



MØTEBOK

Stadfesting av reguleringsplan for Fitjar Mekaniske Verksted AS, gnr. 65 bnr. 100 m.fl.

Utval sak	Utval	Møtedato
13/15	Utval for plan og miljø	03.03.2015
8/15	Kommunestyret	04.03.2015

Vedlegg:

Planomtale innehaldande framlegg til plankart, reguleringsføresegner, omtale av planområdet, konsekvensanalyse og ROS-analyse.
Merknader frå Hordaland fylkeskommune.
Merknader frå Theodor Træet.
Merknader frå Sameiget Havnavegen 61-63.
Merknader frå GSE-Sandvik AS.
Illustrasjonsfoto som syner verkstadhall.
Revidert plankart

Bakgrunn:

Frå Vatne Arkitekter AS ligg det føre, på vegne av Fitjar Mekaniske Verkstad AS, framlegg til reguleringsplan for gnr. 65 bnr. Bnr. 47, 71, 100. 120 og 156.

Arealoversyn innafor planområdet:

Industri ca . 28,4 daa, Kai ca. 6,9 daa, Parkering ca. 2,1 daa, Grønt ca. 0,9 daa, Naust ca. 0,7 daa, Farleder ca. 40,7 daa, SUM PLANOMRÅDE ca. 79,7 daa.

Saka har vore handsama tidlegare i sak. 4/13 som oppstart av planarbeidet, sak 57/14 den. 17.06.2014, sak 119/14 og DS-374/14.

I sak 57/14, den 17.06.2014 fatta utvalet følgjande vedtak:

Utval for plan og miljø er samd i administrasjonen sine vurderingar. Før plankart og føresegner med tilhøyrande KOU og ROS-analyse kan leggjast ut til offentleg ettersyn, må det gjerast følgjande endringar i planframlegget.

Sjøhall med byggjehøgda på 49 meter må gå ut av plan og føresegner, vidare må det i same område kor det er vist byggjehøgda på 49 meter, gjerast endring av denne byggjehøgda til maks 20 meter.

Det må vidare i plan med føresegner gå fram kva avbøtande tiltak som vert sett i verk for å redusera støy- og luftforureining på verftsområdet utan sjøhall.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan og bygningslova si § 12-11.

Utvalet fatta vedtak om maks byggjehøgda på 20 meter, i eit område i planframlegget er maks byggjehøgda sett til 27,5 meter. Saka krev difor ny handsaming av utvalet, før ein legg framlegg til plan ut til offentleg ettersyn.

Saka vart handsama på ny av utval for plan og miljø i sak 119/14 den 09.12.2014 og utvalet fatta då følgjande vedtak i saka:

Utval for plan og miljø gjev utvalsleiar fullmakt til å leggja framlegg til reguleringsplan med føresegner, KOU og ROS analyse for Fitjar Mekaniske Verkstad AS gnr. 65 bnr. 100 mfl, ut til offentleg ettersyn i samsvar med reglane etter Plan- og bygningslova si § 12-10., når dei nemnde endringane er gjort i plankart og føresegner.

Endringar som måtte gjerast var følgjande:

Plankart må syne tydelegare kva som er kai område, med anna fargekoding. Slik plankart er i dag, syner det at det kan førast opp bygningar med byggjehøgde inntil 15 meter i heile kaiområdet, dette er vel neppe intensjonen i planen.

Vidare må det i plankart synast kor ein har tenkt parkeringsareal knytt opp mot verksemda, vist med sosi kode for parkering. (Må og justerst i føresegnene 3.10 til: *Antall parkeringsplassar som må anlegges innanfor reguleringsområdet....Dersom det vert søkt om fravik frå parkeringskravet, skal det i....*) Det må og gå fram av plankart kor ein skal ha bustadbrakker som er knytt opp mot verksemda sitt behov for overnatting for tilreisande arbeidrar, området må ha anna fargekoding/markering i kart. Byggjehøgde for brakkeriggar må reduserast til det som er nødvendig for brakkerigg(er) i 2. etg. Må endrast i plankart og føresegner.

