

## NOTAT – UNDERLAG TIL OPPSTARTSMØTE

OPPDRAAG	<b>Reguleringsplan Framo Flatøy</b>	DOKUMENTKODE	10202515-not-plan-001
EMNE	Underlag til oppstartsmøte	TILGJENGE	Open
OPPDRAAGSGJEVAR	<b>Framo Flatøy AS</b>	OPPDRAAGSLEIAER	Solveig Renslo
KONTAKTPERSON	Rikard Sulen	SAKSBEHANDLAR	Solveig Renslo
KOPI		ANSVARLEG EINING	Multiconsult ASA

### SAMANDRAG

Framo Flatøy AS leverer produkt for offshoreverksemd, mellom anna brannvatnspumper, sjøvatnsløftepumper, vatninjaeksjonspumper og anna roterande materiell, samt produksjon av undervatns fleirfasepumper for OneSubsea AS. Vidare framstiller bedrifta eit bredt utval av produkt til bruk ved oljeureining til sjøs.

Bedrifta vil med planen sikre å betre produktivitet, internlogistikk og mindre transportbehov. Utvidinga av nytt areal er planlagt ved utfylling i sjø. I dag vert dei ferdige produkta frakta til eit eksternt lagringsstad, for så å bli transportert tilbake når det er klart for utskiping. Dette vert unngått ved å leggje til rette for intern lagring av produkta. Det er ønske om å etablere ei eksportkai i vestre del av området. Det er ikkje venta vesentleg auke i aktiviteten som følgje av planutvidinga.

Tiltaket krev ikkje planprogram. Det vert ikkje krav om konsekvensutgreiing.

00	26.09.2018	Underlag til oppstartsmøte	Solveig Renslo	LIML	Solveig Renslo
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## 1 Kort presentasjon av tiltaket/planområdet

### 1.1. Bakgrunn for planarbeidet

Framo Flatøy vendar seg mot eit internasjonalt marknad med høge krav til leveringsdyktigheit og kvalitet. For å sikre rammevilkåra for ein effektiv drift, samt å dekke bedriftas framtidige arealbehov og framtidig utvikling på Flatøy ønskjer Framo Flatøy å starte arbeidet med ein heilskapleg reguleringsplan.

### 1.2. Hovudformål i planframlegget

Det nye arealet vil leggje til rette for å betre produktivitet, internlogistikk og mindre 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, samt ny eksportkai. Utviding av bruksareal vil skje ved utfylling i sjø.

### 1.3. Dagens situasjon

Dagens bruk av området skal oppretthaldast. Området er regulert i gjeldande reguleringsplan frå 1998. Området består av trafikkareal, parkeringshus og overflateparkering, verkstadbygningar, lagerhallar og kontor- og administrasjonsbygningar. Heile området er i praksis bygd ut, og det ikkje nok plass til god manøvrering og lagring av ferdige produkt. Det er i dag heller ikkje tilfredstillande høve for utskiping av ferdige produkt.

Vegtilkomst til tilgrensande bustadområde og naustområde/småbåthamn skjer via same tilkomst som til næringsområdet. Det er ikkje ei gunstig løysing og kan skape trafikkfarlege situasjonar.



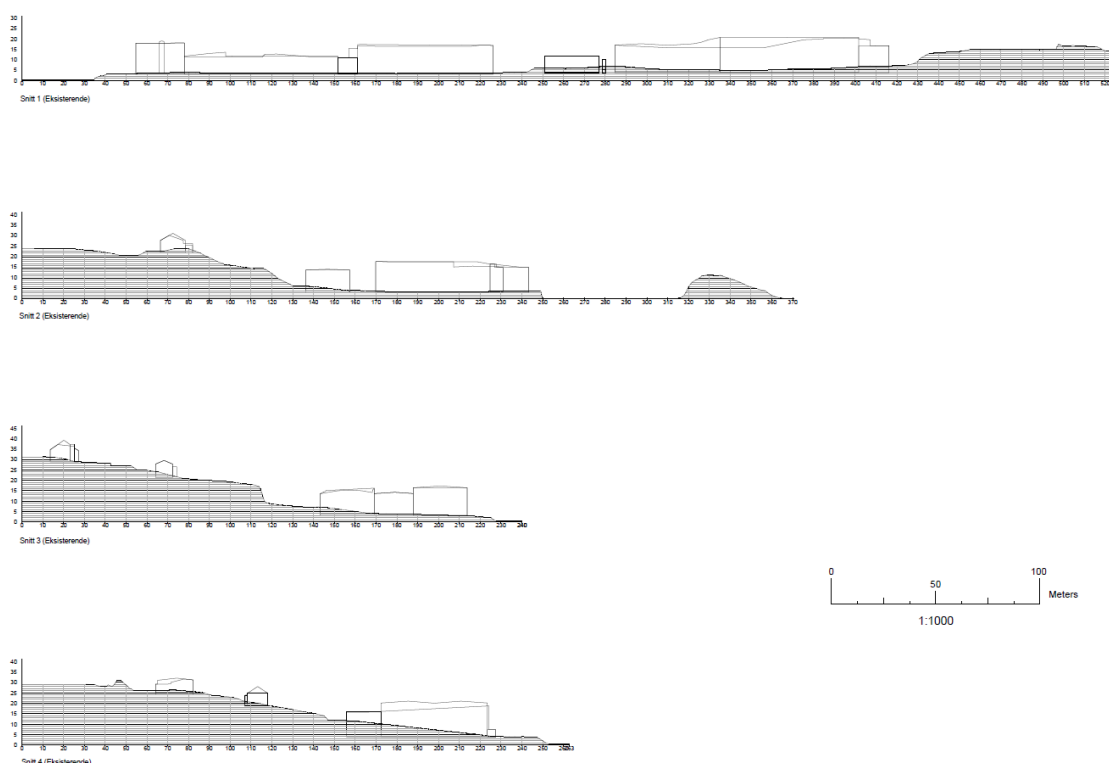
Figur 1-1: Raude piler viser eksisterande tilkomst til naustområde, og til bustadområde nordaust for planområdet.

