



## MØTEINNKALLING

**Utval:** Formannskapet  
**Møtestad:** Formannskapssalen Herøy rådhus  
**Dato:** 25.06.2015  
**Tid:** 15:00

Melding om forfall til tlf. 70081300.

Forfall til møter i kommunale organer skal vere gyldig i hht. Lov om kommuner og fylkeskommuner § 40, nr. 1.

Varamedlemer som får tilsendt sakliste, skal ikkje møte utan nærare innkalling.

---

**Dersom du ønskjer din habilitet vurdert i ei sak, må du melde skriftleg frå til Fellesekretariatet om dette i god tid før møtet (Forvaltningslova § 8, 3. ledd).**

Fosnavåg, 17.06.15

Arnulf Goksøyr  
ordfører

## **SAKLISTE:**

Saksnr	Innhold
PS 124/15	Godkjenning av innkalling og sakliste
PS 125/15	Protokoll fra førre møte
PS 126/15	Detaljreguleringsplan helse- og omsorgssenterområdet – slutthandsaming

**PS! Saka vert ettersendt på epost!**



PS 124/15 Godkjenning av innkalling og sakliste

PS 125/15 Protokoll frå førre møte



Utviklingsavdelinga

## SAKSFRAMLEGG

-

---

Sakshandsamar:	AZT	Arkivsaknr:	2015/56
		Arkiv:	L12

---

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
126/15	Formannskapet	25.06.2015
	Kommunestyret	25.06.2015

### DETALJREGULERINGSPLAN HELSE- OG OMSORGSSENTEROMRÅDET - SLUTTHANDSAMING

#### Tilråding frå rådmannen:

Herøy kommunestyre godkjenner, i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, detaljreguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale inkludert vedlegg sist revidert 17.06.2015.

Dette er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jfr. PBL § 1-9 og forvaltningslova kap. VI, innan 3 veker frå kunngjering.

**Vedlegg:**

01. Plankart, sist revidert 17.06.2015
02. Føresegner, sist revidert 17.06.2015
03. Planomtale, siste revidert 17.06.2015
04. F-sak 73/15, vedtak om offentlig ettersyn
05. Innspel til offentlig ettersyn

**Saksopplysningar:**

På vegne av Herøy kommune har utviklingsavdelinga utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for deler av helse- og omsorgssenterområdet på Eggesbønes. Målet med planarbeidet er å fastsetje arealbruken for vidare utvikling av viktigere funksjonar som nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon og base for heimenesta i området ved Herøy omsorgssenter – blå avdeling på Eggesbønes.

Planforslaget legg rammer for oppføring av nye bygningar inntil 3 etasjer, der desse skal plasserast innanfor området merka med O1 på plankartet.

Planforslaget medfører ei endring av gjeldande reguleringsplan av kommuneseigedom og deler av tilstøytande eigedomar. Planarbeidet vil soleis medføre ei omregulering av internt veg- og parkeringssystem som vist i gjeldandereguleringsplan for å oppnå meir framtidretta og funksjonelle løysingar. Vidare vil planforslaget medføre ei endring i utnyttingsgrad og bygningstype frå småhusbebyggelse til blokkbebyggelse for bustadrekka mot Eggesbøvegen.

Planarbeidet blei varsla oppstarta den 19.01.2015. Tiltaket er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med planprogram eller konsekvensutgreiing etter plan og bygningslova §§ 4-1 og 4-2. Planarbeidet vart varsla med annonse i lokalavisa og informasjon på internett. Det er kome inn 7 innspel til planarbeidet. Desse innspelablei kommentert og gjort greie for som ein del av handsaming av planforslaget i F-sak 73/15. Rådmannen går difor ikkje nærare inn på desse vurderingane.

Formannskapet vedtok i F-sak 73/15 å leggje planforslaget ut til høyring. Frist for innspel blei sett til 20.06.2015. Det kom inn 5 innspel til planforslaget. Rådmannen vil nedanfor presentere og vurdere innspel som har kome til høyringsperioden. For detaljar kring planforslaget, viser ein til dei vedlagte plandokumenta og F-sak 73/15.

Med bakgrunn i motsegn frå offentlege instansar og merknader frå grunneigarar innanfor planområdet, har det blitt gjort endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn.

**Endringar som er gjort i planforslaget:**

- Området BB1 som var vist som areal til konsentrert småhusbebyggelse ertrekt ut av planforslaget.
- Området o\_V1 og o\_P1 er teke ut av planforslaget. Tilkomst blir frå vegregulert i gjeldande plan.
- Bygning som var foreslått rive er ikkje lenger vurdert som aktuelt pga fjerning av o\_V1 og o\_P1.
- Føresegner og planomtale er endra som følgje av endringar i plankartet.

- Rekkjefølgjekrav knytt til støyreducerande tiltak er teke inn i planforslaget



Plankart til sluttbehandling (endra)



Plankart til offentlig ettersyn

## INNSPEL TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Følgjande instansar har ingen merknad til planforslaget:

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.05.2015.

Søre Sunnmøre Landbrukskontor (SSL), 21

1. Møre- og Romsdal fylkeskommune, 28.05.2015, 02.06.2015 og 09.06.2015 :

Fremjar motsegn til planforslaget med grunngeving i barne og unge sine interesser og Rikspolitiske retningslinjer om barn og unge i planlegginga. Dette gjeld området BB1 og manglande klargjering av leikeareal og konsekvensar for barn og unge i plan.

Den 09.06.2015 fekk kommunen e-post frå Kulturavdelinga i Fylkeskommunen vedktema arkeologi. Dei ber kommunen vere merksam på at dersom ein underopparbeiding av tiltaka kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, ber dei om at arbeidet blir stogga og at ein kontaktar fylkeskommunen for avklaringsnarast.

Vurdering:

*Som følgje av motsegn og merknader til planforslaget, har ein valt å innskrenke planområdet etter offentlig ettersyn. Ein har valt å trekkje ut bustadområdet BB1, veg og parkeringsplass frå planforslaget. Møre og Romsdal fylkeskommune har i brev av 02.06.2015 varsla at dei trekkjer motsegna som følgje av endringane i plan. Innspelet frå Fylkeskommunen om arkeologi er teke til vitande, og ein gjer merksam på at ei formulering som det blir vist til, låg inne i føresegnene til planen ved offentlig ettersyn. Dette er ikkje endra.*

2. Unni Arhaug (grunneigar 38 bnr 80), 08.06.2015:

Protesterer mot den del av planen som viser at huset deira skal rivast. Dei viser til at huset er nyoppussa med utleigeleiligheter. Grunneigar viser til dialog med Herøy kommune tidlegare og møter. Reagerer på at dei ikkje har fått informasjon om at huset er regulert rive i plan. Dei forventar at kommunen tek kontakt og gir skikkeleginformasjon om plan. Dei hevdar at dersom huset er regulert rive i plan, vil det forringe eigedomen betraktelig i verdi og gjere det vanskeleg å selje.

Vurdering:

*Innspelet frå Arhaug blir teke til følgje i plan. Som følgje av motsegn og merknader til*

*planforslaget, har ein valt å innskrenke planområdet etter offentleg ettersyn. Ein har valt å trekkje ut bustadområdet BB1, veg og parkeringsplass frå planforslaget. Som følgje av at «innskrenking» av planområdet, kan ein ikkje sjå at det skal vere naudsynt å regulere bustadhuset på gnr 38 bnr 80 som rive.*

*Når det gjeld det som Arhaug viser til i høve informasjon, så er det ikkje vanleg praksis etter plan- og bygningslova, at ein informerer kvar enkelt grunneigar om detaljar i plan, før planen blir lagt ut til høyring/offentleg ettersyn. Vanleg praksis er her at grunneigarar blir varsla med eige brev når planen blir lagt ut til høyring. Ein kan soleis ikkje sjå at det er gjort noko lovstridig i at Arhaug ikkje er blitt informert personleg om detaljane i planforslaget før offentleg ettersyn. Herøy kommune har gjennomført møte med 12.06.2015, der grunneigar har fått informasjon frå Herøy kommune om planforslaget og det tilrådde planforslaget som no ligg føre for politisk godkjenning.*

### 3. Statens Vegvesen, 11.06.2015:

Det bør i planføresegnene presiserast, i tillegg til ordlyden det er lagt opp til i § 6bokstav f, at "Grenseverdiane i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 vert gjort gjeldande for planen". (Jamfør Miljødirektoratet sin rettleiar M-128-2014, side 35 og 36.) Og elles bør det innarbeidast rekkjefølgjekrav i føresegna om at nødvendige støytiltak skal vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve etter § 21-10 i plan og bygningslova kan gjevast til nye bygg/bustader innan for planområdet. Utover dette har ikkje Statens vegvesen særlege merknader til reguleringsframlegget.

#### Vurdering:

*Når det gjeld grenseverdigar knytt til støy viser ein til fellesføresegnene om dette tema. Det er her konkret vist til krava i T-1442/12, det same gjer vedlagt støyfagleg utgreiing kring vegtrafikkstøy frå FV 654. Når det gjeld rekkjefølgjekrav knytt til støyreducerande tiltak, viser ein til handsaming av innspel nr 4 (Fylkesmannen).*

### 4. Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 17.06.2015:

Den vedlagte støyrapporten syner at det er behov for støytiltak for at ein skal kunne innfri krava i T-1442/12. Desse tiltaka er omtala i støyrapporten og i planomtalen, men ikkje tatt med i rekkjefølgjekrava. For at tiltaka skal være bindande må dei stå i rekkjefølgjekrava. Vi gjer også merksam på at krava i TEK10 må vere oppfylde. Fylkesmannen vil ha motsegn til saka frem til at støytiltaka er innarbeid i føresegnene.

#### Vurdering:

*Med bakgrunn i innspel frå Fylkesmannen, har ein teke inn rekkjefølgjekrav til støyreducerande tiltak i planforslaget. Desse skal sikre at det blir gjennomført støyreducerande tiltak knytt til byggeprosjektet i høve gjeldande støyutgreiing. Som følgje av at kommunen har justert føresegnene til planen, har Fylkesmannen stadfesta at dei trekkjer motsegna som tidlegare blei framsett.*

### **Vurdering og konklusjon:**

Rådmannen viser til at dette planarbeidet med reguleringsendring er heilt avgjerandefor å gi kommunen eit naudsynt handlingsrom for vidare utvikling av dei sentrale helse- og omsorgsfunksjonane på Eggesbønes. Dette planforslaget vil legge til rette for bygging av nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon, somerstatning for dagens gul avdeling. Planforslaget opnar også opp for base



tilheimetenesta innanfor same området. I dette planforslaget legg ein rammer for atdet i området O1 kan førast opp bygningar inntil 3 etasjer for offentleg formål. Ved å auke byggjehøgda for ny bygningsmasse, vil ein i framtida kunne fortetteområdet og sikre ei sterkare grad av utnytting på dei knappe areala som ein har tildisposisjon på Eggesbønes. Det ligg også til rette for ei mogleg vertikal utviding medny bygningsmasse mot sørvest. Her gir denne reguleringsendringa eit utvidatomteområdet som følgje av kommunen sitt grunnverv frå kringliggjandebustadeigedomar. Samla sett gir planforslaget eit godt handlingsrom for framtidigutvikling av helse- og omsorgssenterområdet på Eggesbønes.

I etterkant av høringsperioden har ein blitt nøydd til å endre planforslaget medbakgrunn i merknader frå private grunneigarar og motsegn frå offentlegemyndigheiter. Planområdet er no innskrenka til berre å gjelde området O1. Dette vilsikre det arealbehovet som er knytt til nytt tilbygg til blå avdeling. For å sikreutbygging i tråd med ovannemnde planar er det også behov for omregulering avkommunens eigedom og deler av tilstøytande eigedom gnr 38 bnr 80.

Det er utarbeidd støyutgreiing av omsyn til vegtrafikk frå fylkesveg 654. Moment frå støyvurdering er innarbeidd i planforslaget og dette må det takast omsyntil ved prosjektering og utforming av nye funksjonar i området. Det er også utarbeiddeiga ROS-analyse som vedlegg til planomtalen.

Etter det rådmannen kan sjå av offentlege databasar er det ikkje forhold knytt tilrisiko og sårbarheit eller andre samfunnsmessige konsekvensar som talar i mot fremja arealbruk.

Med bakgrunn i ovannemnde saksopplysningar og vurdering, og med tilvising til planforslaget, rår rådmannen til at planforslaget blir godkjent slik det no ligg føre.