For kaiareal må det i plankart synast kor det kan vera aktuelt å plassera kranar, eksisterande og framtidige. Byggjehøgder på kranar bør gå fram av føresegnene, eller som det er skissert i planomtalen ingen regulert byggjehøgde for kranar.

Elles burde området for grønstruktur vore noko større.

Når det gjeld utnyttingsgrad i det som er nemnd på 50% i industriområdet, så vert det vel gjerne endring i denne dersom ein definerer kaiareal som eiga føremål ? Dette må sjåast på ved revisjon før utlegging til offentleg ettersyn.

Vidare står det i føresegnene 3.20 at avlaupsvatn skal førast til offentleg anlegg. Dersom avlaupsvatn vert ført til resipient skal det ha ei kvalitet som ikkje fører til ureining. (Dersom ein med avlaupsvatn meiner kloakk, så skal dette førast til offentleg anlegg.)

3.26 Takast ut av føresegnene. (Trenge ikkje stå.)

Desse endringane vart gjort og i sak DS 374/14 vart det fatta vedtak om å leggja plan med føresegner, planomtale og ROS-analyse ut til offentleg ettersyn i tida 05.01.15 til og med 16.02.2015.

Det ligg nå føre uttale frå følgjande offentlege og private aktørar:

Fylkesmannen i Hordaland. Kystverket. NVE. Theodor Træet. Bergen Sjøfartsmuseum. Sameiget Havnavegen 61-63. Hordaland fylkeskommune. Barnas representant. Statens Vegvesen region Vest. Fiskeridirektoratet. GSE-Sandvik AS.

Fylkesmannen i Hordaland har ingen merknader. Kystverket har ingen merknader. Bergen Sjøfartsmuseum har ingen merknader. Barnas representant har ingen merknader. Fiskeridirektoratet har ingen merknader. NVE har ingen merknader.

Hordaland fylkeskommune har merknader til plan arbeidet.
GSE-Sandvik har merknader til planarbeidet.
Sameiget Havnavegen 61-63 har merknader til planarbeidet.
Theodor Træet har merknad til planområdet.

Vurdering:

I merknad frå Theodor Træet står det følgjande:

Har ikkje merknader for området som er innanfor FMV sin eigedom.

Når det gjeld arealet eg eig som også er omfatta av planen har eg fylgjande å tilføre.

Eg har i dag ei båthamn med tilstøytande areal for naust. Dette området må ikkje innsnevrast forhold til tidligare/ andre reguleringsplanar. Eg vil og at eit området på

sørsida av parkeringsplassen I sør/aust i reguleringsområdet vert endra frå industri til uthus/naust/badehus. Innteigna på vedlagt kart (vedlegg 1)

Eg vil og gjera merksam på at reguleringsgrensa i nord/aust går inn i nyleg vedteken reguleringsplan for Fitjar sentrum-nord-havn. Eg er ikkje sikker på om dette har noko betydning, men vel å gjera merksam på det.

Området sør for parkeringsplass er trekt ut av reguleringsplanen for Fitjar Mekaniske Verkstad AS. Status for området vert etter dette, som i reguleringsplan Fitjar Sentrum Nord Hamn. Grensa i nord overlappar ikkje.

I merknad frå Hordaland fylkeskommune står det følgjande:

Planfaglege merknader

Vi uttalte i vårt brev til oppstartsmeldinga at det var positivt at verknadene av utvidinga for miljø og samfunn vart utgreidd. Sjølv konsekvensutgreiinga gjev etter vår vurdering likevel ikkje eit godt oversyn over konsekvensane av tiltaket. Det er forventa at konsekvensutgreingar etter plan- og bygningslova følgjer Forskrift for konsekvensutredningar sine rammer for krav til innhald i vedlegg III til forskrifta.