### 1.3.1 Eigedomar

Eigedomar innanfor foreløpig plangrense er i hovudsak gardsnummer 1 og med følgjande bruksnummer: 6,57, 58,171,172,193,215, 280,284,291, 292,307,325 og 335.

### 1.3.2 Terreng og landskap

Næringsområdet ligg på ei flate ved sjøen, medan terrenget for tilgrensande område i nordaust ligg på eit høgare nivå. Tilkomst til området frå aust ligg også på eit høgare nivå. Delar av området er planert, medan delar av det ligg på ei naturleg flate, jfr. snitt som er vist i Figur 1-2 under.



Figur 1-2 Snittekningar for å vise korleis eksisterande anlegg ligg i høve til terrenget. Snitt 1 er på langs av området. Snitt 2 i aust ved Gudmundsholmen, snitt 3 er midt i området og snitt 4 er aust i området.

### 1.3.3 Grunnforhold

Sjøbotnen er delvis undersøkt i samband med tidlegare søknad om utviding av landareal mot Gudmundsholmen. Undersøkingane viser at sjøbotnen for det meste består av sand, stein og mykje bart fjell. Det er lite organisk materiale og relativt lite finstoff.

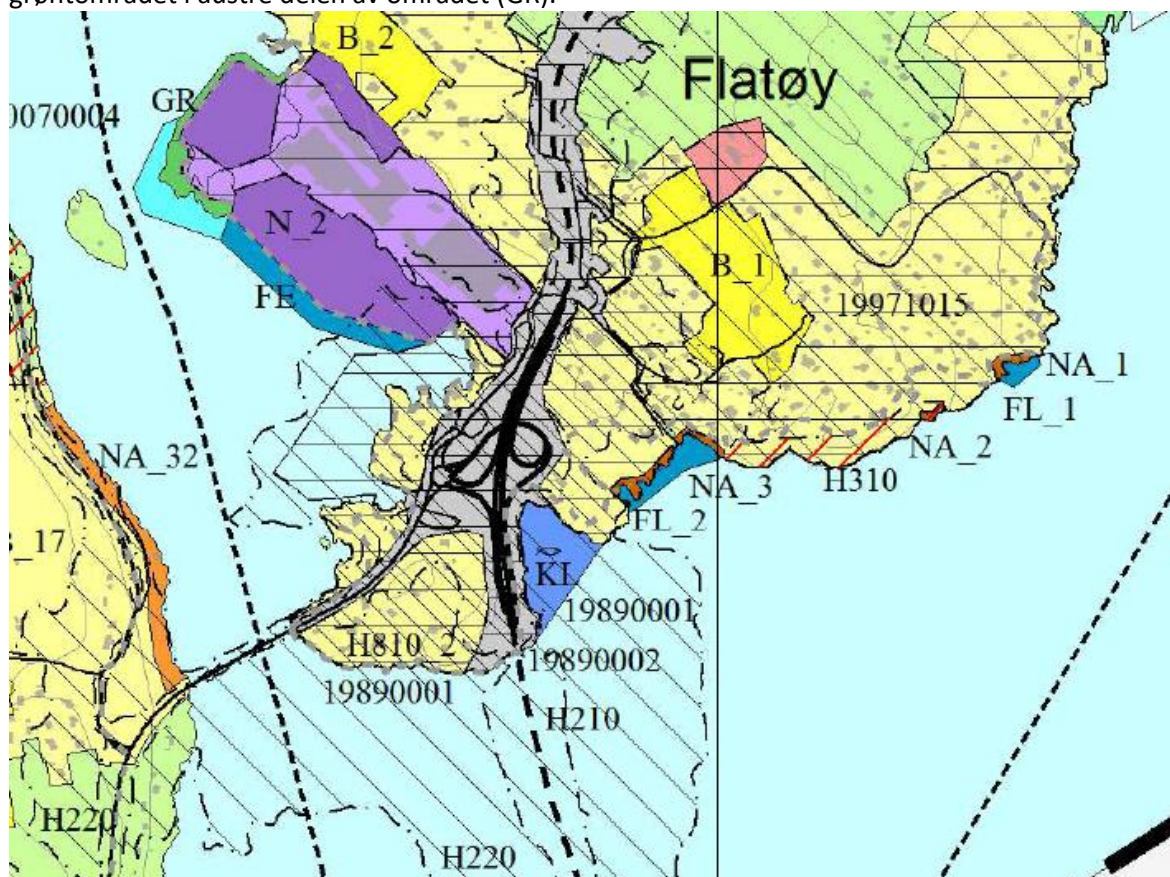
### 1.3.4 Kartlegging

Det er i samband med tidlegare søknad om utfylling i sjø i Kjeldevika og ut mot Gudmundsholmen gjort undersøkingar knytt til marint biologisk mangfald, konsekvensar for straumning i sjø, miljøgeologi, samt at det er gjort marinærkeologiske undersøkingar i området. Det er laga kart for sjøbotnen innanfor planområdet.

### 1.3.5 Planstatus

#### Arealdelen til kommuneplan (2015-2026)

Arealdelen til kommuneplanen blei vedteke av kommunestyret 16.6.2015. Planområdet er vist som gjeldande og planlagt næringsverksemd (N\_2), samt planlagt ferdsløse (FE). Det er avsett eit grøntområde i austre delen av området (GR).



Figur 1-3: Utsnitt av arealdelen til kommuneplanen.

Under følgjer eit utdrag av generelle føresegner som er aktuelle for dette planforslaget:

*Kommuneplanens arealdel gjeld føre plan id 125619890001 Reguleringsplan for Flatøy Vest.*

1.4.1 Meland sin kommune sin godkjente VA-norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging.

1.4.4 I framtidige næringsområde skal det vurderast energireduserande tiltak, og leggjast til rette for forsyning av eksempelvis vassboren varme og biovarme.

1.4.5 For framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for gang- og sykkeltransport, og tilkomst til/frå kollektivhaldeplass.

1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur jf. pbl §§ 27-1,2,3 og 4

- For areal sett av til bygg og anlegg skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.
- Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.

