

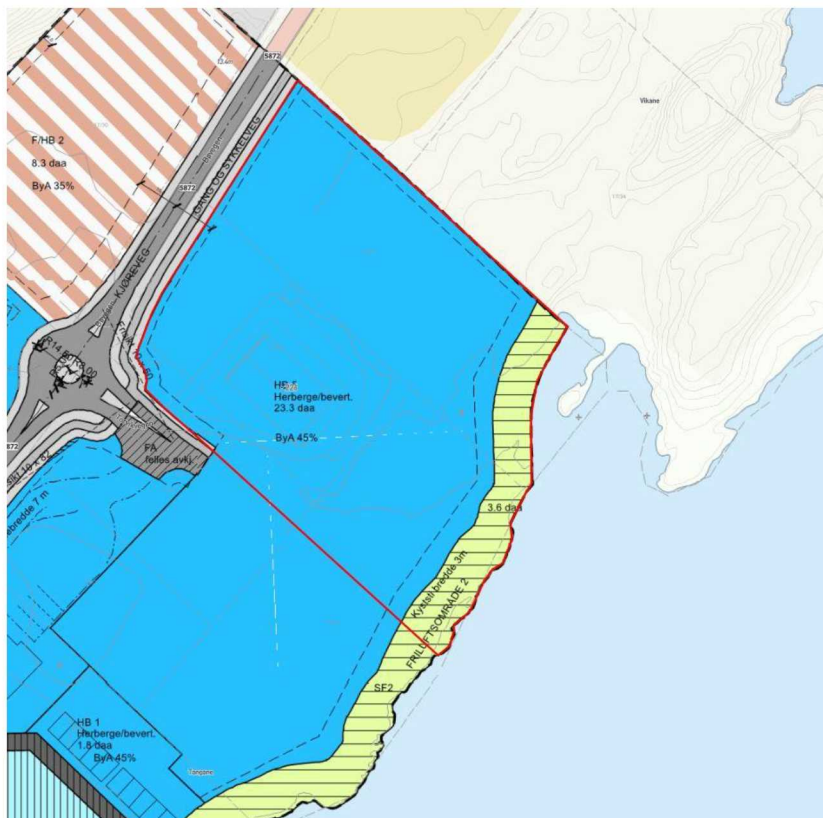
16.10.2020

Herøy kommune
Postboks. 274
6099 Fosnavåg
postmottak@heroy.kommune.no

Vår referanse: 202002 Vikane Eiendom

PLANINITIATIV - SØKNAD OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN - REGULERINGSENDRING FOR VIKANE EIGEDOM – TORVIK - GNR. 17 BNR. 57 og 30 - HERØY KOMMUNE

«Detaljreguleringsplan for Vikane Eigedom, Torvik, Gnr 17 bnr 57 og 30
i Herøy kommune»



DETALJREGULERINGSPLAN PBL §§ 12-3 og 12-10

Planarbeid, planprosess og vurdering i høve konsekvensutgreiing (KU)

I samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) vert det med dette søkt om oppstart privat planarbeid for av detaljregulering av området gnr. 17 bnr, 57 og 30 Torvik i Herøy kommune. Denne søknaden er retta til kommunen, men vil også kunne vere grunnlag for ei seinare varsling til aktuelle grunneigarar, naboar, offentleg mynde, lag og organisasjonar som kan ha interesse i planarbeidet i samband med varsel om oppstart av planarbeid.

Gjeldande planstatus og bakgrunn for planarbeidet.

Dette er eit avgrensa planområde som vil vere ei omregulering Herøy kommune. Området er regulert i gjeldande reguleringsplan (Planid 200902 Torvik Resort) til «**Herberg og bevertningssted**». Ettersom denne type arealbruk ikkje lenger er aktuell for området og areal er solgt tilbake til Herøy kommune, ber ein om at områda blir nytta til næring.