Utviding av industriområdet i sjø og høge bygg som endrar utsynet frå Fitjar sentrum er sentralt i planframlegget. Det går likevel ikkje klårt fram av konsekvensutgreiing og planskildring korleis det visuelle biletet vert i framtida.

Næringsutvikling

Skipsbygging er ein del av den maritime næringa som er prioritert i Hordaland. Det går fram av planskildringa at utvidinga av næringsområdet må til for å utvikle ny infrastruktur slik at verftet vert i stand til å møta krav i markedet til produktivitet og kvalitet.

Folkehelse, sentrumsutvikling og estetikk

Det går fram av konsekvensutgreiinga at støyverknadene ikkje vert særleg endra, og at meir arbeid innandørs i sjøhall vil redusera støyen. Det er positivt. Likevel meiner vi at synleggjering av støybiletet med raude og gule soner burde vore ein del av konsekvensutgreiinga.

FMV ligg i dag som del av Fitjar sentrum. Arbeid og utviding av næringsområdet påverkjar opplevinga av tettstaden. Vedtatt regional plan for Attraktive senter i Hordaland (desember 2014) har som mål at sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i. Omgjevnader med høg estetisk kvalitet påverkar menneske i tettstadene positivt og er med på å fremje trivsel og helse. Utviding av verftet i sjø med høge bygg og kranar kan vanskeleg vise til høg estetisk verdi. Det er ei utfordring så tett på sentrumsområdet. Planframlegget med konsekvensutgreiing synleggjer ikkje endringane i byggjehøgder og utviding av industriområde i sjø. Det er difor svært vanskeleg å ta stilling til endringane som vert foreslått. Vi rår til at det vert krevd tilleggsutgreingar av dette før planen skal handsamast politisk.

Kulturminne og kulturmiljø

Ut frå våre arkiv er det ikkje kjent automatisk freda kulturminne knytt til planområdet, men ein kjenner til to SEFRAK-registrerte bygningar på verftsområdet. I høve framlagt plan blir omsynet til desse bygningane ivareteke og lagt utanfor industriområdet, i eit areal regulert til naustføremål. Saka har også blitt vurdert av Bergens Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Fitjar Mekaniske verksted som kan bli direkte råka av reguleringa. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta i høve Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne. Tiltakshavaren pliktar å gje melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast til museet har vurdert funnet. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld synleggjering av konsekvensar av framlegget og tilhøve til landskap og estetikk. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Hordaland fylkeskommune rår til at det vert krevd tilleggsutgreiingar av dette før planen vert handsama politisk. Fylkeskommunen rår til at det vert krevd, dei sett det ikkje som eit direkte krav og dei har heller ikkje varsla motsegn til planframlegget.

I merknader frå Sameiget Havnavegen 61-63 står det følgjande:

Brakker

Slik vi forstår reguleringsplanen legger en ikke opp til nevneverdig utvidet drift. En skal bare forbedre arbeidsforholdene på eksisterende arbeidskraft.

Er planen da å erstatte lokal arbeidskraft med innleid personell siden det skal opp flere brakker?

I delar av området kan det etter gitte kriterier førast opp brakker.

Om det er lokal eller ekstern arbeidskraft som skal nyttast har ingenting med planen eller plan- og bygningslova å gjøre.

Kraner

I reguleringsplanen står det at en bruker kraner som tar lite utsikt. Men når en setter opp flere kraner hva da med utsikten?

Vi ser jo hvor store endringen det er blitt med den ene kranen som er montert. Skal en ha 5 slike kraner kommer dette til å være meget sjenerende og ta mye utsikt

Skal en sette opp en skog med kraner er det soleklart at dette vil påvirke utsikt veldig mye. Byggehøyde på kraner MÅ reduseres til maks høyde på gammel øst kran. Ca 35 meter. Antall kraner må også reduseres.