## Underlag til oppstartsmøte

- Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.
- Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevavn må vere etablert før område for utbygging blir tekne i bruk.

1.5.3 For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast rammeløyve eller løyve til igangsetting av nye tiltak før:

- Det ligg føre ROS-analyse som syner utfordringar knytt til miljø, overvatn, sårbare artar, avløp, massehandtering m.m.
- Avkøyringar / kryss med samband til kollektivhaldeplassar og fortau / gang- og sykkelveg langs hovudveg er etablert.

1.5.7 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS), jf. pbl § 4-3

Samla analyse for risiko- og sårbarheit for Meland kommune 2013 (KOMROS) skal leggast til grunn for arbeid/ tiltak i kommunen. Tema frå KOMROS skal vurderast og takast med i ROS-analyse for planarbeid og tiltak. Vurdering av planlagde tiltak og beredskap skal sjåast i samanheng.

1.6 Krav om byggjegranser, leikeareal, utnytting, funksjonskrav m.m. jf. pbl § 11-9, nr 5 og 8

## 1.6.0 Generelt

- Statens vegvesen (SVV) sin vegnormal N100 (veg og gateutforming) gjeld fram til kommunen har godkjent eigen vegnorm.
- Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (+2,5–3 m)
- Dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen eller godkjend reguleringsplan, gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 100m og mot vatn og vassdrag på 50 m, jf. pbl § 1-8.
- Byggegrense mot sjø i gjeldande reguleringsplaner er vist i plankartet, jf. pkt. 4.6 tabell 10
- Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast langs stranda. Bygningar og anlegg må ikkje stenge korridorar og passasjer ned til og langs strandlina, med mindre betre alternativ er sikra. Etablerte stiar skal takast i vare.
- Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege.

1.6.1 Følgjande byggegrense gjeld mot sjø for areal lagt ut til følgjande føremål:

- Fritidsbustad (ny eining) = 30 m
- Hamn/kai = 0 m
- Naust (framtidig og eksisterande), småbåthamn, flytebyggjer og fellesanlegg = 0 m
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremål = 0 m

Krav til parkering

Føresegn om parkering		Minstekrav til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (bil og sykkel)		Maksimalkrav <sup>3</sup> til parkeringstal pr. eining i høve til føremål (berre bil)
Føremål / verksemd	Eining	Sykkel	Bil	Bil
Kontor	50m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 <sup>1</sup>	1
Industri / verkstad	100m <sup>2</sup>	0	1 <sup>2</sup>	1,5

<sup>1</sup> Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.

<sup>2</sup> For større idretts- og fleirbruksanlegg eller industri- og næringsetableringar kan det som alternativ utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøyande løysingar for ulike brukar med ulike behov.

## Underlag til oppstartsmøte

*1.6.4 Næringsverksemd/bygningar*

*Bygningar for næring, erverv og produksjon vert normalt handsama gjennom utarbeiding av reguleringsplan.*

*1.7 Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap, m.m., jf. pbl § 11-9, nr 6 og 8*

*Krava gjeld også mellombelse og flyttbare bygningar, konstruksjonar eller anlegg.*

*Godkjent revidert av kommunestyret i Meland 09.11.2016 s. 15*

*1.7.1 Områdeplanar /detaljreguleringsplanar og tiltak må vere avklara i høve til alle relevante interesser og verdiar knytt til biologisk mangfold, miljø, landskap, jordvern, natur, friluftsliv, kulturminne, ferdsl, tryggleik osb. Prinsippa i Naturmangfaldlova (§§ 8-12) skal leggjast til grunn for planlegginga og forvaltninga.*

*1.7.3 Estetikk*

*Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrenkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrengingrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

*Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

*1.7.4 Støy*

*Kommunen kan krevje støyvurdering som følgjer gjeldande nasjonale metodar ved reguleringsplanlegging og/eller før godkjenning av tiltak for varig opphald i område med risiko for støyplager.*

*1.7.5 Landskap og friluftsliv*

*Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfor eller bak, samt mellom naust/naustgrupper.*

*Om avklaringar som skal gjerast i vidare planarbeid, jf. pbl § 11-9, nr 8*

*1.9.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal tilhøyrande ROS-analyse ta utgangspunkt i KOMROS 2013 og gjere greie for:*

- ei tilstrekkeleg handtering av overvatn mht. regionen si VA-norm, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved til dømes ekstremnedbør*
- ei særskild vurdering av vindtilhøva slik at bygningar og anlegg ikkje tek unødig skade av sterk vind*
- ei særskild vurdering av risikoen for flaum, der naudsynte førebyggjande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgjekrav*
- nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande deponi*

*1.9.2 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det:*

*Fastsetjast utbyggingsrekkefølje*

- Utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk*
- Vurderast etablering av veglys*

*2.1.3 Næringsområde, jf pbl § 11-10 nr 2.*

- Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande bygningar. Verksemdar skal lokalisert slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i retningslinjer T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.*
- I næringsområda skal det setjast av areal til vegetasjonsskjerme (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*

## Underlag til oppstartsmøte

mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere min. 5 % av tomtearealet, jf pbl § 11-9 nr 6 og 8.

- Nye verksemdar skal plasserast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande bygningar eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf pbl § 11-9 nr 6.

H810\_5 Langeland – Det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan på Langeland, inkludert kombinert område for bustad og tenesteyting.

H810\_6 Flatøy aust– Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.

#### 4.1.2 Støysone (H200)

Gjeld område som er utsett for støy frå vegtrafikk fylkesveggar i kommunen.

##### Raud sone (H210)

- I raud sone er det ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueningar eller nytt bruksareal for varig opphald.