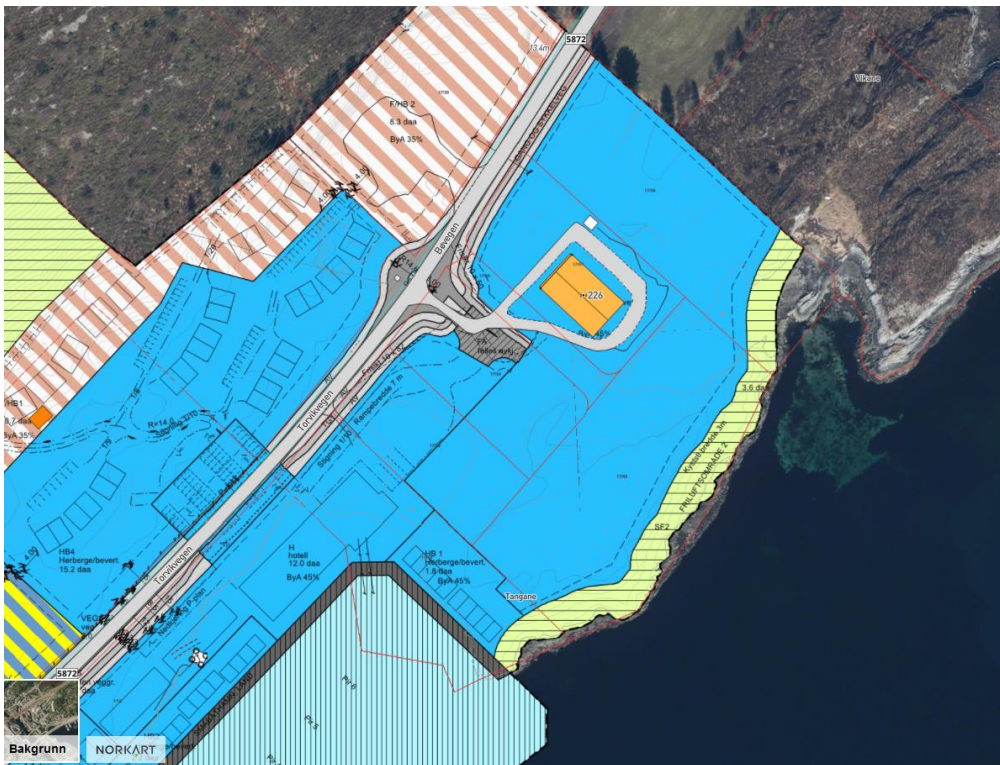
Tiltakshavar er Vikane Eigedom AS v/Åsmund Torvik ynskjer no å gjere ei reguleringsendring for å kunne utvikle området til næringsformål. Verksemda Lextor Marine AS driv med båtbygging og treng framtidig areal for sin verksemd og produksjon. Med ei god arealutnytting, kombinert med ei framtidsretta løysing for tilkomst og øvrig infrastruktur. Detaljar kring utnytting vil kome fram i planframlegg til offentleg ettersyn.

Verksemda har behov for å kunne utvikle seg og av omsyn til produksjon og båtbygging, så er det behov for å kunne gjere planmessige grep for ein framtidig enklare logistikk.

Næringstomta ligg sjønært til og ein ynskjer med dette å utnytte dei konkurransemessige fortrinna som dette kan gi ihht til logistikk.



Flyfoto over område (dagens situasjon).



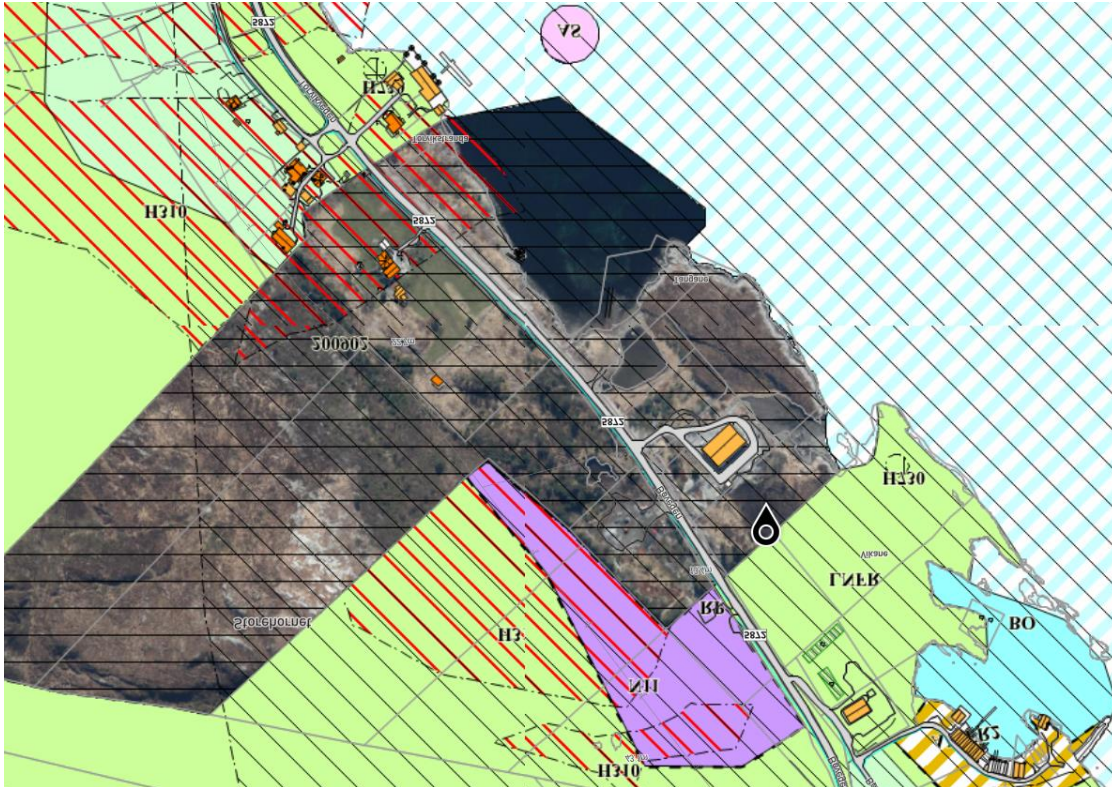
Utsnitt av gjeldende plansituasjon med reguleringsplanar.