Konsekvensar for folkehelse:

**Nei**

Konsekvensar for beredskap:

**Nei**

Konsekvensar for drift:

**Nei**

Konsekvensar for økonomi:

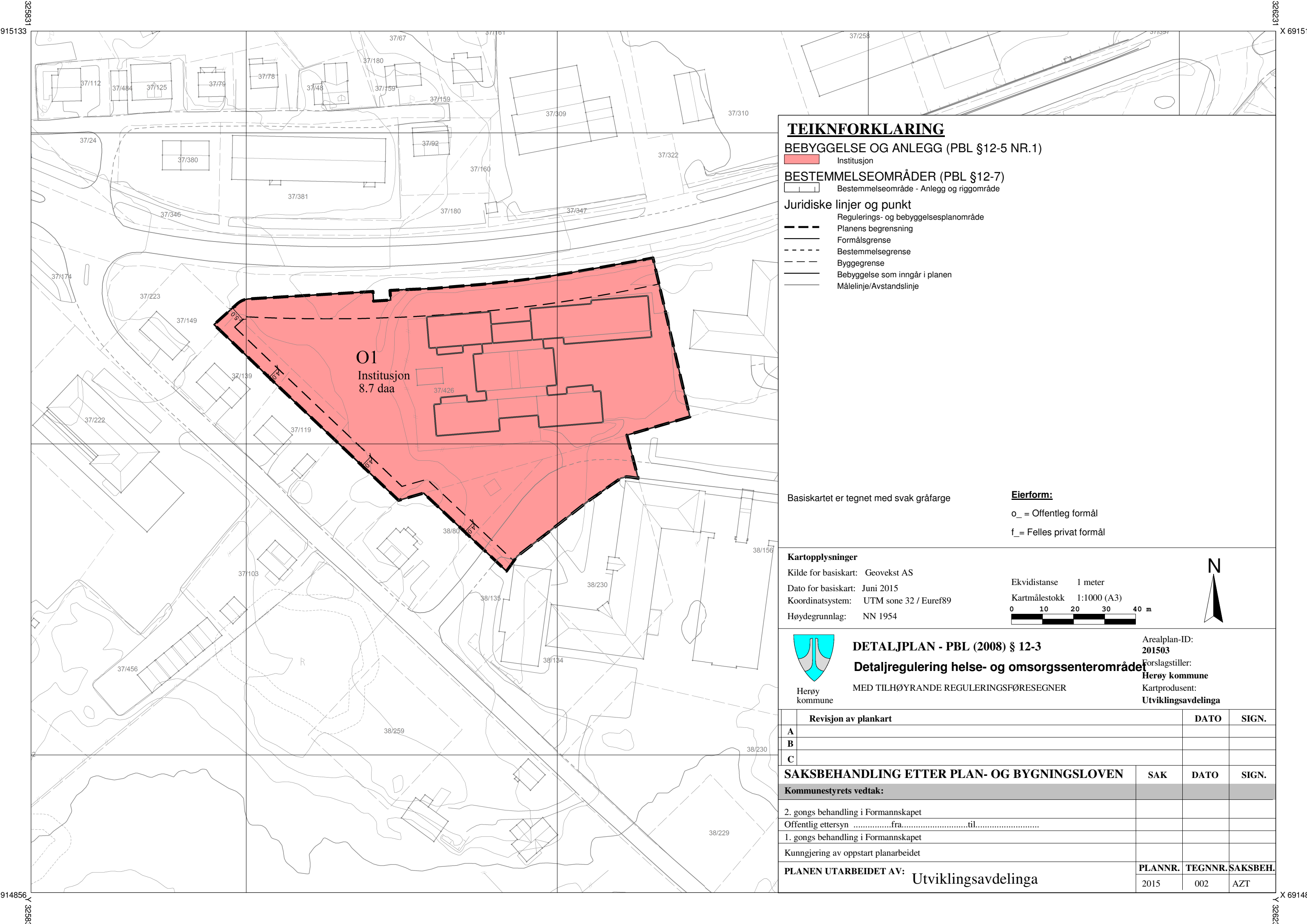
**Nei**

Fosnavåg, 22.05.2015

Olaus-Jon Kopperstad  
Rådmann

Jarl Martin Møller  
Avd.leiar

Sakshandsamar: Aleksander Zahl Tarberg



**TEIKNFORKLARING**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**

Institusjon

**BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)**

Bestemmelseområde - Anlegg og riggområde

**Juridiske linjer og punkt**

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Målelinje/Avstandslinje

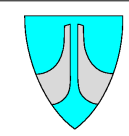
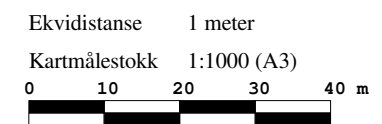
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Eierform:**

- o\_ = Offentleg formål
- f\_ = Felles privat formål

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Geovekst AS  
 Dato for basiskart: Juni 2015  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NN 1954



**DETALJPLAN - PBL (2008) § 12-3**

**Detaljregulering helse- og omsorgssenterområdet**

MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESEGNER

Arealplan-ID:  
**201503**  
 Forslagstiller:  
**Herøy kommune**  
 Kartprodusent:  
**Utviklingsavdelinga**

Revisjon av plankart		DATO	SIGN.	
A				
B				
C				
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAK	DATO	SIGN.
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>				
2. gongs behandling i Formannskapet				
Offentlig ettersyn .....fra.....til.....				
1. gongs behandling i Formannskapet				
Kunngjering av oppstart planarbeidet				
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b> Utviklingsavdelinga		<b>PLANNR.</b>	<b>TEGNR.</b>	<b>SAKSBEH.</b>
		2015	002	AZT



Planident:  
201503

Saksnummer:  
XXXXX

Eigengodkjenningsdato:  
xx.xx.xxxx

Eigengodkjent\_av:  
Herøy kommunestyre

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR HELSE OG OMSORGSSENTEROMRÅDET PLAN-ID: 201503

### REGULERINGSFØRESEGNER

---

#### § 1 – Avgrensing av planområdet

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast og bygningane plasserast som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

#### § 2 - Andre bestemmingar

Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

#### § 3 - Privatrettslege avtalar

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

#### § 4 – Forhold til kulturminne

Dersom det i samband med utbygginga vert oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast med ein gong, og regional kulturvern mynde skal varslast, jf. lov om kulturminne § 8, andre ledd.

#### § 5 - REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar plan- og bygningslova til følgjande føremål:

##### Bygningar og anlegg (PBL. § 12 – 5, nr.1)

- Institusjon (O1)

#### § 6 – FELLESFØRESEGNER

- Detaljreguleringsplanen fastset hovudstrukturen for utbyggingsmønsteret. Dei viste vegane i plankartet ligg fast. I tillegg til dei viste vegane kan mindre korte tilkomstvegar og gangvegar etablerast innanfor området institusjon (O) som følgje av byggjesøknad.
- Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense. BYA gir tillate bebyggd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.

- c. Alle inngrep skal planleggast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- d. Prinsippa bak universell utforming skal leggast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter.
- e. Innafor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar, der nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- f. For område som er utsett for støy ut over grenseverdiane for ny bustadbygging, jf. rettleiar T-1442 frå Miljøverndepartementet, skal tiltakshavar dokumentere støysituasjonen i samband med søknad om tiltak. Soverom skal ha vindu til ei side der støynivået er  $L_{den}=55$  dB eller mindre. Private uteareal (MUA) skal leggast på leside av støykjelda.
- g. Innanfor området kan det byggjast nødvendige bygg og installasjonar for el- og telenett. Bygg skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygningane elles i området.

## **§ 7 – SITUASJONSPLAN / DETALJAR VED BYGGESØKNAD**

Det skal utarbeidast ein samla situasjonsplan for området O1.

Situasjonsplan skal handsamast av kommunen i samband med byggesøknad og skal vise:

- Plassering av bygningskropp
- Tomtegrenser
- Grense mellom seksjonar
- Parkeringsplassar
- Interne tilkomstveggar og gangveggar
- Murarar
- Kotehøgder på utvendig terreng
- Plassering av bygningar
- Uteopphaldsareal
- Plassering av lyspunkt for uteområde

Som prinsipp for utbygging av skal prinsippa om universell utforming leggast til grunn.

Universell utforming skal også leggast til grunn for utforming av felles uteopphaldsareal, jf. TEK.

## **§ 8 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr.1)**

### **1. Generelt**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming.

Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal,

Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m<sup>2</sup> pr. bilplass.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal i hht ei kvar tid gjeldande kommunale krav. På situasjonsplan skal det vise at parkeringsdekning er oppfylt.

### **2. Institusjon – O1**

- a. I området merka O1 vert det tillate med etablering av omsorgsbustader med heildøgnsbemanning inkludert tilhøyrande fellesareal. Bygning kan også ha funksjon som bufellesskap med tilhøyrande fellesareal. Det vert også tillate med etablering av bygningar med funksjon som kontor/base for heimeteneste.

Fordeling av funksjonar i nye bygg vert fastsett ved byggesak.

O1 skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Parkering for heimetenesta skal lokaliserast innanfor området O1, under tak, og i tilknytning til ny bygningsmasse.

- b. I område merka O1 kan bygningar førast opp i 3 etasjer. Gesimshøgde skal ikkje overstige 11 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Nye bygningar skal plasserast innanfor byggjegrensene.

Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

## **§ 9 Uteareal tilhøyrande byggjeareal**

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentlig vegar skal godkjennast av kommunen før dei kan oppførast.

- b.** Ein bør i størst mogleg grad søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen krevje at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c.** Opphaldsareal ute skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget.
- d.** Innanfor området O1 skal nye funksjonar planleggast og gjennomførast etter retningslinjer frå Husbanken sin rettleiar for bygging av omsorgsbustader og institusjonsplassar.

Det skal setjast av eit felles uteopphaldsareal på minimum 200 m<sup>2</sup>.

Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.

- e.** Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- f.** Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g.** Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrslø gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.

## **§ 10 – REKKJEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)**

1. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal støyvoll som skjermingstiltak mot fylkesvegen vere opparbeidd og ferdigstilt.
2. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal soverom ha vindu eller dør til ei side der støynivået er  $L_{den}=55$  dB eller mindre.
3. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal alle bueiningane ha tilgang til eit stille utandørs opphaldsareal som tilfredstiller nedre grense for støysone ( $L_{den} = 55$  db)

\*\*\*

Reguleringsplan godkjent av kommunestyret i k-sak xx/xx i møte XXXX/201X

Fosnavåg, \_\_\_\_\_

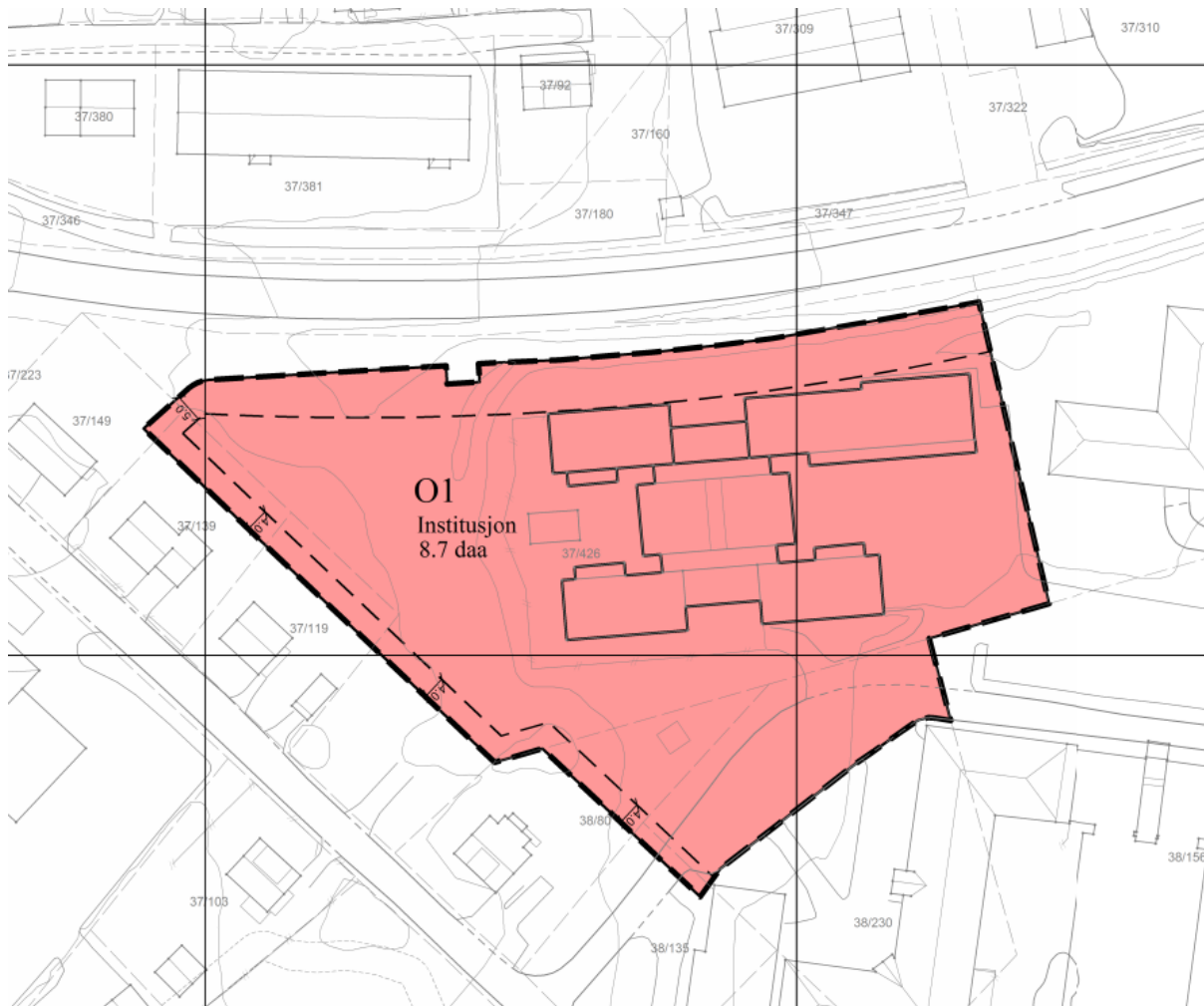
\_\_\_\_\_

Ordfører

# PLANOMTALE



Juni 2015



DETALJREGULERINGSPLAN – PBL § 12-3

**HELSE OG OMSORGSSENTEROMRÅDET**

PLAN-ID: 201503



<b>1.</b>	<b>SAMANDRAG AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>NØKKELOPPLYSNINGAR.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>PLANPROSESS.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>PLANSTATUS OG AREALBRUK.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON...</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>PLANFORSLAGET.....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN.....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>VEDLEGG.....</b>	<b>18</b>