Kraner, på lik linje med andre konstruksjoner tar utsikt. Kranar er noko som gjerne høyrer til på eit skipsverft. Det vil sjølvsagt vera eit diskusjonstema om kranane tek for mykje utsikt. Elles så står det i føresegnene 4 kraner, plassering av desse er og vist i plankart. Fitjar kommune legg til grunn at FMV har rekna ut kor høge kranar dei treng på verftet. I planen er det sett maksimal høgde på to kranar til 55 m, og to kranar på 40 m. Å setja krav om maks byggjehøgde til 35 m på kranane, kan gjerne føra til utfordringar for verftet i forhold til kva oppdrag dei kan ta.

Byggehøyder

Det er i reguleringsplanen lagt opp til hall på 27,5 meter administrasjonsbygg på 16 meter samt diverse andre bygg.

Vi ser jo at de fleste eksisterende bygg skal bort og erstattes med nytt.

Vi er jo da som tidligere nevnt inne på dette med nyetablering.

Hvis en ikke skal se på dette som en nyetablering, da MÅ byggehøyde være lik eksisterende bebyggelse pr dags dato. Byggehøyder tar mye utsikt fra de fleste boliger som ligger på østsiden av FMV.

Kva som er nyetablering kan vera eit tolkingsspørsmål. Administrasjonen tolkar ikkje endringane og utvidinga av området til å vera nyetablering.

Administrasjonen er samd i at dei høge bygningane vil ta mykje utsikt frå nokon og mindre frå nokon og ikkje berre for dei som ligg aust for Fitjar Mekaniske Verkstad AS. Dei som ligg nord og sør for verftet vil og mista utsikt. Tap av utsikt er noko ein kan risikera uansett kor ein busett seg, samfunnet er i utvikling og ein kan risikera at ein får bygningar i områda rundt seg uansett.

Utfylling av sjø mot vest

Vi registrerer at FMV har snik utfyllt store deler at dette området tidligere i 2013 / 2014.

Skal de med denne plan «skjule» det som er utført uten søknad tidligere?

Dette forholdet MÅ det ryddes opp i FØR en går videre.

Administrasjonen har ingen andre merknader til dette punktet, anna enn at FMV søkte om utfylling og fekk løyve til dette i 2013 jf sak 55/14.

Søknad om kaipirer av dato 18 september 2014 stemmer ikke overens med reguleringsplan.

*Det ble 18 september 2014 søkt om bygging av 2 kaipirer.
Når en ser på reguleringsplanen så stemmer ikke tegninger med søknaden av 18 september 2014. Hvorfor er det så store avvik på dette? Hva er hensikten med en reguleringsplan hvis den skal være så langt fra hva som blir utført?*

Søknad om bygging av 2 kaipirer er ikkje handsama av den grunn som er nemnd, avvik frå det som er vist i reguleringsplan.

Støy

FMV skal jo forholde seg til forurensningsforskriften. I den drift som drives i dag ligger de nok i overkant på det som ligger i forurensningsforskriften. Det er store utfordringer angående støy og det bør settes opp permanent måle utstyr som ivaretar naboenes interesser.

Dette for at en kan dokumentere at støyen er der, eller at den ikke er der.

Også hva som forårsaker støyen. Alt kommer nødvendigvis ikke fra FMV.

I og med at vi ser på reguleringsplanen som nyetablering følger også grenseverdiene i forurensningsforskriften dette, og vi anser da at det er boligfeltet som var her først.

Vi blir ganske provosert av Fitjar kommune sin vurdering der alle naboer skal godta støy siden FMV var der i 1957.

Driften ved FMV utvides og har nå 24-7 drift, dette er noe helt annet enn i 1957.

Sandblåsing og annet støyende arbeider utendørs gjøres ofte på kvelder, netter, helger og helligdager i 2013 og 2014. Gjorde de dette i 1957?

En må slutte å bruke de argumentene og heller samarbeide med og ta hensyn til naboer.

Det er jo ikke slik at hvis jeg bygger hus først, da kan jeg støye det jeg vil når jeg får naboer, mens naboen må ta hensyn til meg og leve under andre regler/ støygrenser?