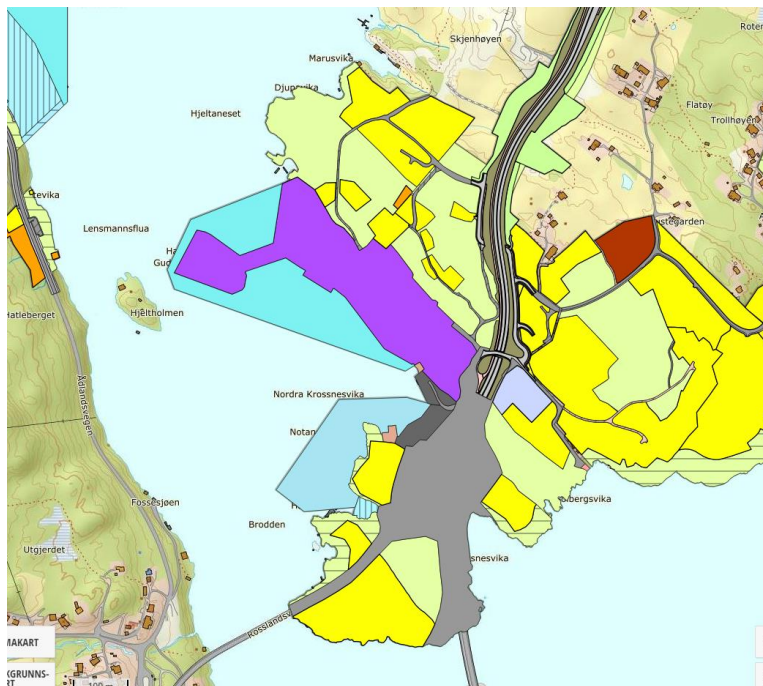
##### Gul sone (H220)

- I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafør sone.

#### 4.5 Sone for felles planlegging, jf. pbl § 11-8, 3. ledd, e) (H810)

H810\_2 Flatøy - Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd.

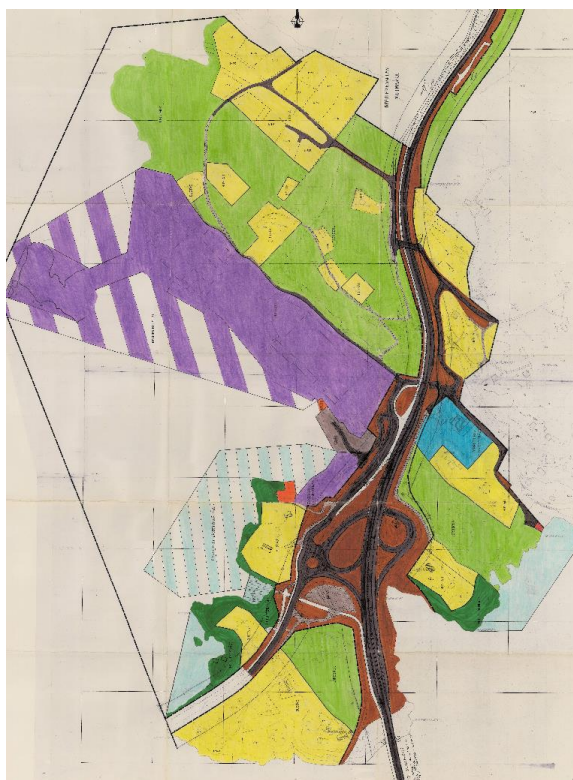
### Reguleringsplanar



Figur 1-4 Oversiktskart. Fargelagde flatar utan høgdekoter viser areal som er regulert. Areal der det pågår planarbeid er vist med grått.

Underlag til oppstartsmøte

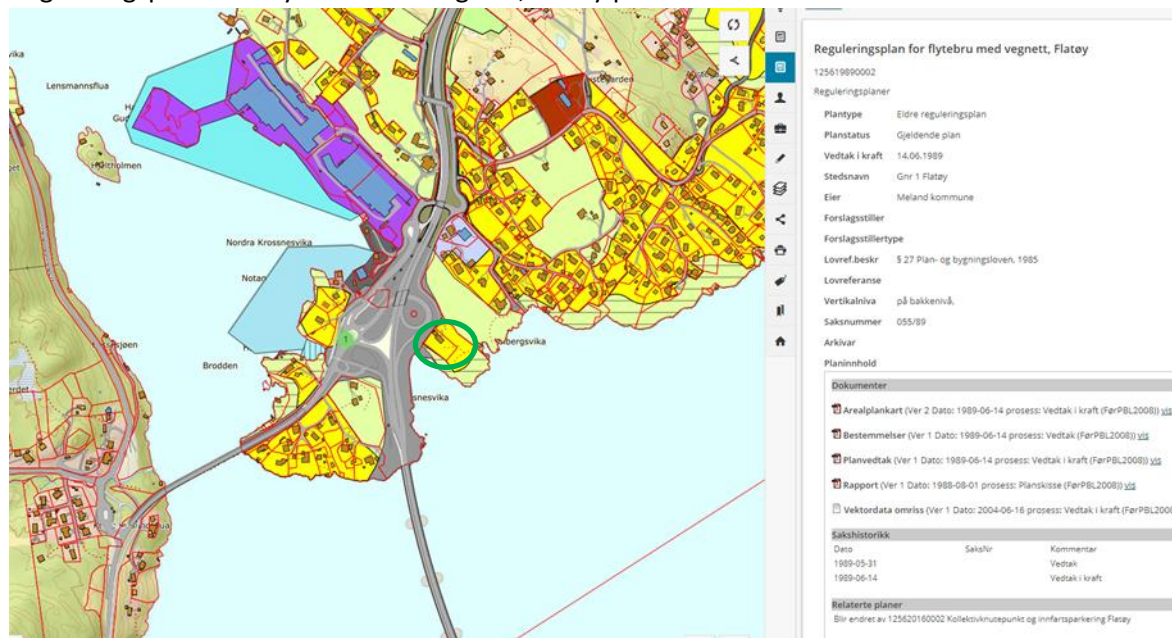
Gjeldende reguleringsplan for området er frå 1989.