## **1. SAMANDRAG**

Planforslaget er ein detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslova (PBL) § 12-3, og inneberer endring av gjeldande reguleringsplan for helse og omsorgssenterområdet på Eggesbønes i Herøy kommune.

Ein ynskjer med dette planforslaget å legge til rette for bygging av nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon og base for heimetenesta i området ved Herøy omsorgssenter – blå avdeling på Eggesbønes. Byggeprosjektet skal erstatte dagens institusjonstilbod og arbeidsplasslokalitetar ved Herøy omsorgssenter – gul avdeling. Planarbeidet vil legge rammer oppføring av bygningar inntil 3 etasjer innanfor planområdet.

For å sikre utbygging i tråd med ovannemnde planar er det også behov for omregulering av kommunens eigedom og deler av tilstøytande eigedomar.

Utviklingsavdelinga, mars 2015.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGAR

<b>Bygd:</b>	Eggesbønes
<b>Stad/adresse:</b>	Sjukeheimsvegen
<b>Gnr / bnr:</b>	Gnr 37 bnr 426 m.fl
<b>Gjeldande planstatus:</b>	Offentleg formål og bustad i gjeldande reguleringsplan
<b>Forslagstillar:</b>	Herøy kommune
<b>Grunneigar:</b>	Herøy kommune
<b>Plankonsulent:</b>	Utviklingsavdelinga
<b>Eksisterande planstatus:</b>	1515198602 EGGESBØNES ALDERS OG SJUKEHEIMSOMRÅDE
<b>Planområde sitt areal (daa):</b>	8.7 daa
<b>Nytt reguleringsføremål:</b>	Offentleg formål
<b>Grad av utnytting:</b>	BYA% = 50
<b>Aktuelle problemstillingar:</b>	Tilbygg til helse- og omsorgssenter
<b>Kunngjering, dato:</b>	19.01.2015
<b>Krav om konsekvensutgreiing:</b>	Nei – i samsvar med gjeldande planar

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1– Bakgrunn

Herøy kommunestyre vedtok i K-sak 80/09 strategi for utbygging av helse- og omsorgstjenester i kommunen.

I nær framtid må ein bygge ut både Herøy Helsesenter og Herøy sjukeheim. Nye omsorgsbustader kan med fordel plasserast inne på same område. Det er vesentleg at framtidig utbygging av helse- og omsorgstenester i Herøy vert gjort i ein heilskapleg plan, med dei fem strategiane i botnen for planarbeidet. Dette vil kreve ei utbygging som legg til rette for samhandling med indre ferdselsårar, noko som igjen vil kreve god langsiktig planlegging.

Ein viser til at det ikkje er teke stilling til kva ein ynskjer å gjere med dei resterande bygningane og funksjonane aust for planområdet, og ein finn det soleis ikkje rett at desse vert teke med i denne reguleringsendringa.

### **3.2 - Føremål med planforslaget**

Ein ynskjer med dette planforslaget å legge til rette for bygging av nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon og base for heimetenesta i området ved Herøy omsorgssenter – blå avdeling på Eggesbønes. Byggeprosjektet skal erstatte dagens institusjonstilbod og arbeidsplasslokalitetar ved Herøy omsorgssenter – gul avdeling. Planarbeidet vil legge rammer oppføring av bygningar inntil 3 etasjer innanfor planområdet.

## **4. PLANPROSESS**

Oppstart av planarbeid blei varsla 19.01.2015 og kunngjort på kommunen sine nettsider og gjennom annonse i Vestlandsnytt. Perm med varslingsdokument blei gjort tilgjengeleg på Herøy rådhus. Grunneigarar og naboar til planområdet har vore varsla i eige brev. Det same gjeld offentleg myndigheiter, samt lag og organisasjonar som ein har vurdert kan ha interesse i planleggingsarbeidet.

Det er gjennomført eit informasjonsmøte 10.02.2015 på rådhuset angående byggeprosjektet som går parallelt med planarbeidet. Utviklingsavdelinga har i dette møtet informert om planarbeidet.

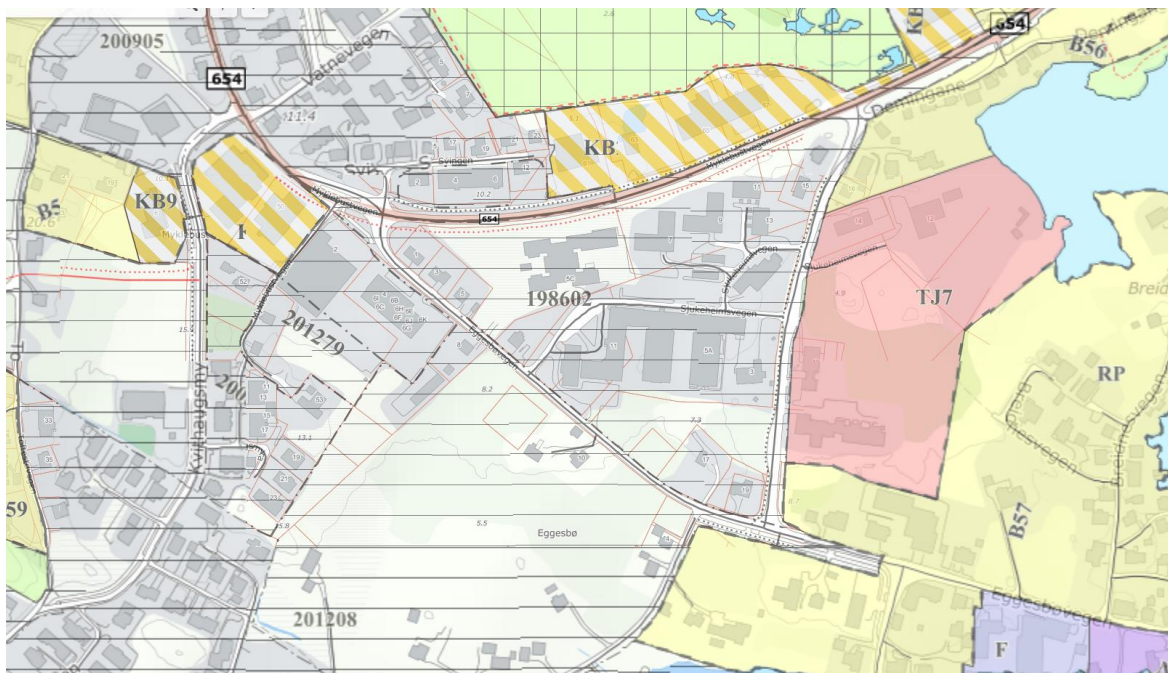
## **5. PLANSTATUS OG AREALBRUK**

### **5.1 - Planstatus**

Området er pr i dag regulert gjennom ein rettsleg bindande reguleringsplan. I gjeldande reguleringsplan 1515198602 EGGESBØNES ALDERS OG SJUKEHEIMSOMRÅDE.

### **5.2 - Kommuneplan**

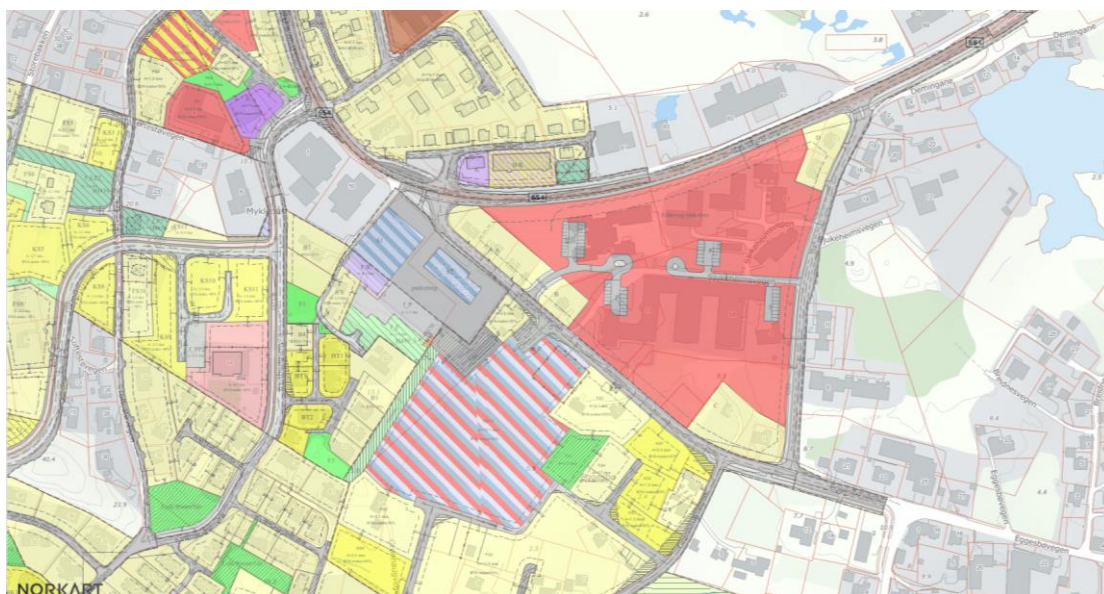
Planområdet er i gjeldande kommuneplan (2014) sett av til område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. bustadføre mål med krav om at det vert utarbeidd ein reguleringsplan.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan arealdel (2014)

### 5.3 - Reguleringsplanar

Området er i dag omfatta av ein gjeldande reguleringsplan 1515198602 EGGESBØNES ALDERS OG SJUKEHEIMSOMRÅDE. er området sett av til offentlig formål, bustad og veg.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området.

## 6. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

Området er ligg i dag omkransa av eksisterande fylkesveg 654, Eggesbøvegen og eksisterande funksjonar i helse- og omsorgssenterområdet. Dagens situasjon i planområdet viser at dette er innmarksareal (lyng og mindre krattskog), der dei ikkje utbygde areala pr i dag ikkje blir beita eller halde i hevd ved slått. Dette viser seg i form av at mindre krattskog veks opp i klyngjer spreidd utover planområdet.