Det er rett at FMV skal forhalda seg til forurensningslova med tilhøyrande forskrift. Plan og bygningslova sett og krav om vurderingar i forhold til støy.

Administrasjonen er samd i at det bør setjast opp måleutstyr for støymålingar som dokumenterer dagens støybilde, for seinare å kunne samanlikna med redusert støybilde når aktivitetane er flytta innandørs.

Å byggja nye hallar ved FMV er mellom anna for å få redusert støy frå verksemda, samt reduksjon i anna ureining som td støv frå verksemda i tillegg til andre fordelar hallane vil føra med seg når det gjeld produksjon ved verksemda.

Fitjar kommune sine vurderingar seier ingenting om at naboar skal godta støy, dei peikar på at verftet har lagt på nemnde staden lenge. Med andre ord dei som etablerte seg etter at verftet vart bygd, burde og hatt med i tankane at det og gjerne fulgte med aktivitet som til tider medfører «støy». Det er ikkje det same som at ein skal godta støy som eventuelt er over det som er akseptabelt etter gjeldande reglar.

Lyssetting av industriområde

Vi som bor rett oppunder FMV sliter med opplyste leiligheter når lys blir brukt i den nye kranen. Det må settes klare regler for hvordan verftet skal belyses i fremtiden.

Ser ikke i reguleringsplanen at det er tatt høyde for dette.

Det kan ikke være nødvendig å ha lyskastere 50 meter opp i luften for å belyse området på kai nivå.

Det skulle her vært en maks høyde for montering av arbeidslys. Eks 6 meter over kai plan. Selve lyskilden bør også skjermes slik at den ikke går mot bebyggelse.

Lys er veldig sjenerende, og hvis lysene i den nye kranen skal representere belysning på fremtidige kraner og bygg, da kommer det til å være dagslys i Fitjarvika døgnet rundt.

Når det gjelder lyssetting av industriområdet, så har dette mellom anna med tryggleik å gjera når det vert arbeida på dei tider av døgnet då dagslys manglar.

Elles reknar administrasjonen med at utfordringane med lysbruk er ei enkel sak å retta på. Ikkje flomlys frå kranbom, anna enn når denne er i bruk og flomlys elles i området avpassa etter kor ein treng lys.

Permanente bygg

Registrerer at permanente bygg er med i formuleringen. Hva er permanente bygg?

Ser for meg at formuleringen her er «ullen» bare for at det kan bli satt opp rubb haller eller lignende over hele området. Også utpå kaier og mellom kaier. De har da nesten mulighet å montere sjøhallen som er tatt bort fra reguleringsplanen som en rubb hall og ikke permanent bygg. Det må avklares om rubb haller eller lignende er permanente bygg og sette en maks høyde for denne type bygg/ hall/ telt. Er bygge høyden i området 6 meter, har en da lov å sette opp ikke permanent bygg (telt /hall) som overstiger 6 meter?

Permanente bygg er bygg som skal stå i lengre tid enn 2 år.
Regulert byggehøgd gjeld for alle typar bygningar (og for Rubbhallar).

Strøm

Ser at landstrøm er bygd ut eller skal bygges ut. Greit at muligheten er der, men det må også settes ett krav til at båter SKAL bruke landstrøm. Dette på grunn av at hjelpemotorer som går og durer døgnet rundt er meget plagsomt. FMV har jo tidligere uttalt at det ikke er alle som vil ligge på landstrøm pga utstyr om bord. Båter som ikke vil bruke landstrøm får da finne seg ett annet verft.

Så lenge lydnivå frå hjelpemotorar ligg under akseptabelt lydnivå etter gjeldande reglar, kan ein ikkje i plansamanheng setja krav om at dei skal kopla seg til landstraum.