Figur 1-5: Planid: 125619890001 (2289) Reguleringsplan for Flatøy vest

Andre reguleringsplanar i området:

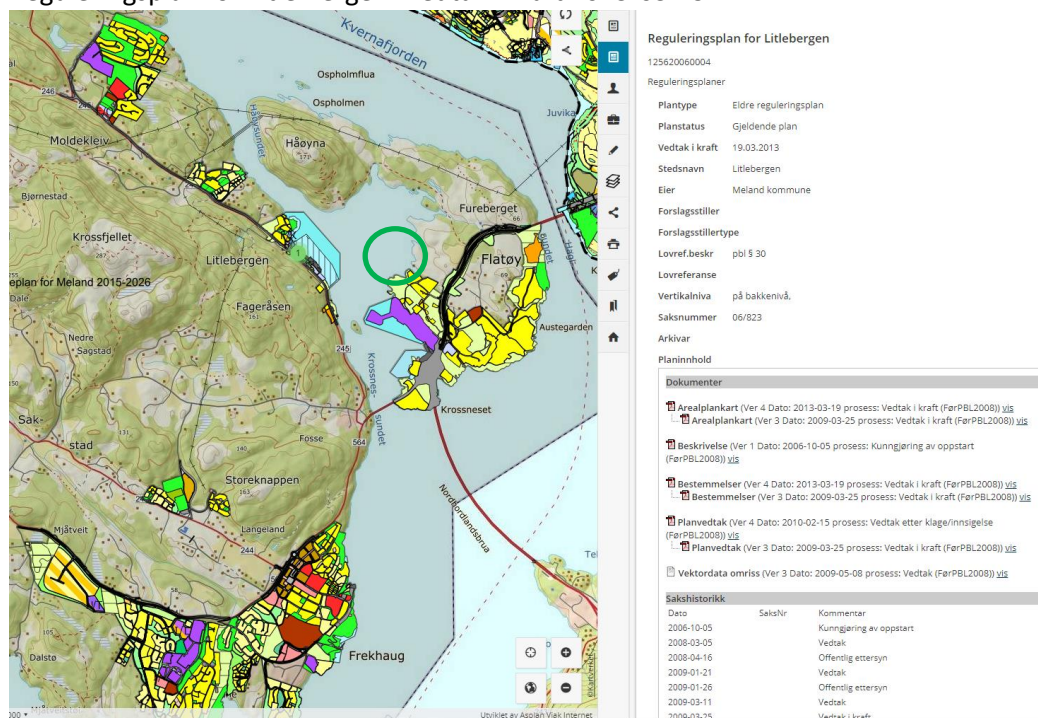
Reguleringsplan med flytebru med vegnett, Flatøy planID 125619890002:



Figur 1-6 Reguleringsplan med flytebru med vegnett, Flatøy. Plandata til høgre. Lokasjon av planområdet er merka med ein grønn sirkel.

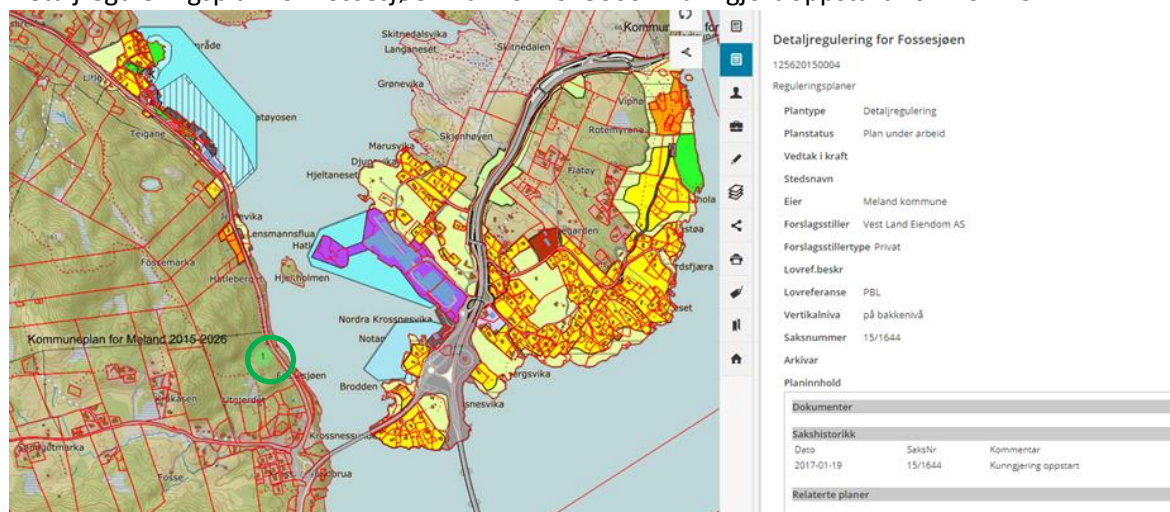


Reguleringsplan for Litle Bergen. Vedtak i kraft 2013-03-19.



Figur 1-7 Reguleringsplan for Litle Bergen. Lokasjon av planområde er merka med ein grøn sirkel

Detaljreguleringsplan for Fossesjøen. Id126220150004 Kuningjort oppstart 2017-01-19



Figur 1-8 Detaljreguleringsplan for Fossesjø. Lokasjon av planområde er merka med ein grøn sirkel

Reguleringsplan for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy.  
PlanID 1256 2016 0 002. Vedteken utlagt til offentlig ettersyn 4.9.2018



Figur 1-9 Detaljregulering for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy.

## 2 Hovudinnhald i planen

Skissa under viser korleis ein ser føre seg korleis nye bygningar kan plasserast innanfor planområdet. Det er ønskje om ei eksportkai i nordvest.

### Arealføremål

Næring, trafikkareal, grønstruktur og ferdsel i sjø.

### Type bygningar

Kontor og administrasjonsbygg, verkstad og lagerhaller.

### Næringsareal

Nytt bruksareal vist i skissa er mellom 14000-15000 m<sup>2</sup>. Nytt næringsareal er berekna til ca. 46 daa på land og 7 daa i sjø.