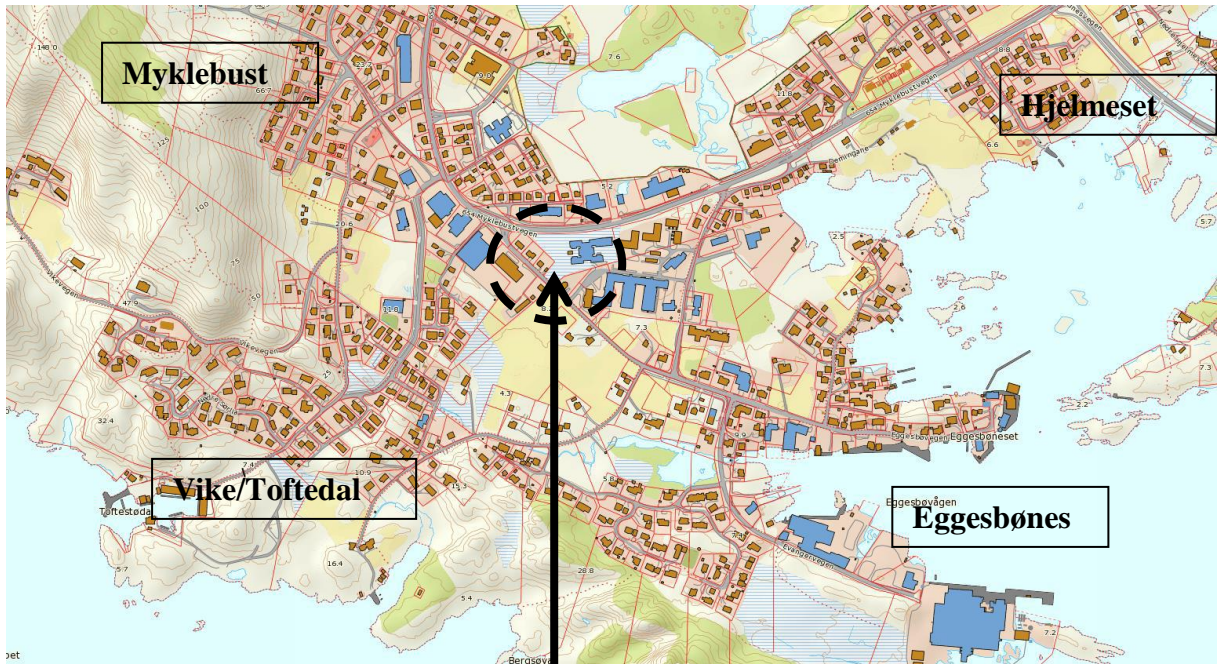
**Bileter som syner dagens situasjon i planområdet (Foto: Roger Myklebust – Juni 2014)**

Ein er ikkje kjend med at det i dag er særskilte bekkar i området. Terrenget på staden har i dag ei stigning frå aust til vest.

Det er ikkje registert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet.

Nokre av bustadeigedomane har opparbeidd gjerde, murar og hekkar som avgrensing mot naboareal som pr i dag ikkje er utbygde.

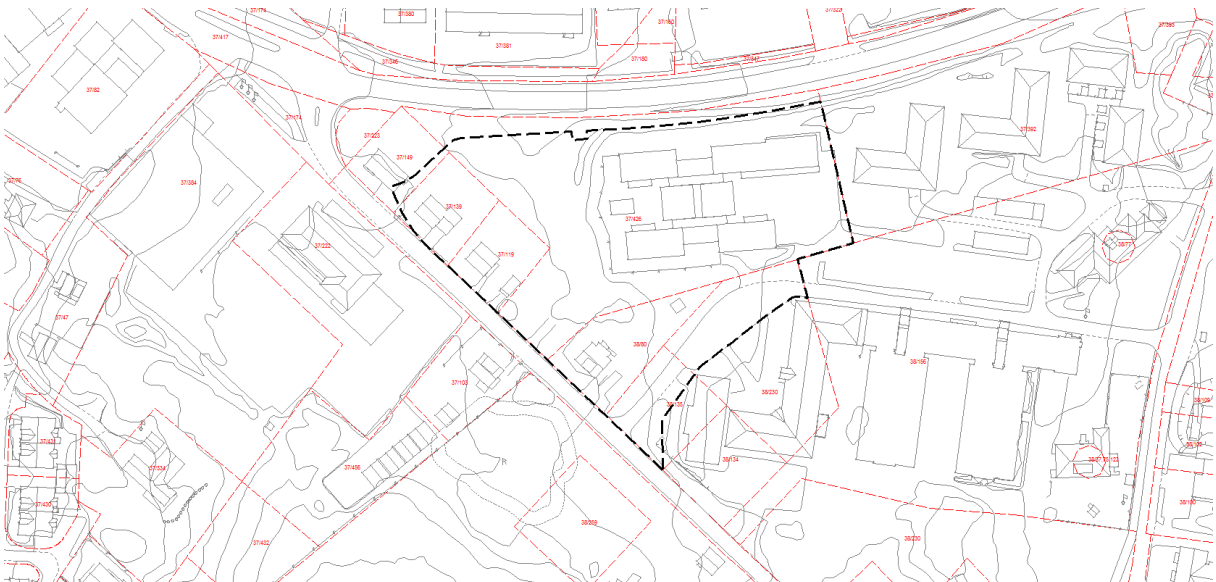
## 6.1 - Lokalisering



### Lokalisering av planområdet

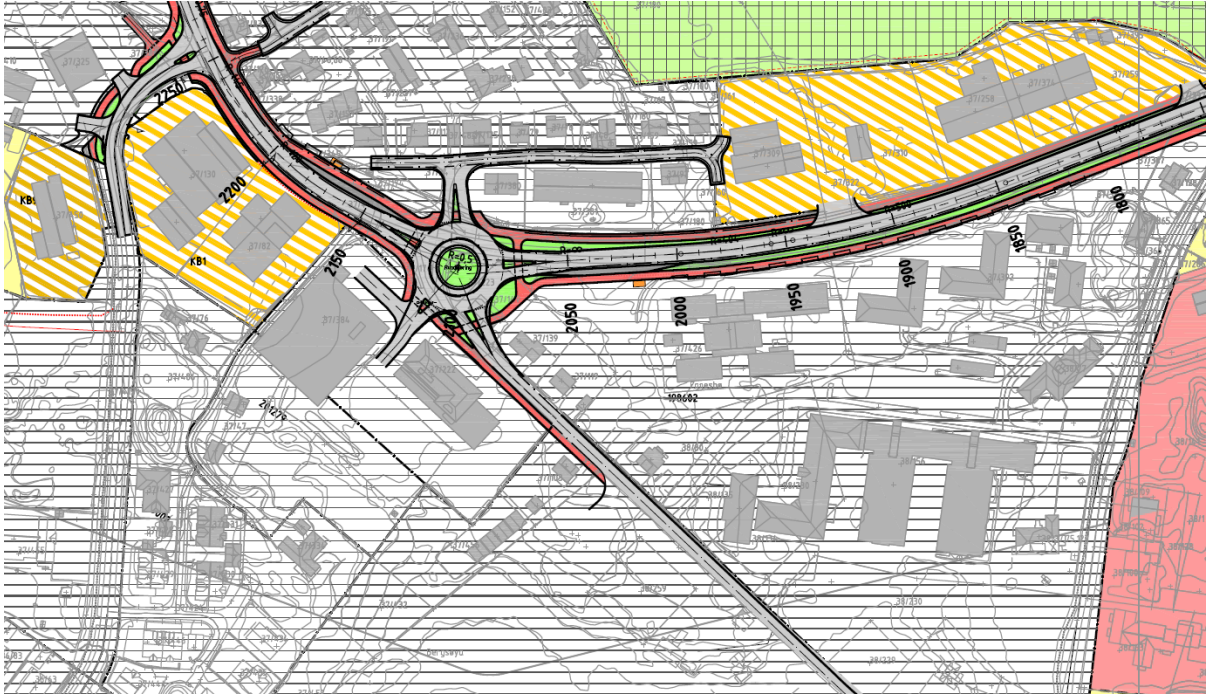
Området ligg sentralt plassert på Eggesbønes i Herøy kommune, med kort gåavstand til butikk, skule, barnehage, arbeidsplassar, offentleg/private servicetilbod og kollektivtransport.

## 6.2 – Avgrensing av planområdet



### Utsnitt av planområdet sitt omfang ved varsel om oppstart

Planområdet er avgrensa av FV 654 i nord, helse- og omsorgssenter i aust og Eggesbøvegen sør og vest. Mot nord er planområdet tilpassa komande planarbeid for deler av FV654.



Utsnitt av vegplanoversikt FV654.

### 6.3 - Bruk av naboareal til planområdet

Naboareal til planområdet er dominert av bustad og forretningsareal. Bustadrekka mot Eggesbøvegen er i dag dominert av einebusadhus i 2-3 etasjer, der nokre av desse har utleige leilegheiter.

### 6.4 - Eksisterande busetnad i området





Karakter og særtrekk ved eksisterande busetnad i området er at dette er frittliggjande småhusbebyggelse. Bustadhusa er frå ulike tidsperiodar og har ulike storleikar, utforming og struktur. Eit fellestrekk for alle husa er at dei har saltak, der nokre av takkonstruksjonane har ulike arker og utbygg. Nokre hus i området er oppført i to etasjar, mens andre har tre etasjar.

## 6.5 – Topografi og landskapstrekk

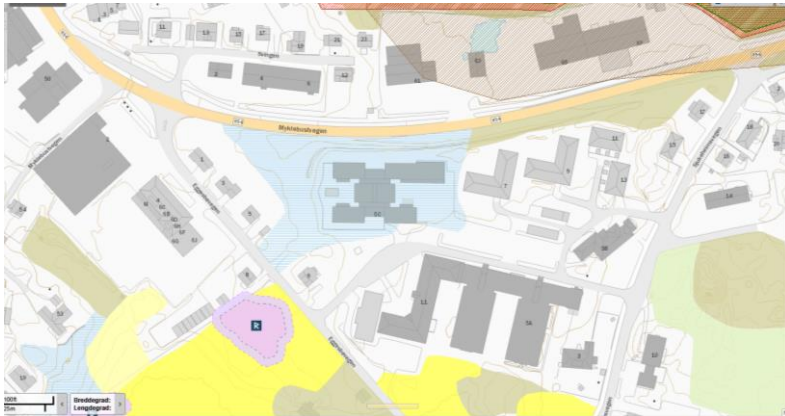
Planområdet ligg i ei svak helling frå aust til vest, med eit tynt vegetasjonsdekke (lyng) og mindre krattskog.

## 6.7 – Solforhold

Området ligg sørvendt og har gode solforhold.

## 6.8 - Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Torvdekke og lyng er den dominerande vegetasjonstypen i området. Ein har ikkje observert at areala er i bruk som beiteområde i dag. Det er heller ikkje registrert utvalde naturtypar eller raudlista artar i planområdet, jfr. Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase.



Utsnitt av Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase (februar 2015).

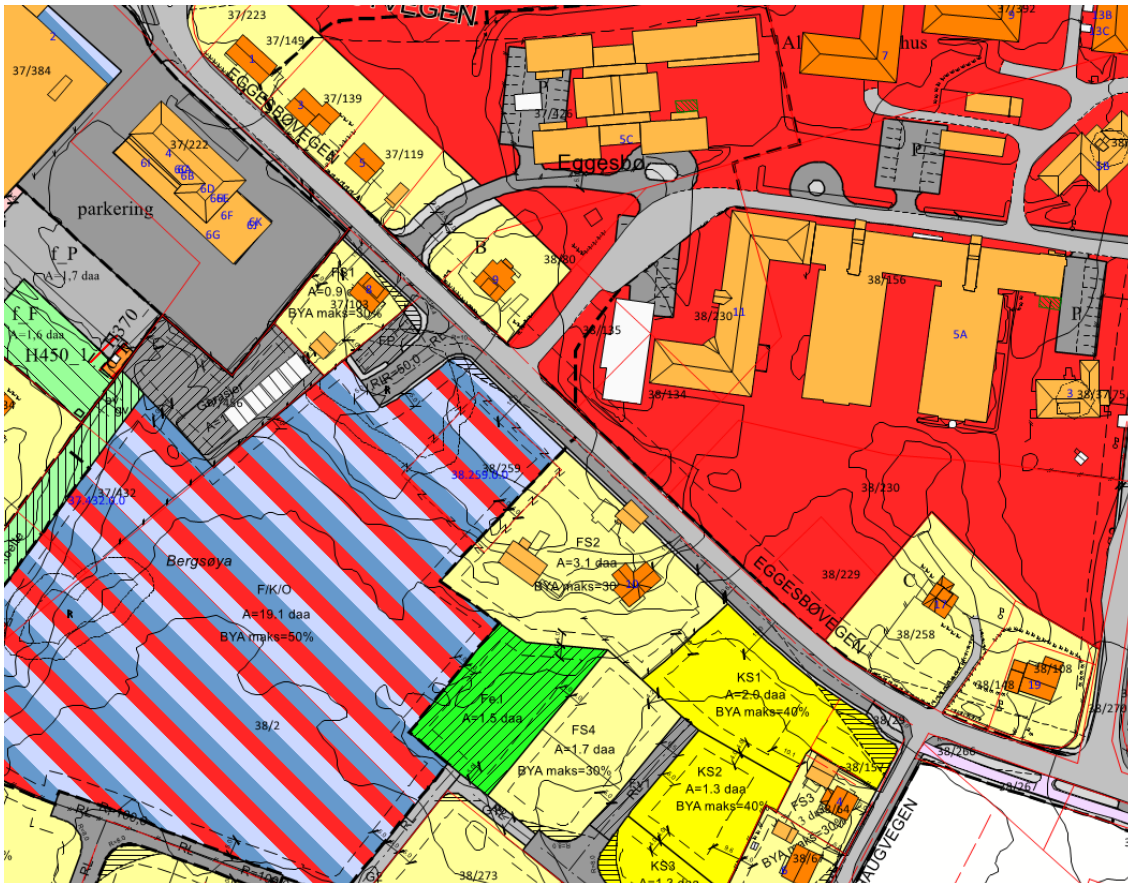
## 6.9 – Barn og unge sine interesser

I kommunen sine data frå «Barnetrakkregistreringar 2012», er det ikkje registreringar som viser at barn og unge leikar/oppheld seg innanfor planområdet. Det er registreringar som seier at barn og unge oppfatar Eggesbøvegen i området som utrygg.