I merknader frå GSE-Sandvik AS står det mellom anna følgjande:

(Det er berre deler av dokumentet som er referert her, heile dokumentet ligg som vedlegg til saka)

Det er i planprogrammet 21.10.2013 uttalt at endringane vil kunne bli av en slik art at det trolig får vesentlig betydning for miljøet og boligfeltet i nærområdet. På denne bakgrunn er det i same programmet varslet blant annet nødvendige utredninger i forhold til overordnede planer, luftforurensning, støy, lukt, forurensning av sjø/havbunn og gjennomføring av ROS analyse.

Dette var merknader til melding om oppstart av planarbeidet.

I planfremlegg av juni 2014 ønsket FMV 49.5 meter byggehøyde på verkstedhallen. Fitjar kommune aksepterte ikke dette, men kunne tillate at planforslaget åpnet for 20 meter byggehøyde. I planforslaget som er til høring, er byggehøyden på det høyeste 27,5 meter. Dette er 15 meter høyere enn i gjeldende reguleringsplan for området. Dokumentasjon for behovet for denne høyden er helt fraværende i plandokumentene, og endringene fra dagens reguleringsplan er ikke synliggjort.

Det er rett at det ikkje ligg føre dokumentasjon på nødvendigheten av byggehøyde på 27.5 meter.

Fitjar Mekaniske Verksted AS driv med nybygg, samt reparasjon og ombygging av fartøy. Dersom ein skal ta inn i hallen eit fartøy for ombygging/vedlikehald, då er det nok trong for ei høgde på 27,5 meter.

Utvalet fatta som nemnd vedtak at storleik på hall måtte reduserast frå 49.5 meter til 20 meter, dette opplyste FMV om at det ikkje var tilfredstillande. Dei hadde trong for i alle fall ei hall med høgde på 27.5 meter.

I plandokumentene er det dårlig sammenheng når det gjelder de ulike uttalelsene med henhold til den negative påvirkningen en slik ny og stor hall vil ha for omgivelsene. I beskrivelsen står det at sjøhallen vil redusere antall soltimer og utsikt for noen, samt at den vil være synlig for store deler av Fitjar. Det står at sjøhallen ikke vil skape mye skygge for omkringliggende bebyggelse. I oppsummeringen av KU er temaet «sol og utsikt» gitt negativ konsekvens, men det er konkludert med at det ikke er behov for videre utredning. Når det gjelder avbøtende tiltak, er det uttalt at et tiltak vil kunne være «fasademessig behandling for å bryte ned volumet». Sistnevnte vil i midlertid selvsagt ikke kunne avhjelpe negative konsekvenser for sol og utsikt.

Det er bare anvendt ovennevnte tekst som dokumentasjon for skygge og utsikt. På bakgrunn av ulike og til dels motsigende formuleringer, samtlige illustrasjoner eller beregninger, er det ikke mulig å foreta en vurdering av hvor stor den negative effekten av utbyggingen av sjøhallen vil ha for det tett befolkede nærområdet. Temaet er ikke

tilstrekkelig utredet til at det er forsvarlig for Fitjar kommune å tillate å øke byggehøyde utover gjeldende bestemmelser på 12,5 meter. Vår innsigelse er at maks byggehøyde ikke må økes utover dagens gjeldende reguleringsplan.

Det er for oss åpenbart at dersom man tillater en slik utbygging som fremgår av planforslaget fra FMV, vil anlegget med nye bygg og nye kraner og med sin sentrale plassering bli visuelt dominerende i Fitjar. Dette gjelder ikke minst i forhold til omkringliggende småskala bebyggelse. I bebyggelsen øst og nord/øst for verftet vil nye bygg og kraner i tråd med forslaget avgjort redusere utsikt og antall soltimer betydelig og skape skygge.

Forslag til reguleringsbestemmelser § 3.5 er knyttet til estetikk og påvirkning. Her er det kun gitt noen svært vage formuleringer og heller ikke her noen illustrasjoner. Det vil si at man også på dette punktet utsetter spørsmålet om utforming, materialbruk, fargevalg osv. til en eventuell byggesøknad. Dette er selvsagt svært uheldig da det sannsynligvis kun vil være tilgrensede naboer som mottar nabovarsel selv om utbyggingen har et mye større influensområde i og med at den er synlig for «alle» på Fitjar.

