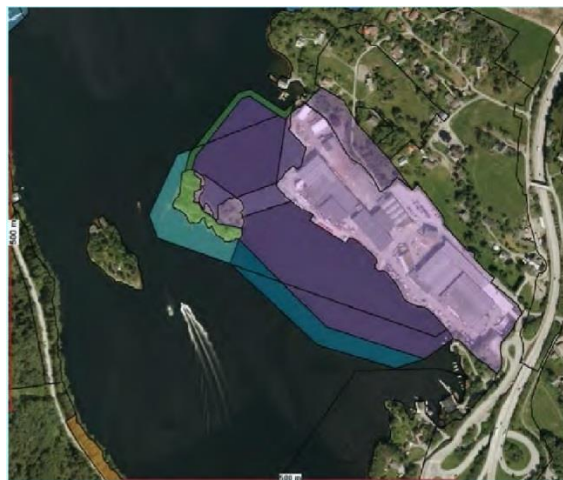
I forbindelse med arbeid med ny kommuneplan 2014-2026, kom det blant anna innspel frå Fylkesmann, Naturvernforbundet, Nordhordland padleklubb og Flatøy Bygdelag om at naustområdet i nord vert brukt til friluftsliv, padling og sjørelatert aktivitetar.

Meland kommune tok etter desse innspela initiativ til å ta vare på grønstruktur og deler av Gudmundshlomen og dei ynskte at det skulle vera plass til padling og sjørelaterte aktivitetar i området. Meland kommune valte å endre planen etter innspel, slik at ovannemnte verdiar blei ivaretatt. Sjå kart under som viser endringa.

Frå konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel Meland kommune:



Innspel



Området etter vurdering

Med bakgrunn i ovannemnte meiner vi derfor at det omsøkte reguleringsområdet må avgrensas til det som er sett av til næringsareal i kommuneplanen, det gjeld også for fyllingsfoten under vatn.

Frå planføresenene til arealdel kommuneplanen i Meland punkt 1.7.3 :

Estetikk: Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.

Tiltaket i seg sjølv er vel på lang veg i stridd med dette punktet og ein bør difor vere kritisk til omfanget det er søkt om. Fyllingsfoten må i det minste vere innanfor område for industri i kommuneplanen, høgder på hus må ikkje overstige landskapet bak og grønstruktur som er merka i kommuneplanen må vera ein del detaljreguleringsplanen til FM.

Tilflotten til naustområdet på Hjelten vil blir vesentleg redusert, slik plankart for omtent reguleringsområde viser. I sterk nordavind vil det mest sannsynleg blir bortimot umogleg å ha båt i brygga pga bølger som vil byggja seg opp på grunt vatten. Vi ynskjer at utfylling mot naustområdet blir redusert og at det blir etablert eit bølgedempande tiltak ved nordavind.

Det kjem mykje ferskvatten ut i fjæra frå små bekkar, dette gjer at det er mykje brakkvatten her. Slik som området ligg no er det god utskifting/gjennomstrøyming av vatten og vi har ei «sunn» vik. Med tiltenkt fylling vil det bli liten og ingen utskifting og vika vil bli ei bakevje med mykje brakkvatten som vil forringa vasskvaliteten i ei mykje nytta badevik. På vinterstid vil den lett verte islagt.

For å bøte på dette foreslår me at grøftetraser som går til Hjeltavika blir ført ut lenger nord.

Hjeltafjæra er i dag ei aktiv vik med mykje sjørelatert aktivitetar, padling, bading, fritidsfiske osv, det ville være trist om dette ikkje kan fortsetje pga at vika vert ei bakevje og islagt på vinterstid.

Vi ber om at FRAMO kjem med forslag til ei anna løysing som gjer at vasskvaliteten ikkje vert forringa ved Naustområdet på Hjelten.

Oppankring for eksisterande flytebrygge vil ligge langt inn i tiltenkt fylling. Det går og ein avløpsleidning gjennom fjæra ut frå GRNR 1/408 og den har sitt utløp inn i tiltenkt fyllingsfot. Vi ber om at FRAMO kjem med eit forslag til løysing.

Slik området viser i plankart er det ikkje tatt med noko grøntområde i nord slik kommuneplanen krev.

Flatøyosen og Håøy er eit av dei mest brukte friluftsområda i Nordhordland, og ei omsynssone mellom eit stort industriområde må oppretthaldast. Krav til det visuelle og støy mot friluftsområdet må leggast stor vekt på i reguleringsområdet.

Ved nesten stenging av sundet vil vasskvaliteten på Flatøyosen verta forringa, då mesteparten av vassutskiftinga skjer gjennom dette sundet. Me ber om at FRAMO kjem med forslag til tiltak for å behalde vassutskiftinga på Flatøyosen.

I vedlagt plankart for reguleringsplan er det vist til at eksisterande veg til Hjelten forbi FRAMO vil bli stengt og ny tilkomstveg til sjø er teikna inn lenger nord øst. Ny veg til sjø må utformast slik at utrykkingskøyretøy kjem fram og at bil med tilhengar lett kjem til, slik det er i dag.

Det vert i dag nytta to tilkomstmoeglegheiter for trafikk til Hjelten. Dersom ein av desse vert stengt vil dette endre køyremønsteret og auka trafikken på gjenverande veg. I så fall er det eit ynskje at FRAMO betrar tilhøve for mjuke trafikantar langs denne vegen.

I dag køyrer renovasjonsbilen rundt Hjelten og forbi FRAMO, det er ikkje noko snuplass for desse bilane lags vegen. Vi foreslår at det framleis blir mogeleg for renovasjonsbiler og utrykkingskøyretøy å køyre gjennom FRAMO området via ny tilkomstveg til sjø.

Vi meiner det bør setjast av ei omsynssone mellom bustad og industriområde for å minske eventuelle konflikhtar mellom bustad og industri.

Med dei høgdedene som skissa syner, vil hallane bli svært dominerande både frå sjø og land. Høgda på hallen som ligg nærast bustad hus bør ikkje ha høgare høgde enn terrenget som kjem bak hallen. Det vi også dempe noko på inntrykket dersom ein brukte gras på taket (jamfør IKEA-bygget i Åsane).

Vi synes også at det vi være betre med lave bygningar og parkering ut mot sjø og at høge dominerande hallane kjem lenger inn på land, men ikkje høgare en terrenget bak. Dette vil gi et betre inntrykket av høge haller både frå sjø og land.

Etter informasjonsmøte hos FRAMO fekk vi forståing for at det skulle store mengder med stein til for å fylle ut ynskja område. Slik vi ser det vil dette gi naboar store utfordringar med trafikk, støv og støy i anleggsperioden. Det vil også føre med seg forureining i sjø.

Vi ber om at FRAMO kjem med et forslag korleis dette skal bli løyst og at det blir satt ei tidsavgrensing på anleggsperioden. Vi ynskjer ikkje at området skal bli tilsvarande eit deponi for steinmassar.

Det er teikna inn ei flytebrygge på plankart mot nord, men i føresegnene er ikkje denne brygga omtalt. Det ble opplyst frå FRAMO og Multiconsult på informasjonsmøte på Frekhaug rådhus at denne skulle tas bort frå plankartet. Me ber om at denne blir tatt bort før godkjent plankart føreligg.

Med venleg helsing

Dag Albert og Åse Sudmann
Gnr 1 bnr 6