Kartutsnitt barnetrakkregistreringar

Planområdet ligg sentralt på Eggesbønes og næraste regulerte leikeplass er lokalisert på Eggesbøjorda som vist på kartutsnitt under:



## 6.10 - Kulturminneverdiar

Det er ingen kjende kulturminneverdiar innanfor planområdet.

## 6.11 - Veg og trafikkforhold

Planområdet grensar til offentlig veg i sør, vest og aust. Eggesbøvegen er i vest og sør, mens Sjukeheimsvegen er nabo i aust. Mot nord grensar planområdet til FV 654.

Trafikkdata for fylkesveg (FV654) Myklebustvegen. ÅDT i 2015 er 6350. Fartsgrensa i området er 60 km/t og andel som er tungtrafikk er 9 %. Vegdirektoratet sine prognoser (basert på statistikk) for Møre og Romsdal viser at ÅDT vil øke med en faktor på 1,16 fra 2015 til 2035. Døgnfordelingen for vegar er føresett som standard riksveg, med 75 % av trafikk på dag, 15 % på kveld, og 10 % på natt.

For prognosar ÅDT i 2035 er same hastigheten og andel tungtrafikk nytta. ÅDT for 2035 er 7366 kjt/døgn. Ein legg til grunn at ÅDT for Eggesbøvegen vil være 100 kjt/døgn.

## 6.12 – Støy

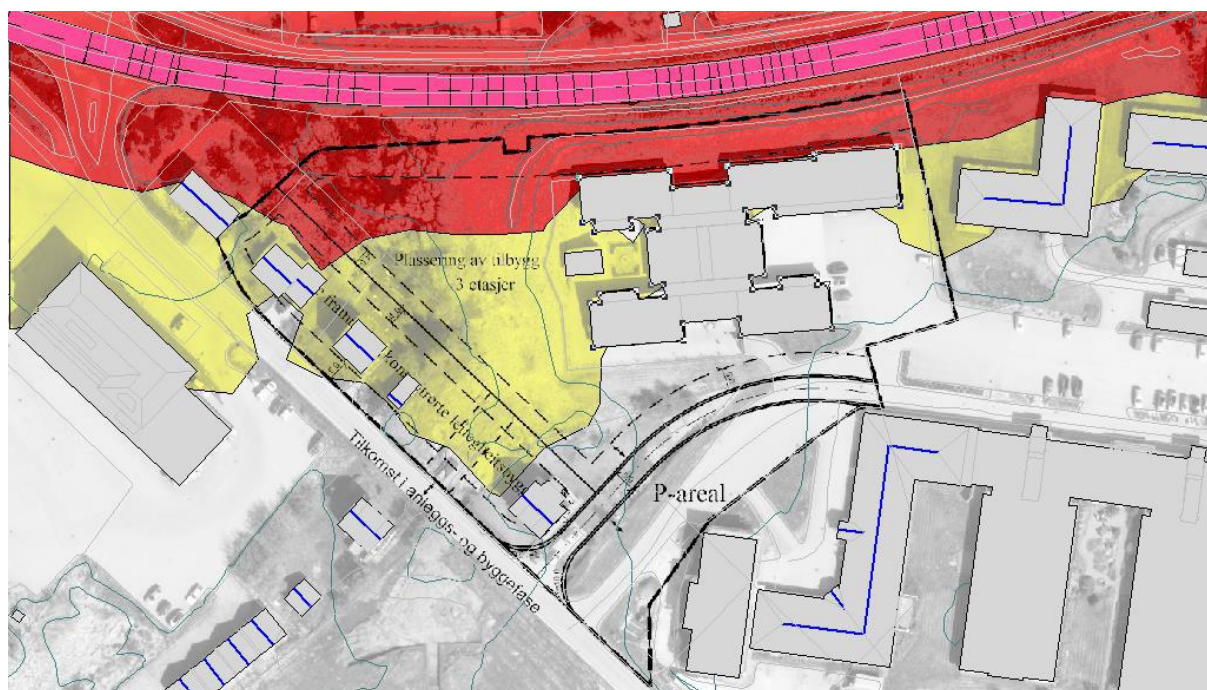
Deler av planområdet er i dag utsett for vegtrafikkstøy frå fylkesveg 654 gjennom Myklebustvegen. Støynivået ved plangrensen i nord er  $L_{den} = 65-70$  dB for prognoseåret 2035 (vedlegg 1) og ligger dermed i rødt sone for vegtrafikkstøy ihht støyretningslinjen T-1442.

Tabell 1. Kriterier for inndeling i gul og rød støysone

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden
Veg	$L_{den} = 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 70 \text{ dB}$	$L_{den} = 65 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 85 \text{ dB}$

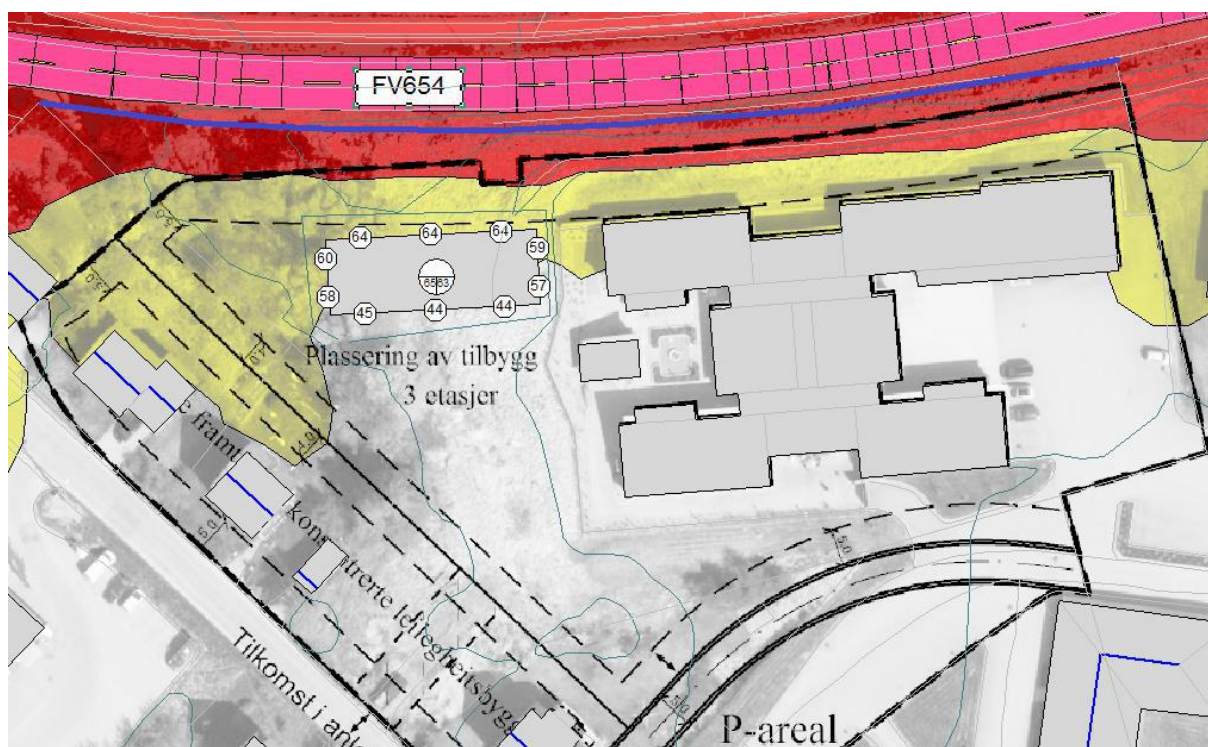
T-1442 gir anbefalte grenser for etablering av bygningar for støyfølsom bruk i nærleiken av eksisterande støykjelder. Retningslinja T-1442 skal leggst til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Støynivået nær ei støykilde vert delt i to soner; raud og gul. Kriterier for inndeling i støysonene er gitt i tabellen over.

Situasjonen for planområdet viser ein framskriven situasjon for vegtrafikkstøy frå Myklebustvegen (FV 654) fram til 2035. Her ser ein at raud støysone strekkjer seg inn i planområdet.



Kartutsnitt med støysituasjon frå FV654.

Fasaden som vender mot fylkesvegen får støynivå  $L_{den} = 64 \text{ dB}$  i tredje etasje og  $L_{den} = 59-60$  i andre etasje med plassering som vist under.



**Kartutsnitt med støysituasjon frå FV654 – støyskjerm og plassering av ny bygningskropp.**

På sørsida av nytt tilbygg blir støynivået  $L_{den} = 44-45$  dB og tilfredsstillende dermed kravet til stille side. Støynivået vil kunne reduserast ved å auke avstanden til vegen. Bygninga skjermar effektivt for vegtrafikkstøy på uteareal. Støynivået der er  $L_{den} < 55$  dB.

Den blå streken nord for planområdet viser ein støyskjerm med ei høgde på 2.5 meter, som er plassert i eigedomsgrense mot FV654.

### **6.13 - Offentleg kommunikasjon**

Buss er i dag den einaste forma for offentlig kommunikasjon i området. Køyleruta for buss går i dag langs FV654, via Eggesbøvegen og Sjukeheimsvegen. Det er tilrettelagt med busstopp på Myklebust og ved Sjukeheimsvegen.

### **6.14 – Vatn, avløp og overvatn (tekniske anlegg)**

Det går i dag leidningar og tekniske anlegg gjennom planområdet. Leidningar og tekniske anlegg er tenkt flytta og lagt om til Eggesbøvegen, slik at desse ikkje skal vere i konflikt med byggeområde.

### **6.15 - Energi- og teleløyisingar**

Straum og tele/fiber ligg i kort avstand til planområdet. Kablar er tenkt lagt om i samsvar med ledningar og tekniske anlegg i Eggesbøvegen.

### **6.16 - Privat og offentlig servicetilbod**

I nærleiken av planområdet ligg det 2 matvarebutikkar, bensinstasjon, politistasjon, helsesenter, legevakt m.m.

## 6.17 - Risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd eiga risiko og sårbarheitsanalyse for denne reguleringsplanen. Analysen følgjer som vedlegg til denne planomtalen.

## 7. PLANFORSLAG

### 7.1 Innleiing

Forslag til reguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet er ei endring av gjeldande reguleringsplan, for å sikre naudsynt areal og rammer for nytt tilbygg til eksisterande funksjonar.

Planforslaget blir tilpassa pågåande reguleringsplan for FV654.

### 7.2 Arealformål

Formål	Areal
Institusjon – offentleg formål (O1)	8,7 daa

### 7.3 Byggjeareal

I planforslaget er det vist følgjande byggjeareal:

Institusjon – offentleg formål (O):

I området merka O1 vert det tillate med etablering av omsorgsbustader med heildøgnsbemanning inkludert tilhøyrande fellesareal. Bygning kan også ha funksjon som bufellesskap med tilhøyrande fellesareal. Det vert også tillate med etablering av bygningar med funksjon som kontor/base for heimeteneste. I området kan bygningar førast opp i 3 etasjer. Gesimshøgde skal ikkje overstig 11 m frå gjennomsnittleg planert terreng. Nye bygningar skal plasserast innanfor byggjegrensene.

Fordeling av funksjonar i nye bygg vert fastsett ved byggesak. O1 skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn. Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon. Parkering for heimetenesta skal lokaliserast innanfor området O1, under tak, og i tilknytning til ny bygningsmasse.

Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggende bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

### 7.4 Uteareal

Ny funksjonar skal planleggjast og gjennomførast innanfor området O1. Det vert her lagt til grunn retningslinjer frå Husbanken for bygging av omsorgsbustader og institusjonsplassar. Det er teke omsyn til tilrådingane i rettleiaren ved utarbeiding av planforslaget.

Det skal setjast av eit felles uteopphaldsareal på minimum 200 m<sup>2</sup>.