### Konsekvensar av tiltaket

Området er konsekvensutgreia i kommuneplanen. Dei ulike tema er gruppert i følgjande fargesoner:

Tema	Konsekvens
1. Klimagass/ forureing 2. Landskap, nærmiljø, grønstruktur, friluftsliv	
1. Støy 2. Naturmangfald 3. Kulturminne, kulturmiljø 4. Transport	
1. Teknisk infrastruktur 2. Landbruk 3. Folketalsutvikling, tjenestetilbod 4. Samfunnstryggleik, beredskap 5. Tilhøve til arealstrategiar	
Folkehelse	Ingen påverknad

Figur 10 Konsekvenstabell frå kommuneplanen. Kilde: Kommuneplan for Meland 2015-2026

Dei største negative konsekvensane er knytt til forureining og dei visuelle kvalitetane i området. Kommunen viser til negative prøver av botnsediment som viser sterk forureining, og viser til at ein må gjere tiltak for å minske utslepp. Konsekvensar knytt til visuelle kvalitetar vil ventelig verta mindre negative, fordi ein i planforslaget ikkje vil fylle ut til Gudmundsholmen.

Dei nye bygningane er planlagt med høgde 15 og 18 meter, men dei er plassert slik at dei ikkje tek utsyn frå bustadane bak, sjå snitt Figur 12 under.

Det vil verte ein betre trafikal situasjon i området, ved at ein skillar trafikk til og frå området.

## 2.1. Kart/skisser /illustrasjoner

Det er planlagt å nytte 3D visualisering i kommunikasjon med kommune og omverda. Dei planlagde bygga vert plassert slik at dei ikkje tek utsikt frå bustadhusa nord for planområdet. Dei ulike snitt er vist i Figur 12 under. Figur 11 syner kor snitta er tekne frå.

### 2.1.1 Foreløpig plangrense og illustrasjon plan

Figur 11 syner forslag til førebels plangrense og areal avset til formålet i arealdelen til kommuneplan. Skissa under viser også kor dei ulike snitta, som følgjer lenger bak, er tekne frå.

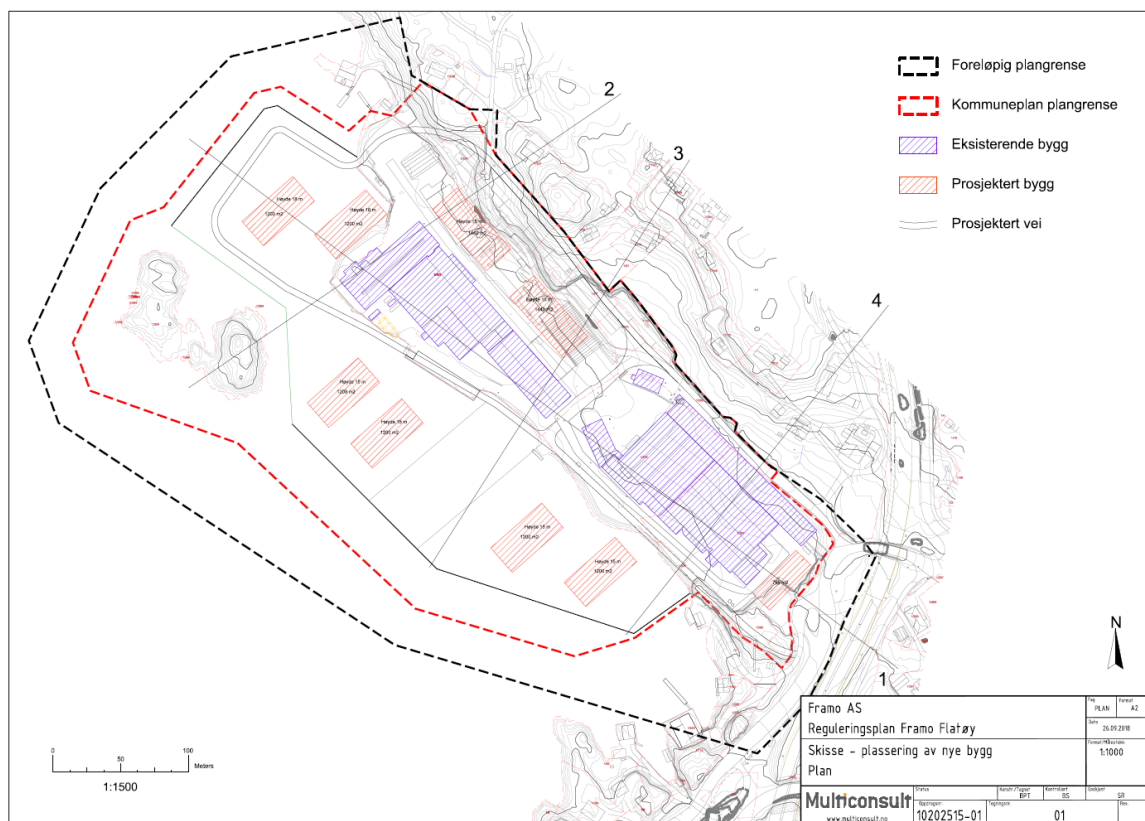
#### Omtale av planen.

Det er planlagt å bygge 9 nye bygningar, og nokre av dei skal erstatte den gamle bygningsmassen i bakkant av planområdet.

Det er planlagt same tilkomst frå nordaust som i dag, mens utkøyring er planlagt i søraust. Det er planar om å stenge området for gjennomkøyring til bustader nord for planområdet. Dei har alternativ tilkomst frå nord. Det må etablerast ny veg til naustområdet i vest, og dei vil også få tilkomst frå nord.

Det er planlagt ein administrasjonsbygning ved inngangen til området, som vil ha tilkomst for besøkande frå gateplan i aust. All parkering skal skje inne på området.