Kommuneplanens arealdel:

B. TARBERG AS – SANDVIKVEGEN 174 – 6070 TJØRVÅG
TELEFON 91385798 | 46674461 – ORG.NR 944 082 026

post@btarberg.no
www.btarberg.no

I arealdel av kommuneplanen er området lagt ut til område med krav om gjeldende detaljreguleringsplan skal gjelde for areala.



Kartutsnitt som viser kommuneplanens arealdel

Ny reguleringsplan

Planarbeidet vil vere ei detaljregulering med reguleringsendring etter plan- og bygningslova (PBL § 12-3 og § 12-10) for areala innanfor planområdet.

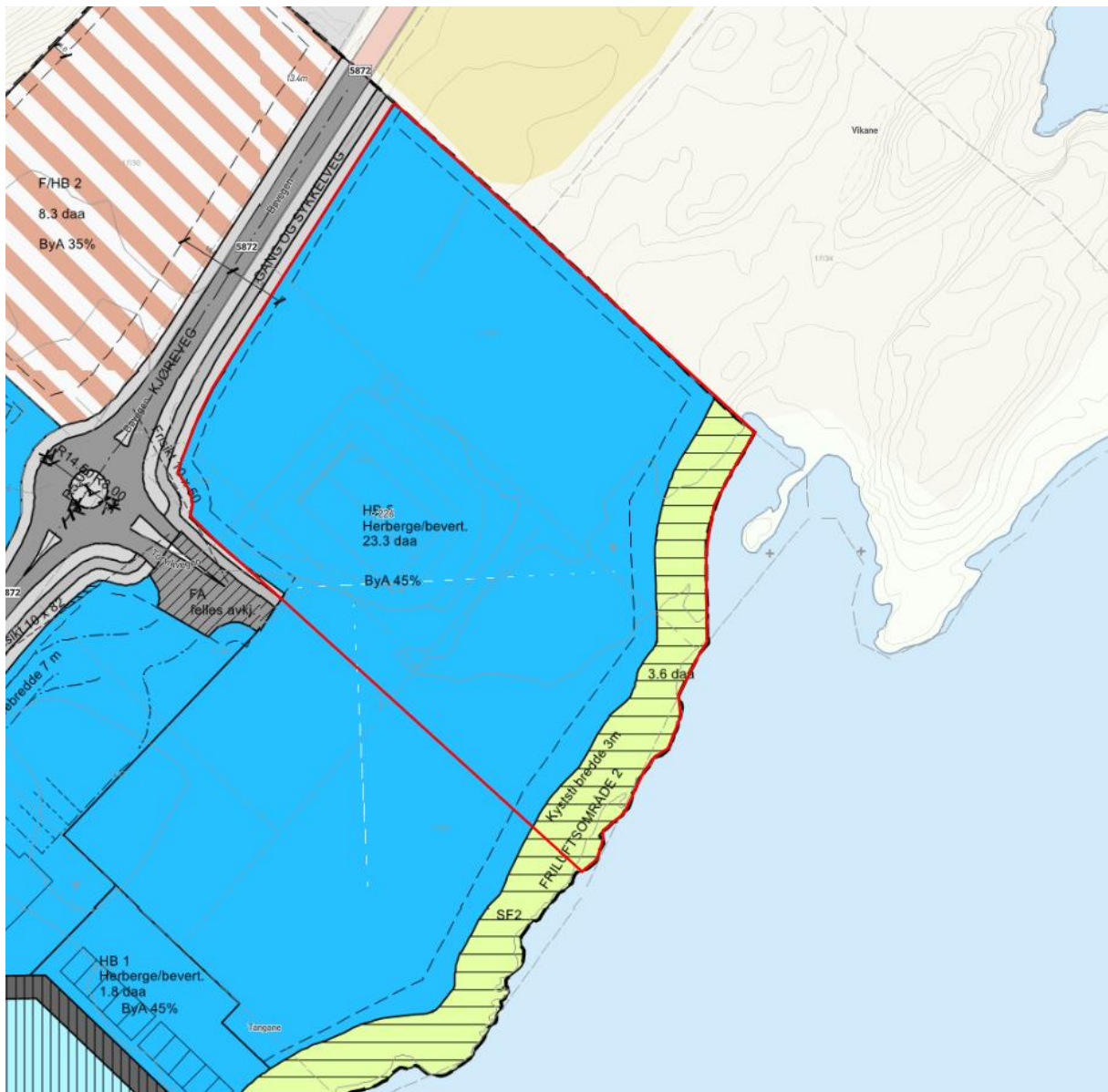
Lextor Marine AS har konkrete behov for å kunne utvikle seg og av omsyn til produksjon og båtbygging, så er det behov for å kunne gjere planmessige grep for ein framtidig enklare logistikk. Næringstomta ligg sjønært til og ein ynskjer med dette å utnytte dei konkurransemessige fortrinna som dette kan gi ihht til logistikk.