## 7.5 – Parkering

Tilsette sine parkeringsbehov er tenkt løyst ved bruk av eksisterande p-plassar innanfor helse- og omsorgssenterområdet.

Arbeidsbilparkering for heimetenesta skal lokaliserast innanfor området O1, under tak, og i tilknytning til ny bygningsmasse.

## 7.6 Støytiltak

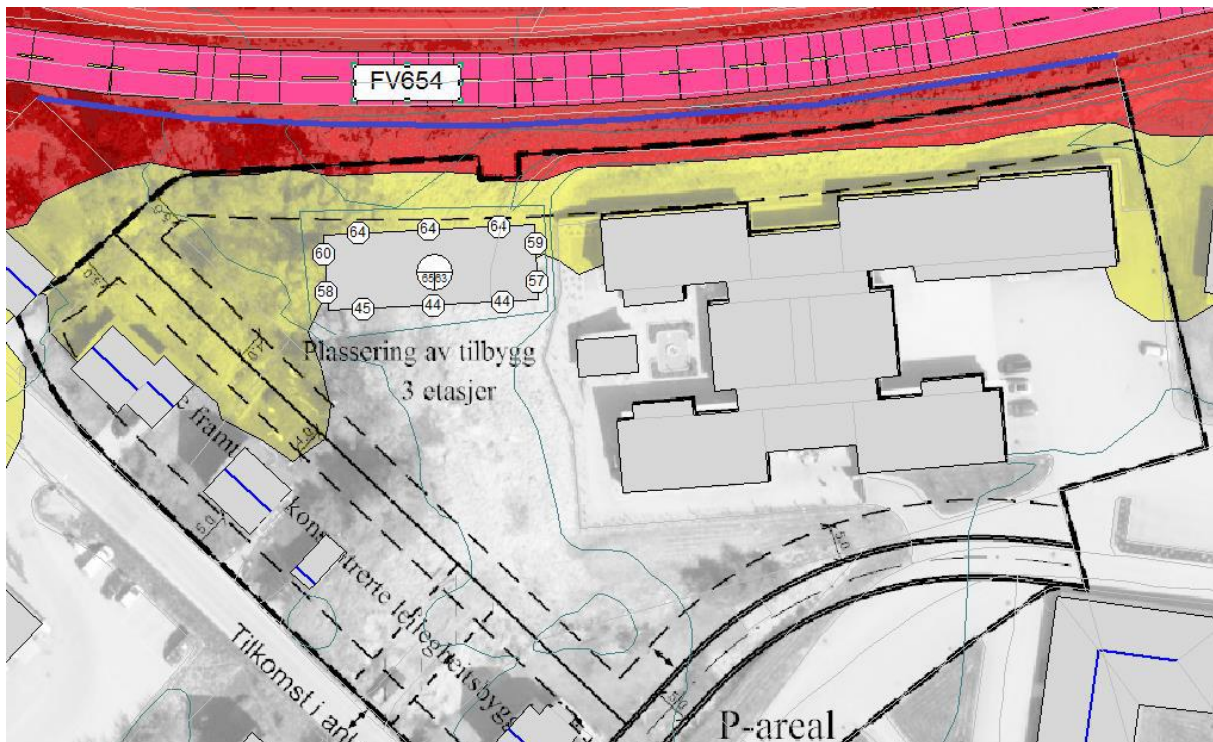
Eit nytt tilbygg til blå avdeling er tenkt planlagt plassert i gul sone for vegtrafikkstøy, på grensa til raud sone. Anbefalingar i støyretningslina T-1442 er at støynivå på uteoppholdsareal og utanfor vindauge til støyfølsom rom (stove og soverom) ikkje skal overstige  $L_{den} = 55$  dB. Ved detaljprosjektering må ein utvise merksemd for å sikre at det vil bli tilfredsstillende støynivå ved støyutsatt fasade.

Støyskjerm langs fylkesvegen kan vere eit aktuelt tiltak, og vil kunne forbetre støyforholda ved eksisterande bygningar innanfor planområdet. Støyskjerm langs veggen vil ha størst effekt for uteområder på bakkenivå og den nederste etasjen, men vil ha mindre effekt oppover i etasjane. Med bakgrunn i dette bør bygning samstundes plasserast slik at øvste etasje også får tilfredsstillande støynivå.

For å oppnå uteoppholdsareal med tilfredsstillande støynivå kan ny bygningskropp nyttast som skjerm for støy frå fylkesvegen.

Dersom det ikkje er mogleg ved tiltak å oppnå støynivå ved fasaden under  $L_{den} = 55$  dB må det stilles krav til utforming av ny bygningsmasse. Krava bør takast med i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Planløyising for ny bygningar bør veljast slik at støyfølsom rom (stove og soverom) vender vekk frå fylkesvegen og at bygningen då blir nytta for å skjerme mot støy på mogleg uteoppholdsareal i sør.



Støyrapport peikar på følgjande tiltak:

- Alle bueningar bør vere gjennomgående.
- Størst mogleg andel av oppholdsrom, minst eitt soverom, bør vende mot, og ha vindauge eller dør, mot stille side.
- Alle bueningar får tilgang til eitt stille utandørs oppholdsareal som tilfredsstillar nedre grense for gul støysone ( $L_{den} = 55 \text{ dB}$ ).

For framtidige leilighetsbebygg langs Eggesbøvegen gjelder dei same vurderingane som for omsorgsbustadane. Eggesbøvegen er i dag lite trafikkert, så den dominerende støykilden vil vere Myklebustvegen. Leilighetene vil derfor drage nytte av at omsorgsboligene vil skjerme for vegtrafikkstøy. Privat og felles uteareal må leggjast på nord-austre side av bygningane.

### 7.7 Renovasjon

Planområdet sine løysingar knytt til renovasjon skal vere i høve reglement for interkommunal renovasjonsordning. Det blir lagt opp til felles renovasjonsløysing med henting frå ekstern aktør.

### 7.8 Risiko og sårbarheit (ROS)

ROS-analyse følgjer som vedlegg til denne planomtalen.

### 7.9 Andre relevante moment i planen

Ingen særskilte.

## 8. KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

### 8.1 - Overordna planar og vedtak

Planforslaget er i samsvar med overordna kommuneplan.

## **8.2 – Eksisterande reguleringsplanar**

Eksisterande godkjent reguleringsplan vert endra som følgje av planforslaget slik det her vert skissert ovanfor.

## **8.3 – Estetikk**

Ingen særskilde.

## **8.4 - Konsekvensar for naboar og gjenbuarar**

Utbygging innanfor området O1 vil gi rom for ein større og høgare bygningsmasse enn kva som er tilfelle i høve dagens situasjon. Planforslaget opnar opp for helse- og omsorgssenter i totalt 3 etasjer. Støyrapporten som ligg føre for tiltaket viser at ny bygningsmasse vil gi positive verknader i form av skjerming frå Myklebustvegen. Dette gjeld også for bustadområdet langs Eggesbøvegen.

Etablert bebyggelse vil soleis oppleve at det skjer bygging i deira nærmiljø og rundt deira eigedomar.

## **8.5 - Trafikk- og parkeringsforhold**

Tilkomst til planområdet blir basert på regulert tilkomstveg som vist i gjeldande reguleringsplan.

## **8.6 – Kulturminner**

Ingen konsekvens.

## **8.7 - Friluftaktivitet, naturområder**

Ingen konsekvens.

## **8.8 – Privat og offentlege servicetilbod**

Det er både barneskule og barnehage i nærleiken. I området på Myklebust er det handels- og servicetilbod. Det er føreset at realisering av planforslaget ikkje vil medføre kapasitetsvanskar for desse funksjonane.

## **8.9 – Risiko og sårbarheit**

Ingen særskilte.

## **8.10 - Infrastruktur (veg/vatn/avlaup, el-anlegg etc )**

Eksisterande leidningsanlegg i området må endrast og leidningar må flyttast ut av byggetomta. Detaljar kring dette må ein kome attende til ved endeleg detaljprosjektering av infrastrukturen i området.

## **8.11 – Konsekvensar for næringsinteresser**

Ingen særskilte.

## **8.12 – Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen**

Kommunen vil ha ansvar for drift av offentlig bygningsmasse, uteareal og infrastruktur i området.



### **8.13 - Barn og unges interesser i nærmiljøet**

Ingen særskilte.

### **9. MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN**

Det er gjennomført møte i kommunestyresalen 10.02.2015 der det blei informert om planarbeidet. Det er også gjennomført synfaring i planområdet i regi av prosjektleiar bygg, saman med brukarar og representantar frå ulike funksjonar innanfor helse- og omsorg.

### **10. VEDLEGG**

1. ROS-analyse
2. Innspel til planarbeidet (samla)
3. Merknadsskjema med vurdering av innspel
4. Støyrapport med temakart
5. Referat frå informasjonsmøte av 10.02.2015.



Noregs  
vassdrags- og  
energidirektorat

Herøy kommune (Møre og Romsdal)  
Postboks 274  
6099 FOSNAVÅG

Vår dato: 30.04.2015  
Vår ref.: 201500350-4  
Arkiv: 323  
Dykkar dato: 22.04.2015  
Dykkar ref.: 2015/56

Sakshandsamar:  
Terje Systad

## Uttale til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet på Eggesbønes - Herøy kommune

Vi syner til Dykkar brev dagsett 22.4.2015. Saka gjeld offentlig ettersyn av reguleringsplan for helse og omsorgssenterområdet på Eggesbønes.

NVE har ingen merknad til planen.

Med helsing

Brigt Samdal  
regionsjef

Terje Systad  
overingeniør

*Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.*

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Vestre Rosten 81  
7075 TILLER

**Region Nord**  
Kongens gate 14-18  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvn. 1B  
Postboks 53  
6801 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR





Møre og Romsdal  
fylkeskommune

FYLKESRÅDMANNEN

Herøy kommune  
Postboks 274  
6099 Fosnavåg

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
	28.04.2015	29871/2015/DISPENSASJON/1515	Johnny Loen, 71 25 82 88	28.05.2015

## Herøy kommune - detaljregulering - reguleringsplan for delar av sjukeheimsområdet Eggebønes - offentlig ettersyn - motsegn

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

### Barn og unge

Slik vi oppfattar planforslaget, er dei konsentrerte bustadene vanlege bustader som omsettast fritt på marknaden, og ikkje ein del av omsorgsbasen. Dette er bakgrunnen for følgande:

Planomtalen viser til regulert leikeareal i nærleiken, men utan at det er sagt noko om kvalitet og i kva grad det er tilrettelagt, og om det er tilgang dit for publikum utanfor den reguleringsplanen det inngår i (ut frå kartet, er det avsett som felles leikeareal for tomter i ein annan plan, og derfor ikkje utan vidare tilgjengeleg for andre). Fysisk tilkomst er heller ikkje synleggjort, og ein må uansett krysse Eggesbøvegen som ungar opplever som utrygg i følge barnetrakkregistreringar.

Det er ikkje klargjort kva det maksimale talet på bustader kan kome til å bli, og det er ikkje stilt krav om leikeareal i situasjonsplan for BB1. § 8.1.b nemner riktignok at MUA innanfor BB1 skal samlast til minimum netto leikeareal på 60 m<sup>2</sup>. Krave om 200 m<sup>2</sup> uteareal fastsett i § 9 d gjeld ikkje for bustadene, men for omsorgseininga. For at 60 m<sup>2</sup> skal vere tilstrekkeleg, må kvaliteten vere ekstra høg. Det kjem ikkje fram krav i føresegnene som sikrar dette. RPR om barn og unge nemner 200 m<sup>2</sup> som eit høveleg minimumskrav til storleik, og areal som er smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Gitt at det heller ikkje er sagt noko om talet på bueingar, er denne mangelen også ekstra tydeleg.

I planomtalen si skildring av planforslaget er det generelt mykje gjentakning av rammer som føresegnene set, men i liten grad kva som er grunnlaget for val av løysingar, kva som er formgivande faktorar. Kvifor er det til dømes grunnlaget for å akseptere 11 meter gesimshøgde? Korleis kan ein påstå at omforming frå einbustader til blokkbebyggelse ikkje har estetiske konsekvensar? Korleis er estetiske konsekvensar avbøtt gjennom planforslaget?

Heller ikkje for barn og unge ser ein konsekvensar, sjølv om området vert laga til som bustader utan at det er tilstrekkeleg tilrettelagt for barn og unge, jamfør ovanfor.

Ein føreset at utbygging av nye bustader ikkje medfører kapasitetsvanskar for funksjonane. Her burde ein på grunnlag av kunnskap kunne slå fast om det er slik eller ikkje.

### **Planfaglege merknader**

Vi har ikkje merknader til planframlegget sin intensjon og til hovudgrepa som er gjort. Jamfør ovanfor er det likevel manglar når det gjeld planomtalen. Dette åleine er ikkje grunnlag for motsegn frå oss, men sjå barn og unge.