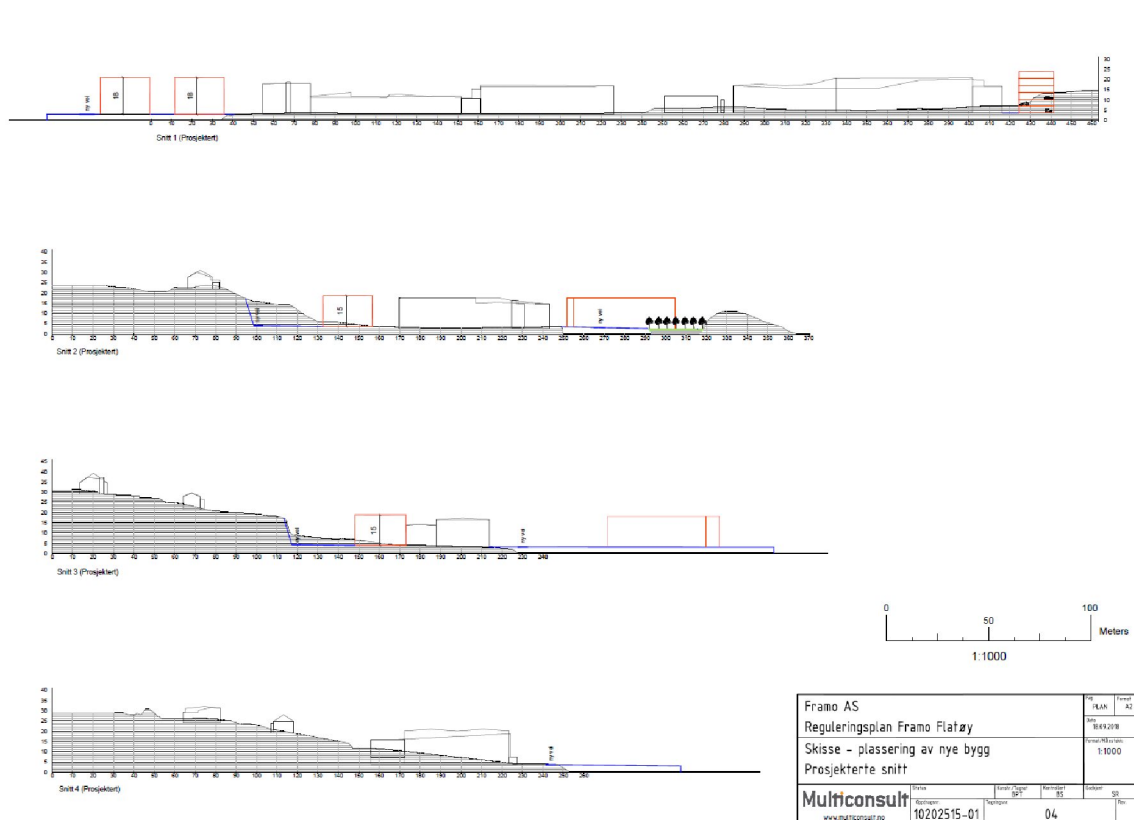
Det er ønske om ei eksportkai i vestre del av området.



Figur 11 Kart som viser avgrensing av næringsområde i kommuneplanen med raud strek og forslag til førebels plangrense i raudt.

## 1.2. Snitt

Dei ulike snitta syner eksisterande og planlagde næringsbygg, terreng og eksisterande bustadhus. Dei nye bygga er planlagde slik at dei ikkje skal ta utsikt frå bustadhusa nord for planområdet. Sjå Figur 11 over kor snitta er tekne frå.



Figur 12 Snitt som viser omriss av planlagde bygg med raud farge. Eksisterande bygg har svart farge. Sjå også Figur 11 kor snitta er tekne frå.

### 2.2.1 3D illustrasjonar

Det er utarbeida ein 3D modell som skal nyttast i planlegging og kommunikasjon. Nokre stillbilete frå modellen er vist under. Vi gjer merksam på at det er avvik frå skisse og modell når det gjeld vestre del av planområdet. Planskissa viser lenger kaifront mot naustområdet enn det som er vist i modellen.



Figur 13 3D visualisering av førebels plan, sett frå sør. Planlagde bygningar vist med kvit farge.



Figur 14 3D visualisering av førebels plan, sett frå vest. Planlagde bygningar vist med kvit farge.



Figur 15 3D visualisering av førebels plan sett frå aust. Planlagde bygningar vist med kvit farge.

## 2.2. Særlege tema forslagsstillar ønskjer å få avklart i møte

### Kai

- Kai i vest er ikkje i samsvar med kommuneplanen. Det er ønskeleg å bygge ei eksportkai i nordvestre delen av planområdet.

### Trafikk

- Det er ønskeleg å etablere ny tilkomst til naustområde i vest, og stenge gjennomkjøring til bustadområde i nord, slik at Flatøyvegen berre blir tilkomst til Framo Flatøy si verksemd. Det er planlagt ny utkjøring i søraustre del av planområdet for å få til ei tryggare og meir effektiv intern trafikkavvikling. Eksisterande kryss med fylkesvegen opplevast som trafikkfarleg.
- Planavgrensing  
Planavgrensinga vil også bli tema i møtet.

### 2.3. Vurdering i høve Forskrift om konsekvensutredninger 2017

Tiltaket krev ikkje planprogram og det er vurdert at konsekvensutgreiing ikkje er naudsynt. Under følgjer ein vurdering av behov for konsekvensutgreiing.

#### A. Vurdering etter §6

Planar som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram:

- a) Arealdelen til kommuneplanen, regionale planar, kommunedelplanar eller områdereguleringsplanar.

Vurdering:

- Ikkje aktuell
- Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I. Unntatt er planar der tiltaket er konkret utgreia i tidlegare plan eller i samsvar med tidlegare plan. Formålet er i samsvar med overordna plan, arealdelen til kommuneplanen.

Aktuelle tiltak å vurdere vedlegg I:

**Tiltak nr. 24:** Næringsbygg m.m. med bruksareal på meir enn 15.000 m<sup>2</sup>.

Vurdering:

- Bruksareal på nye bygningar vil ikkje overstige 15 000m<sup>2</sup>.

#### B. Vurdering etter §8

Planar som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlige verknadar for miljø eller samfunn, men ikkje ha planprogram.

- a) Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.