Forslaget til reguleringsbestemmelser § 3.6 og § 3.9 tar for seg utforming av næringsområdet. Bestemmelsen i § 3.6 er svært lite tydelig og kan tolkes på flere måter. Denne paragrafen åpner for bygninger innenfor det meste av industriformålet. Sammen med § 3.9, hvor det legges til grunn 60% BYA, er det veldig fleksibelt i forhold til hvor det kan bygges nye bygg, hvor tett det kan bygges og hvor store i volum byggene kan være. Det må stilles krav til at disse bestemmelsene er mer tydelige.

I forslaget til reguleringsbestemmelser § 3.7 er det referert til byggehøyder for nye bygninger og øvrige tiltak. Det er tatt utgangspunkt i laveste tillatte kote for bygging. Det mangler imidlertid bestemmelser som viser hva som er laveste tillatte kotehøyde for bygning. I tillegg og vel så viktig mangler det også angivelse av maksimal planeringshøyde. Sistnevnte vil selvsagt ha betydelig innvirkning på hvor høye de ulike byggene vil være sammenlignet med omkringliggende bebyggelse til FMV. Det må kreves at FMV tar dette med i reguleringsbestemmelsene.

Det stemmer at det ikkje var med illustrasjonar som viste ein framtidig hall ved FMV, då plan med tilhøyrande føresegner, konsekvensanalyse og ROS-analyse låg ute til offentleg ettersyn.

Ein har i etterkant mottatt 2 illustrasjonar som nå ligg ved saka som vedlegg. Eine illustrasjonen er biletet teken i Havnavegen og den andre illustrasjonen er biletet teken lenger oppe i det «gamle» byggjefeltet i Hamn.

Som ein ser så vil ein hall med lengd 85 meter, breidde 40 meter og høgd på 27.5 meter ruve godt i området. Dette er eit av dei punkta ein må ta stilling til, vil ein at FMV skal få høve til å ekspandere, eller skal omsynet til bustad bebyggelsen vega tyngst ?

Fordelen med hallen vil vera at mykje av aktiviteten vert flytta innandørs, noko som vil ha positive verknader med omsyn til støy og støv frå verksemda. Dette er noko som bør tala i positiv retning, all den tid dette har vore eit av ankepunktta frå tilgrensande bustadområde.

Reduksjon av utsikt, som følgje av kraner og hall(ar) vil det bli, for nokon gjerne uakseptabelt mykje for andre mindre.

Når det gjeld tap av sol, så vil dette tapet vera størst i vinterhalvåret. Sumarhalvåret vil tapet vera mindre eller kanskje ikkje tap i det heile. Når det gjeld tap av sol er dette ikkje dokumentert av FMV og heller ikkje av dei som har merknader til planen, så det er usikkert kor mykje tap av sol vil bli.

Når det gjeld estetikk, så er nok dette noko som må takast i byggjesaka. Avbøtande tiltak vil vera avhengig av mellom anna materialval for bygga. Det vil vera mogeleg å varsle andre enn dei som er naboar etter plan og bygningslova. Dette kan td. gjerast ved annonse i aviser og på Fitjar kommune sine heimesider. Ein kan senda sms melding innafor gjevne område etc.

Når det gjeld bygga si plassering innafor området og kor store dei kan vera, så er dette som for dei fleste andre planar styrt av utnyttingsgrad. Det kan til dømes ikkje byggjast i dei områda som har byggjehøgde $h=0$.

Når det gjeld kva som er tillatt lågaste kotehøgde, så er denne kote +2.5 jfr. pkt. 4.1.7 i kommuneplanen.

Planeringshøgde elles for bygningar, vert å styra gjennom byggjemeldingar.