3D illustrasjon som viser noko av planane til verksemda.

Konkret ynskjer ein å endre arealformål slik at ein kan utvikle eigedomen til næringsverksemd. Det er viktig at bedrifta får tiltrekkelig handlingsrom for produksjon og lager knytt til båtbygging. Ny hall er planlagt i nord, samt utvendig lagerplass og båtopptrekk for å kunne forenkle logistikk ved å ta inn/ut båtar sjøvegen. Dette vil også krevje at sjøområde sør for verksemda vert mudra og utdjupa.

Planområdet, avgrensning og verknader utover planen



Kartutsnitt som viser planområdet og forslag til avgrensning av reguleringsendring.

Planlagt arealbruk (næringsformål) er i samsvar med arealformål på tilgrensande areal i kommuneplanen.

Vi viser til at herberg og bevertingssted også er ei form for næringsformål, slik at vi kan ikkje sjå at det skal vere naudsynt med konsekvensutgreiing ettersom næringsdelen blir vidareført i denne reguleringsendringa.

Som ein del av planlegginga vil ein sjå nærare på regulering av internt vegsystem og parkeringsforhold i området. Det vil bli fastsett byggjegranser mot vegen i samsvar med kommunen sine krav. Tomtene er tenkt tilkopla VA og EL/TEL anlegg som ligg i tilknytning til vegane. Detaljar rundt dette vil bli eit tema i planarbeidet.

Utnytting av området i høve dagens terreng:

Arealet som skal planleggast ligg i stor grad på eit flatt terreng. Det vil vere behov for utmudring og etablering av sjøfront i tomta, kanskje ved bruk av murer og eventuelle betongkonstruksjonar. Overskotsmasser er tenkt lagt opp som voll mot vegen for å skjerme eigedomen. Planen ønskast utarbeida som ein detaljplan der området vert regulert til byggeområde med byggelinjer og avgrensingar. Feltet ønskast visualisert med «tenkt» busetnad og bygningsvolum. Den detaljerte arkitekturen og oppteikning av bygg skjer i samband med fremming av byggesøknad.





3D perspektiv av planar (Lextor Marine AS)

Føremålet med planarbeidet

På vegne av forslagsstillar ynskjer ein gjennom ein reguleringsplanen med endring av eksisterande reguleringsplan for å legge til rette for å kunne utvikle næringsformålet.

Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggjehøgder

Arealformålet «herberg og bevertningssted» er planlagt erstatta med næringsformål, som ein tenker å spesifisere i føresegnar. Avgrensing mellom næringsområde i sjø og på landsida, samt opptrekk for båtar og utdjupeing av innsegling av hamn.

Arealet som skal planleggast er i stor grad på flatt terreng, og ein ser ikkje for seg at det her blir behov for nokon store endringar i terrenghøgder. Planen er foreslått utarbeidd som ein detaljplan. Feltet ønskast visualisert med «tenkt» busetnad og bygningsvolum. Den detaljerte arkitekturen og oppteikning av hus skjer i samband med fremming av byggesøknad.

Aktuelle arealformål

- Næring
- Køyreveg
- Hamneområde i sjø
- Kai
- Anna veggrunn, tekniske anlegg
- Renovasjon
- Parkering
- Grønstruktur
- Eventuelle naudsynte omsynssoner

Konsekvensar av planarbeidet

Forholdet til overordna planar og retningslinjer

Slik vi vurderer det vil ikkje den omsøkte planlegginga få nemneverdige konsekvensar for området. Vi viser til at den planlagde arealbruken er i samsvar med kommuneplanen og ei satsing på næringsverksemd i kommunen. Ein viser elles til den konsekvensutgreiinga som er gjort på overordna nivå for området.

Tiltakets verknad på landskap og omgjevnader

Planen vil, slik vi oppfattar det, vere av vesentleg interesse for Herøy kommune då det her er satsing og prioriteringar for utvikling av eksisterande verksemd og arbeidsplassar i kommunen. Dette passer inn i målsettingane for kommunen sitt overordna planverk med næringsplan og samfunnsdel.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg vil ta omsyn til kringliggande bebyggelse når det kjem til volum og byggjehøgder.

Det vil vidare bli jobba med å oppnå gode estetiske løysingar for det arkitektoniske uttrykket til både nytt bygg og uteområdet, slik at ein på best mogleg måte kan oppnå eit heilskapleg områdeoppfatning. Detaljar rundt nye bygg vil gå fram av seinare byggesøknader basert på godkjend reguleringsplan. I forhold til miljø viser ein elles til overordna konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med kommuneplanen.

Samfunnstryggleik og risiko og sårbarheit (ROS)

Det vil bli utført risiko- og sårbarheit analyse i reguleringsprosessen, men pr. dato så veit ein ikkje om noko spesielle ting og problemstillingar.

Det vil i planarbeidet også bli gjort vurderingar i høve naturmangfald. Dette vil inngå som ein del av planomtalen. Ein viser elles til overordna konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med kommuneplanen.

Medverknad, vidare planprosess og innspel til planarbeidet

Grunneigarar, offentleg mynde, lag og organisasjonar og dei som blir direkte råka av planarbeidet vil bli varsla om reguleringsplanen i eige skriv. Dette vil inneberer at dei som har innspel eller synspunkt til planarbeidet får høve til å kome med skriftleg innspel innan ein fastsett tidsfrist. Innspel som kjem til varsel om oppstart vil følgje som vedlegg til planomtalen.

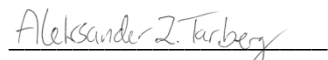
Medverknad ønsker ein ved å sende ut førehandsvarsel til alle aktuelle organ, fagmynde og naboar. Ein ønsker å ha ein tett dialog med Herøy kommune i planlegginga.

Aktuelle høyringspartar i tillegg til grunneigarar og naboar vil vere:

- Herøy kommune, v/Teknisk etat
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Møre og Romsdal fylke, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Statens vegvesen, Region Midt, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Mørenett AS
- Tussa Nett AS, Dragsund, 6080 Gurskøy
- Telenor Networks v/servicesenter for nettutbygging, sfn@telenor.com
- Søre Sunnmøre Landbrukskontor
- Søre Sunnmøre Reinhaldsverk
- Noregs- vassdrags og energidirektorat (NVE)

Planprosessen skal følgje reglane i plan- og bygningslova for utarbeiding av detaljreguleringsplan § 12-14. Planarbeidet vil skje i regi av Aleksander Zahl Tarberg hjå B. Tarberg AS.

Med vennleg helsing


Aleksander Zahl Tarberg
Planleggar

B. Tarberg AS
Sandvikvegen 174
6070 Tjørvåg
E-post aleksander@btarberg.no
Tlf: +47 46674461

VEDLEGG:

- Kartutsnitt med planavgrensing (A3-format)
- Plangrense i SOSi-format