### **Konklusjon**

I medhald av pbl § 1-1 og Rikspolitiske retningsliner om barn og unge i planlegginga, pkt 4 a og b samt punkt 5 b og c, har vi motsegn mot planframlegget. Dette gjeld manglande rammer for leikeareal i bustadområdet, samt mangelfull omtale av forslaget sine verknader for barn og unge.

*Dette brevet er elektronisk godkjent og vil ikkje bli utsendt i papir.*

Med helsing

Ottar Brage Guttelvik

Kopi:  
Statens vegvesen, Region midt  
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, her

## Aleksander Zahl Tarberg

---

**Fra:** Jarl Martin Møller  
**Sendt:** 2. juni 2015 10:28  
**Til:** Aleksander Zahl Tarberg; Roger Myklebust; Arnulf Goksøyr; Olaus-Jon Kopperstad; Robert Myklebust; Jon Rune Våge  
**Emne:** VS: Herøy kommune - detaljregulering - reguleringsplan for delar av sjukeheimsområdet Eggebønes - fråsegn ved avgrensa ettersyn

Sendt fra min Sony Xperia™-smarttelefon

---- Opprinnelig melding ----

Emne: VS: Herøy kommune - detaljregulering - reguleringsplan for delar av sjukeheimsområdet Eggebønes - fråsegn ved avgrensa ettersyn

Sendt: 2. jun. 2015 10.20

Fra: postmottak <[postmottak@heroy.kommune.no](mailto:postmottak@heroy.kommune.no)>

Til: Arkiv <[arkiv@heroy.kommune.no](mailto:arkiv@heroy.kommune.no)>

Kopi: Jarl Martin Møller <[jarl.martin.moller@heroy.kommune.no](mailto:jarl.martin.moller@heroy.kommune.no)>

Helsing

**HERØY KOMMUNE**

postmottak

7008 1300

[www.heroy.kommune.no](http://www.heroy.kommune.no)

---

**Fra:** [johnny.loen@mrfylke.no](mailto:johnny.loen@mrfylke.no) [mailto:[johnny.loen@mrfylke.no](mailto:johnny.loen@mrfylke.no)]

**Sendt:** 2. juni 2015 10:09

**Til:** postmottak

**Kopi:** [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no); [fmmrpostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmmrpostmottak@fylkesmannen.no)

**Emne:** Herøy kommune - detaljregulering - reguleringsplan for delar av sjukeheimsområdet Eggebønes - fråsegn ved avgrensa ettersyn

Vi viser til motsegn gitt i brev 28.05.15.

Etter dette er bustadområda trekt ut av planen. Kravet til leikeareal fell med dette bort.

Planomtale og føresegner må sjølvstøtt omarbeidast tilsvarande. Under desse føresetnadene er motsegna å sjå som trekt, og planen kan eigengodkjennast for vår del.

Johnny Loen

Plansamordnar

71 25 82 88

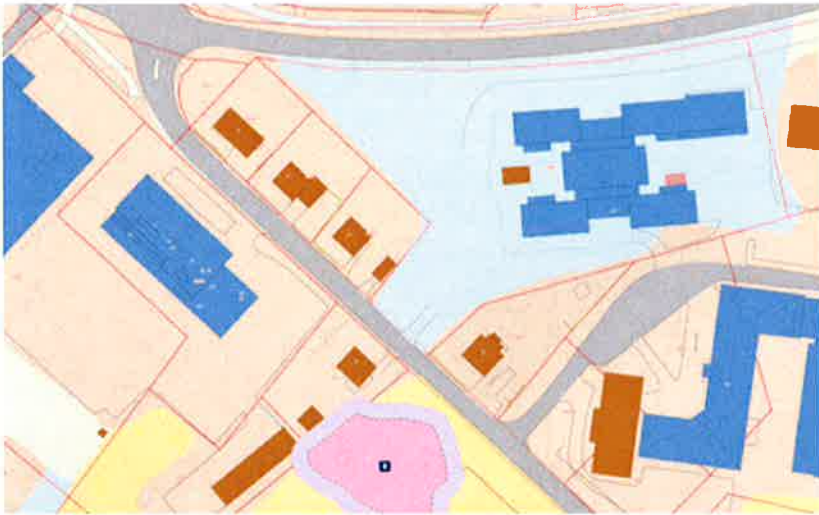


## Aleksander Zahl Tarberg

---

**Fra:** Øyunn Kleiva <Oyunn.Kleiva@mrfylke.no>  
**Sendt:** 9. juni 2015 18:05  
**Til:** Aleksander Zahl Tarberg  
**Kopi:** Dokpost; Johnny Loen  
**Emne:** MR15/902 Detaljreguleringsplan for deler av sjukeheimsområdet Eggebønes, gnr 38, Herøy kommune

Vi viser til tidlegare uttalelsar frå oss i saka. Diverre har vi utifrå omsyn til automatisk freda kulturminne gjort ei samanblanding mellom dette området og eit område aust for Sjukeheimsvegen, med den konklusjon at det frå oss er sagt at planområdet er registrert i 2003 utan funn. Planområdet er ikkje registrert, særleg del ligg rett over vegen for tidlegare freda kulturminne, no frigjeve etter gransking, idnr 142266, med funn frå førromersk jernalder. Vi har ved offentleg høyring med ingen merknad utifrå omsyn til kulturminne, og endrar ikkje dette no. Men vi ber dykk vere merksam på at dersom ein under opparbeiding av tiltaka kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, ber vi dykk stogge arbeidet og ta kontakt for avklaring snarast jfr kulturminnelova § 8 andre ledd. Dette gjeld i grunnen uansett, men pga nærleik til kjende funn, ber vi dykk her vere særleg merksame på områda som ligg nærast dei kjende funna synnanfor, nemleg ma veg og parkering sør i planområdet. Vonar det går fint!



Med venleg helsing

Øyunn Kleiva  
Arkeolog/Rådgjever

Tlf 71258867 Mobil 95945835

Kulturavdelinga  
Møre og Romsdal fylkeskommune  
Fylkeshuset  
6404 MOLDE







Statens vegvesen

Herøy kommune  
Postboks 274  
6099 FOSNAVÅG

WTV

HERØY KOMMUNE RADMANNEN	
2015/56	ABT
12 JUNI 2015	
Dokument	

Behandlande eining:  
Region midt

Sakshandsamar/innvalsnr:  
Hallvard Sæverud - <tomt>

Vår referanse:  
2015/008309-010

Dykkar referanse:  
15/56

Vår dato:  
11.06.2015

## Fv 654 - Herøy kommune - Reguleringsendring helse- og omsorgsområdet Eggesbønes - Offentleg ettersyn - Uttale

Viser til epostar m.a. av 28.5.2015 og 5.6.2015 frå Herøy kommune v/ A.Z.Tarberg.

Gjer for ordens skuld merksam på at eposten kommunen sende 28.4.2015 – med framlegget til omregulering - til [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no) ikkje er registert motteken av Vegvesenet.

Saka gjeld framlegg til reguleringsendring av helse- og omsorgsområdet på Eggesbønes.

Vi forstår det slik at det i den vidare kommunale planbehandlinga vert lagt opp til å ta området BB1 ut av framlegget, jf. m.a. epost av 2.d.m. frå fylkeskommunen v/ Johnny Loen.

Til reguleringsframlegget har vi slik merknad:

Det bør i planføresegnene presiserast, i tillegg til ordlyden det er lagt opp til i § 6 bokstav f, at "Grenseverdiane i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 vert gjort gjeldande for planen". (Jmfør Miljødirektoratet sin rettleiar M-128-2014, side 35 og 36.)

Og elles bør det innarbeidast rekkjefølgjekrav i føresegna om at nødvendige støytiltak skal vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve etter § 21-10 i plan og bygningslova kan gjevast til nye bygg/bustader innanfor planområdet.

Utover dette har ikkje Statens vegvesen særlege merknader til reguleringsframlegget.

Plan- og trafikkseksjonen

Med helsing

for   
Lisbeth Smørholm  
seksjonssjef

  
Hallvard Sæverud

Kopi: Fylkeskommunen  
Fylkesmannen

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region midt  
Postboks 2525  
6404 Molde

Telefon: 02030  
Telefaks: 71 27 41 01  
[firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no)  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Vestre Olsvikveg 13  
6022 ÅLESUND

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadsø  
Telefon:  
Telefaks:



Unni Arhaug  
Eggesbøvegen 9  
6092 Fosnavåg

Eggesbønes 05.06.2015

Herøy Kommune  
v/Utviklingsavdelinga  
Postboks 274  
6099 Fosnavåg

## Innspel/klage til "Detaljregulering helse og omsorgssenterområdet"

Vi eig og bur i boligen på Gnr 38 Bnr 80. Det er eit stort hus, i god stand, mykje er nyoppussa, med 2 store leiligheter med fleire soverom. Det har vore populære leiligheter å leige ut på grunn av dette, og ikkje minst på grunn av den sentrale plasseringa.

Herøy kommune har tidligare vore i kontakt med oss angående utbyggingsplanene for Gul-avdeling på omsorgssenterområdet, der dere var interessert i å kjøpe eigedomen vår når vi sa vi vurderer å selge den på seinhausten 2015. I møter med dere har dere så opplyst at dere ønsker i første omgang å nytte boligen til utleige. I eit møte tidligare i år, der både utviklingsleiar, eigedomsleiar og saksbehandlar for denne reguleringsplanen var med, spurte vi direkte om dere i tilfelle kjøp hadde tenkt at huset skulle rivast; nei, var svaret frå dere.

Dere har sidan vore i kontakt med oss om å få leige noko av eigedomen vår til rigg for utbygginga av Gul-avdeling, noko vi har vore velvillige til, men no har vi ikkje høyrte meir verken angående det eller anna. Når vi så høyrer «på bygda» at kommunen skal kjøpe huset vårt og det skal sanerast, forstår dere sikkert at vi vert oppskaka. Vi har i det lengste venta med å skrive dette brevet då vi har tenkt at dersom dette virkelig stemmer så vil vel kommunen ta direkte kontakt med oss?

Vi sende innspel ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, men har ikkje høyrte meir ifb med det. Ved offentlig utlysning av planarbeidet finn vi i dokumenta at innspelet vårt (som gikk på at grensa som allereie er regulert bør vere tilfredsstillande til å finne ei løysing), ikkje er tatt til følge, men no er faktisk **heile huset vårt regulert vekk og forutsett rive**, slik at noko av eigedomen kan brukast til å flytte innkøyring til helseområdet og få meir parkering.

Er dette vanleg framgangsmåte og saksbehandling?

I ei så lita kommune som Herøy, for ein så liten reguleringsplan, med så få involverte - er vi veldig overraska og skuffa over at vi ikkje har blitt kontakta før desse planana har blitt vedtatt og lagt ut på offentlig høyring. Det er kraftig kost for oss at huset vi bur i no får denne statusen.

Vi forventar at dere snarast tar kontakt og gir oss skikkelig informasjon om dette, konkretisere kva dette inneber for oss, og kva løysingar kommunen vil foreslå. Vi kan ikkje sjå at vi har vore anna enn veldig hjelpeløse i denne saka så langt og vi ønsker framleis ikkje å stå i vegen for ei god samfunnsutvikling. Vi er åpne for å kome fram til ei minnelig løysing, gjerne der kommunen kjøper huset, men dette har no vorte ei sterkt belastande sak for oss personlig der vi føler oss overkøyrde.

Kvar står vi om denne reguleringsplanen går gjennom og kommunen ikkje kjøper eigedomen vår, dersom for det i framtida kanskje kjem fram andre parkeringsløysingar som dere finn meir tenlege inne på området? Då sit vi med ein eigedom som er regulert til riving, noko som **forringar den betraktelig i verdi**, om vi vil selge - kven private vil ta sjansen på å kjøpe eit

hus som er regulert til riving? Eit anna scenario er at dere kjøper huset og faktisk ønsker å nytte det til utleige nokre år framover, kva då med uteoppholdsplass til bebuarane når nye grensa blir så nært huset? Her viser vi også til vårt første innspel.

Vi vil innstendig be om at dere tar desse tinga med dere vidare, og ser igjen på plankartet om her ikkje er andre måtar å likevel få til det dere ønsker. Om huset vårt med tida blir kommunen sin eigedom har dere då likevel anledning til å rive huset, uten at det er regulert til det.

Vi ber om at dere imøteser vårt innspel og at dere tar kontakt snarast.