Når det gjeld framtidige tiltak i sjø, utfylling og bygging av kaipirer, så krev dette godkjenning etter Hamne og Farvasslova i tillegg til godkjenning etter Plan- og bygningslova. Samt godkjenning frå fylkesmannen i Hordaland, dette med tanke på eventuelle forureina massar på sjøbotn.

Det er nye reglar for støy jfr. forureiningslova, sist revidert 01.01.2015 som skjerpar inn krava frå 2015. Administrasjonen vil i tillegg vurderer behov for ei presisering om støy i føresegnene, i eventuelt nytt punkt 2.5.

Flomlys: Administrasjonen vil vurderer behov for ei presisering om bruk av flomlys i kranar i føresegnene, i eventuelt nytt punkt 2.6.

Endeleg formulering vert sendt ut på måndag.

Konklusjon

Slik administrasjonen ser saka, gjev plan med tilhøyrande føresegner, illustrasjonar, konsekvensutgreiing og ROS-analyse tilfredstillande dokumentasjon til at planen kan stadfestast. Utgreiingar, illustrasjonar m.m vil alltid kunne bli betre, men kor mykje skal ein forlange, og nokon vil uansett hevda at saka ikkje er godt nok dokumentert.

FMV driv i ei næring som slit, då bør kommunen leggja tilhøva til rette for at FMV og kan bestå i framtida.

Ulempen ved tap av utsikt vert at nokon i større eller mindre grad får redusert utsikt og til tider tap av sol, dette då som følgje av hall(ar) og kranar. Ulemper ved tap av utsikt må vurderast opp mot dei driftsføremøner tiltakshavar får ved å byggja ein hall av nemnde høgde. Administrasjonen forstår tiltakshavar slik at hallen vil ha vesentleg tyding for framtidig utvikling av drifta.

Ingen vil mista all utsikt som følgje av tiltaket, men utsiktsfeltet vil bli redusert mot vest for dei næraste bustadene. Området er næringsareal, og då må dei næringsdrivande sitt behov vega tungt sett opp mot tap av noko utsikt.

Som tidlegare nemnd vil hall(ar) ha fordelar ved at dei vil redusera støy og eventuelle støvplagar i området. Vidare ynskjer FMV og å flytta så mykje som mogeleg av utandørs aktiviteter vest for nye hallen slik at denne fungerer som støyskjerm.

Administrasjonen rår difor utval for plan og miljø til å tilrå overfor kommunestyret at plan med føresegner, konsekvensutgreiing og ROS-analyse vert stadfesta.

Framlegg til tilråding:

Utval for plan og miljø rår Fitjar kommunestyre til å gjera følgjande vedtak: Fitjar kommunestyre stadfester reguleringsplan med tilhøyrande føresegner, konsekvensutgreiing og ROS-analyse. For reguleringsplan for Fitjar Mekaniske Verkstad AS, gnr. 65 bnr. 100 m/fl.

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12.

Behandling i Utval for plan og miljø - 03.03.2015:

Utsendt før møtet:

Nytt vedlegg med vurderingar i høve reglane i forureiningslova.

Tilråding til kommunestyret: (Samrøystes)

Fitjar kommunestyre stadfester reguleringsplan med tilhøyrande føresegner, konsekvensutgreiing og ROS-analyse for reguleringsplan for Fitjar Mekaniske Verkstad AS, gnr. 65 bnr. 100 m/fl.

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12.

Behandling i Kommunestyret - 04.03.2015:

Representanten Terje Træet (H) ba kommunestyret vurdera hans gildskap, då far hans er grunneigar av naboeigedom og har sendt merknad til planen. Representanten vart samrøystes erklært ugild, og forlet møtet under handsaming av saka. Jostein Prestbø (H) møtte som vararepresentant for Terje Træet. Representanten Agnar Aarskog (AP) ba kommunestyret vurdera om han er ugild, då han bur i nærleiken av området som planen gjeld. Han vart samrøystes erklært gild i saka.

Kommunestyret drøfta saka.

Vedtak: (Samrøystes)

Som framlegg.

Atle Tornes
Rådmann