Vurdering:

- Formålet er i all hovudsak i samsvar med overordna plan, arealdelen til kommuneplanen. Planforslaget er mindre omfattande enn kommuneplanen fordi det ikkje vil omfatte Gudmundsholmen, jfr. Figur 4. Det er gjennomført konsekvensutgreiing for det konkrete tiltaket i samband med rulling av arealdelen i 2015. Kommunen gjorde då nokre atterhald knytt til krav til grønstruktur i reguleringsplanane. Endringar i straumingsforhold og konsekvensar for forureining og naturmangfald må vurderast i reguleringsplanen.
- b) Tiltak i vedlegg II som handsamast etter ein anna lov enn plan- og bygningslova

Vurdering:

- Ikkje aktuell

Plantype er detaljreguleringsplan. Det vurderast at planen omfattast av et eller fleire av de følgjande tiltak i vedlegg II:

Punkt 10 i vedlegg II: Infrastrukturprosjekter, bokstav e) Bygging av hamneanlegg og



bokstav k) Deponering av massar på land eller i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m<sup>3</sup>.  
Punkt 11. Andre prosjekter bokstav j) Næringsbygg som ikkje inngår i punkt 10b.

Vurdering:

- Det er i kommuneplanen satt av 46 dekar av sjøområda til nytt næringsareal. Det er planlagt å ta i bruk mindre areal enn det planen opnar for. Vi har ikkje enda gjort volumberekningar.

### C. Vurdering etter §10

Under gjennomgår vi kriteriene i §10; om det er eigenskapar med planen eller lokaliseringa og påverknad på omgjevnadane, som kan vurderast til å føre til vesentlege verknadar for miljø og samfunn.

Vurdering:

Det ble i 2014 gjennomført ein konsekvensutgreiing knytt til utfylling av sundet, vedkomande strømningsforholda, biologisk mangfald i sjø og det ble gjort ein miljøgeologisk undersøking. Denne viser at tiltaket ikkje vil føre til vesentlege verknadar verken på raudlistearter, naturtypar eller artsmangfald. Konsekvensutgreiingar og miljøgeologiske utgreiingar følgjer med som vedlegg 1.



Figur 2-16 Skisse som viser tiltak som tidligare er konsekvensutgreia.

Vurdering knytt til eigenskap med planen.

- a) Planområdet er i arealdelen 2015-2026 avsett til næringsverksemd og ferdsle. Det er ikkje noko ved planens eigenskapar, lokalisering eller utforming som vert vurdert til å gi vesentlege verknadar etter § 10. Det er ein utviding av næringsaktiviteten for å få betre plass, det blir ikkje ein vesentleg endring i forhold til eksisterande situasjon. Dobbelt så mykje areal vert råka, men det blir ikkje tilsvarande auke i storleik på bygningsareal. Det planleggast å bruke 3D-modeller som aktivt verktøy i planlegginga og som del av visualiseringa i dialog med naboar og andre råka partar.

## Underlag til oppstartsmøte

- b) Bruk av naturressursar mm. Vurdering: Ingen viktige naturressursar vert råka.
- c) Avfallsproduksjon og utslepp. Vurdering: Ikkje venta avfallsproduksjon eller utslepp av prioriterte miljøgifter<sup>1</sup>.
- d) Risiko for alvorlege ulykker mm. Vurdering: Tiltaket vurderast ikkje til å føre til risiko for alvorlege ulykker.

**Lokalisering og påverknad på omgjevnadene**, ei vurdering av om planen eller tiltaket kan kome i konflikt med: *(vurdering i skravur)*

a) Verneområde mm. *Tiltaket vil ikkje påverke verneområde eller andre miljøklassifiserte område. Det som finnes er registrerte minner frå tidligare utbygging.*



Figur 2-17 Kulturminneregistreringar. Funn ved Kjeldevika er lausfunn, glas og keramikk som er fjernet frå staden.

- a) Trua artar eller naturtypar mm. *Det er ikkje kjent at det er trua artar innanfor området.*
- b) Statlege retningslinjer mm. *Tiltaket vurderast til å ikkje vere i konflikt med overordna retningslinjer.*
- c) Omdisponering av landbruksjord eller friluftsområder. *Heile Flatøyosen er registrert som svært viktig friluftsområde (A-område). Strandsone med tilhøyrande sjø og*

<sup>1</sup> Prioriterte miljøgifter

Stoffer som oppfyller ett eller flere av de fire følgende kriteriene er omfattet av målet om vesentlige reduksjoner:

- Lite nedbrytbare stoffer som hoper seg opp i levende organismer og som a) har alvorlige langtidsvirkninger for helse, eller b) er svært giftige i miljøet.
- Svært lite nedbrytbare stoffer som svært lett hoper seg opp i levende organismer (uten krav til kjente giftvirkninger).
- Stoffer som gjenfinnes i næringskjeden som gir tilsvarende grunn til bekymring.
- Andre stoffer, som hormonforstyrrende stoffer og tungmetaller, som gir tilsvarende grunn til bekymring.

*vassdrag. Utvidinga er planlagt slik at Gudmundsholmen ikkje blir fysisk råka av planane. Tiltaket råkar ikkje landbruksjord.*

- d) Auka belastning der fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskrida. I 2013 ble det gjort ein miljøgeologisk grunnundersøking i samband med planar om utfylling til Gudmundsholmen (612417-RIGm-RAP-001). Prøvene dokumenterer at denne del av området er lite forureina. Botnforholda består av (skjell)sand, stein og mykje bart fjell, noko som reduserer spreining. Kommunen viser i si utgreiing til prøver av botnsedimenter som viser sterk forureining. Det må gjerast tiltak slik at ikkje forureina botnsedimenter vert spreidd.*
- e) Konsekvensar for befolkningas helse. Ein plan eller eit tiltak vurderast å kunne føre til vesentlege negative verknadar berre dersom det er planen eller tiltaket som i seg sjølv som fører til auka forureining. Lenger kaifront, meir lagerplass og større manøvreringsareal er ikkje tiltak som vil føre til nemneverdige konsekvensar for folks helse.*
- f) Risiko for ulykker som følge av naturfarar. Det er ikkje sannsynlig at tiltaket vil føre til ulykker som følgje av naturfarar.*

Vedlegg:

1. Plan\_A2\_L Planskisse med førebels plangrense og plassering av nye bygg, datert 26.09.2010
2. Prosjekterte snitt – plassering av nye bygg, datert 18.9.2018