Mvh

*Unni Arhaug*

Unni Arhaug  
Mob 913 24 309

Kopi til Eigedomsléiar, Robert Myklebust



## NOTAT

Til: Utviklingsavdelinga

Frå: Søre Sunnmøre landbrukskontor

Saksnr  
2015/56

Arkivkode  
L12

Dato  
15.06.2015

---

### LANDBRUKSFAGLEG UTTALE

Uttalen gjeld detaljreguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet Eggesbønes.

Ut frå våre saksområde har vi ingen merknad til planen.

Med helsing

Anne Kathrine Løberg







Herøy kommune  
Postboks 274  
6099 FOSNAVÅG

## Herøy kommune Detaljregulering - reguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet på Eggesbønes Offentleg ettersyn

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

### Støy

Den vedlagte støyrapporten syner at det er behov for støytiltak for at ein skal kunne innfri krava i T-1442/12. Desse tiltaka er omtala i støyrapporten og i planomtalen, men ikkje tatt med i rekkjefølgjekrava. For at tiltaka skal være bindande må dei stå i rekkjefølgjekrava. Vi gjer også merksam på at krava i TEK10 må vere oppfylde.

### Konklusjon

Fylkesmannen vil ha **motsegn** til saka frem til at støytiltaka er innarbeid i føresegnene.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)  
fagsjef - plansamordning

Kari Bjørnøy  
seniorrådgivar

### Fagsaksbehandlar

Støy: Gunnhild Liva Austvoll

### Kopi:

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde  
Statens vegvesen, Region midt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*





## Aleksander Zahl Tarberg

---

**Fra:** Eikeland, Jon Ivar <fmmrjoei@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 18. juni 2015 09:10  
**Til:** Aleksander Zahl Tarberg  
**Emne:** SV: 2015/56 Reguleringsendring sjukeheimsområdet - Herøy kommune - Avklaring av motsegn

Hei.

Meiner det her er greit.

### Jon Ivar Eikeland Fagsjef -plansamordning

#### Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Fylkeshuset, 6404 Molde

Tlf.: 71 25 84 68

Mobil: 41664068

E-post: [jon.ivar.eikeland@fylkesmannen.no](mailto:jon.ivar.eikeland@fylkesmannen.no)

Web: [www.fylkesmannen.no/mr](http://www.fylkesmannen.no/mr)

---

**Fra:** Aleksander Zahl Tarberg [<mailto:aleksander.zahl.tarberg@heroy.kommune.no>]  
**Sendt:** 18. juni 2015 08:18  
**Til:** Eikeland, Jon Ivar  
**Emne:** VS: 2015/56 Reguleringsendring sjukeheimsområdet - Herøy kommune - Avklaring av motsegn

Kan du sjå om reviderte føresegner er tilfredstillande i høve rekkjefølgjekrav til støy?

Det hastar for oss å få avklaring på dette.

Helsing

### ALEKSANDER ZAHL TARBERG

Planleggar

7008 1300/ 7008 1368

[www.heroy.kommune.no](http://www.heroy.kommune.no)

---

**Fra:** Aleksander Zahl Tarberg  
**Sendt:** 17. juni 2015 10:08  
**Til:** 'fmmrguau@fylkesmannen.no'; Jon Ivar Eikeland ([Jon.Ivar.Eikeland@fmmr.no](mailto:Jon.Ivar.Eikeland@fmmr.no))  
**Kopi:** Jarl Martin Møller; Roger Myklebust  
**Emne:** 2015/56 Reguleringsendring sjukeheimsområdet - Herøy kommune - Avklaring av motsegn

Hei.

Viser til vedlagt motsegn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal vedk støy.

Det er no gjennomført endring/revidering i føresegnene (tekst markert med raudt) der ein har teke inn rekkjefølgjekrav til støyreduserande tiltak i høve gjeldande støysituasjon frå Fylkesveg 654 på Bergsøya.

Vi ber om at Fylkesmannen trekkjer motsegna til planforslaget basert på vedlagt endra føresegner med krav om rekkjefølgje til støydempende tiltak.

Helsing

**ALEKSANDER ZAHL TARBERG**  
Planleggar

7008 1300/ 7008 1368

[www.heroy.kommune.no](http://www.heroy.kommune.no)



Herøy kommune  
Postboks 274  
6099 FOSNAVÅG

**Herøy kommune**  
**Detaljregulering - reguleringsplan for deler av sjukeheimsområdet**  
**Eggesbønes**  
**Trekking av motsegn**

Vi viser til e-post frå Herøy kommune av 18.06.2015, med reviderte føresegner i høve rekkjefølgjekrav til støy:

**§ 10 – REKKJEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)**

1. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal støyvoll som skjermingstiltak mot fylkesvegen vere opparbeidd og ferdigstilt.
2. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal soverom ha vindu eller dør til ei side der støynivået er  $L_{den}=55$  dB eller mindre.
3. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve for nye bygningar innanfor området O1, skal alle bueiningane ha tilgang til eit stille utandørs opphaldsareal som tilfredstiller nedre grense for støysone ( $L_{den} = 55$  db)

Dersom desse nye rekkjefølgjekrava blir tatt inn i føresegnene, trekkjer vi vår motsegn av 16.06.2015.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)  
fagsjef - plansamordning

Kari Bjørnøy  
seniorrådgivar

**Kopi:**

Statens vegvesen Region midt      Fylkeshuset    6404    MOLDE  
Møre og Romsdal fylkeskommune    Fylkeshuset    6404    Molde

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*





Utviklingsavdelinga

## SAKSPROTOKOLL

-

---

Sakshandsamar:	AZT	Arkivsaknr:	2015/56
		Arkiv:	L12

---

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
73/15	Formannskapet	21.04.2015

### DETALJREGULERINGSPLAN HELSE- OG OMSORGSSENTEROMRÅDET - OFFENTLEG ETTERSYN

#### Tilråding frå rådmannen:

Formannskapet vedtek, i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, at reguleringsplanforslag «Detaljreguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet », datert 03.03.2015, vert lagt ut til offentlig ettersyn.

#### **Møtebehandling:**

Utviklingsleiar Jarl Martin Møller og planleggar Aleksander Zahl Tarberg møtte og orienterte i saka.

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak i Formannskapet - 21.04.2015**

Formannskapet vedtek, i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, at reguleringsplanforslag «Detaljreguleringsplan for helse- og omsorgssenterområdet», datert 03.03.2015, vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Særutskrift:

- Utviklingsavdelinga

**Vedlegg:**

01 – Plankart, datert 03.03.2015

02 – Føresegner, datert 03.03.2015

03 – Planomtale med vedlegg, datert 03.03.2015

**Saksopplysningar:**

På vegne av Herøy kommune har utviklingsavdelinga utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for deler av helse- og omsorgssenterområdet på Eggesbønes. Målet med planarbeidet er å fastsetje arealbruken for vidare utvikling av viktige funksjonar som nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon og base for heimetenesta i området ved Herøy omsorgssenter – blå avdeling på Eggesbønes. Planforslaget legg rammer for oppføring av nye bygningar inntil 3 etasjer, der desse skal plasserast innanfor området merka med O1 på plankartet.

Planforslaget medfører ei endring av gjeldande reguleringsplan av kommunens eigedom og deler av tilstøytande eigedomar. Planarbeidet vil soleis medføre ei omregulering av internt veg- og parkeringssystem som vist i gjeldande reguleringsplan for å oppnå meir framtidretta og funksjonelle løysingar. Vidare vil planforslaget medføre ei endring i utnyttingsgrad og bygningstype frå småhusbebyggelse til blokkbebyggelse for bustadrekka mot Eggesbøvegen.

Planarbeidet blei varsla oppstarta den 19.01.2015. Tiltaket er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med planprogram eller konsekvensutgreiing etter plan og bygningslova §§ 4-1 og 4-2. Planarbeidet vart varsla med annonse i lokalavisa og informasjon på internett. Det er kome inn 7 innspel til planarbeidet.

Innspel til planarbeidet har vore kommentert og gjort greie for som ein del av planforslaget. Desse går fram av vedlegg til planomtalen. Rådmannen finn ikkje grunnlag for å gå nærare inn på desse innspela og meiner dei vurderingane som er gjort er tilfredstillande. Ein vil i den komande delen av saka skildre dei mest vesentlege delane av planforslaget:

**Arealbruk:**

Planforslaget omfattar arealformåla blokkbebyggelse, institusjon, køyreveg, anna veggrunn grøntareal og parkering.

**Blokkbebyggelse (BB1):**

I dette området kan det byggjast blokkbebyggelse med fleire bueiningar i kvart bygg. Talet på bueiningar pr bygg vert fastsett gjennom byggesak. Området skal planleggast under eitt, men kan byggjast ut trinnvis. Innanfor byggjegrensene kan det førast opp bygningar i 3 etasjer, der maksimal mønehøgde ikkje kan overstige 11 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

**Institusjon (O1):**

I området merka O1 vert det tillate med etablering av omsorgsbustader med heildøgnsbemanning inkludert tilhøyrande fellesareal. Bygningar kan er også ha funksjon som bufellesskap med tilhøyrande fellesareal. Det vert også tillate med etablering av bygningar med funksjon som kontor/base for heimetenesta. Fordeling av funksjonar i nye bygg vert fastsett ved byggesak. Området skal planleggast under eitt, men kan byggjast ut trinnvis. Maksimal byggehøgde er 3

etasjer, med maksimal gesimshøgde som ikkje overstig 11 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

#### Køyreveg (V1):

Vegen er offentleg køyreveg og hovudtilkomst til området frå Eggesbøvegen. Denne vegen er tenkt flytta noko i høve dagens plassering, for å oppnå ei meir heilskapleg løysing for arealbruken i området. Flytting av vegen vil betre parkeringstilhøva i området.

#### Anna vegggrunn – grøntareal:

Dette er naudsynt sideareal for køyreveg med vegskulder, grøft m.m. Her kan det også leggjast VA-leidningar, el- tele og fiberkablar.

#### Parkeringsplass (P1):

Området o\_P1 er offentleg parkeringsplass. Ved opparbeiding av parkeringsplassen skal det leggast vekt på prinsippa om universell utforming. Området skal ha fast dekke, tilstrekkeleg med gatelys, ledelinjer og oppmerking p-plassar og gangsoner. 10 % av parkeringsplassane skal setjast av til HC-parkering.

### **Vurdering og konklusjon:**

Rådmannen viser til at planarbeidet er naudsynt for å skaffe handlingsrom for vidare utvikling av sentrale helse- og omsorgsfunksjonar på Eggesbønes. Dette planforslaget vil legge til rette for bygging av nye omsorgsbustader med heildøgns omsorgsfunksjon, som erstatning for gul avdeling, og base for heimetenesta i området ved blå avdeling. Planforslaget vil legge rammer oppføring av bygningar inntil 3 etasjer innanfor planområdet. Ved å auke byggjehøgda for ny bygningsmasse, vil ein kunne sikre eit handlingsrom for rasjonell arealutnytting av det knappe byggjeareal for framtidig utvikling. Ei auke i utnyttingsgrad, byggjehøgde og type bebyggelse vil også gjelde for bustadrekke mot Eggesbøvegen. Dette for å sikre ei meir framtidsretta og rasjonell arealutnytting, samt vidareføre dei bustadtypane (leilegheiter) som er dominerande i området. Ei slik endring vil endra bygningskarakteren i retning av meir sentrumsbebyggelse (leilegheitsblokker) for området BB1.

For å sikre utbygging i tråd med ovannemnde planar er det også behov for omregulering av kommunens eigedom og deler av tilstøytande eigedomar. Planarbeidet vil soleis medføre ei omregulering av internt veg- og parkeringssystem som vist i gjeldande reguleringsplan, slik at dette vert framtidsretta og funksjonelt i høve framtidig utvikling. Det er utarbeidd støyutgreiing av omsyn til vegtrafikk frå fylkesveg 654. Moment frå denne er innarbeidd i planforslaget og dette må det takast omsyn til ved prosjektering og utforming av nye funksjonar i området. Det er også utarbeidd eiga ROS-analyse som vedlegg til planomtalen.

Etter det rådmannen kan sjå av offentlege databasar er det ikkje forhold knytt til risiko og sårbarheit eller andre samfunnsmessige konsekvensar som talar i mot fremja arealbruk.

Med bakgrunn i ovannemnde saksopplysningar og vurdering, og med tilvising til planforslaget, rår rådmannen til at formannskapet legg saka ut til offentleg ettersyn i seks veker.



Konsekvensar for folkehelse:

**Ingen**

Konsekvensar for beredskap:

**Ingen**

Konsekvensar for drift:

Ingen

Konsekvensar for økonomi:

**Ingen**

Fosnavåg, 19.03.2015

Olaus-Jon Kopperstad  
Rådmann

Jarl Martin Møller  
Avd.leiar

Sakshandsamar: Aleksander Zahl Tarberg