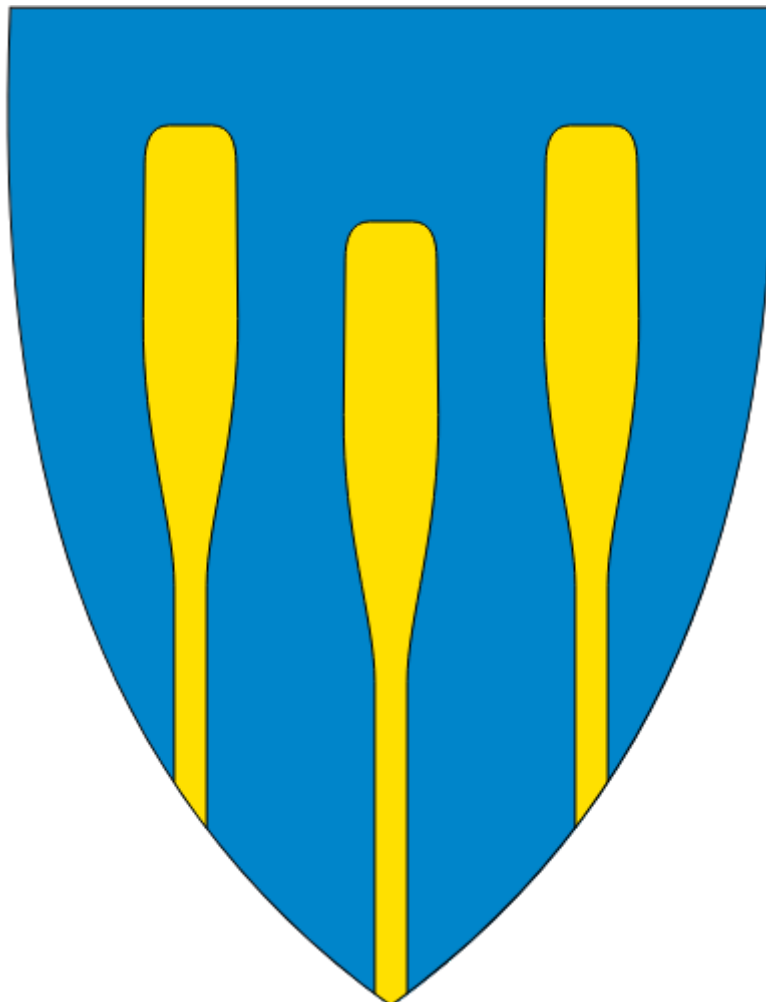


# Referat oppstartsmøte – Reguleringsplanarbeid

Herøy kommune, Gnr. 6 Bnr. 199, 230, 243



Plantype:  
Arbeidstittel:  
PlanID  
Arkiv sak:  
Kommunal saksbehandler

Privat detaljregulering  
Svenholmen  
202301  
2022/1187  
Marte Ryan

Møtedato: 05.01.2023

Møtedeltagere:

Forslagstiller: Trond Harald Olsen -  
Plankonsulent: LandArk - Åsfrid Fagervik -  
Kommunen: Marte Ryan -  
Jan Sigurd Pettersen -  
Andre: Kristian Olsen -

[trond@selaykystferie.no](mailto:trond@selaykystferie.no)  
[fagervik@landark.no](mailto:fagervik@landark.no)  
[marte.ryan@heroy-no.kommun.no](mailto:marte.ryan@heroy-no.kommun.no)  
[Jan.Sigurd.Pettersen@heroy-no.kommune.no](mailto:Jan.Sigurd.Pettersen@heroy-no.kommune.no)  
[kristian@selaykystferie.no](mailto:kristian@selaykystferie.no)

## Innhold

Nøkkelopplysninger;.....	2
a. Bakgrunn og formålet med planen.....	3
b. Planområdet og mulige virkninger utenfor planområdet.....	3
c. Forhold til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak. ....	4
d. Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	4
e. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	4
f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	5
g. Forhold til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid.....	5
h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	5
i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	5
j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart .	6
k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneier, festere, naboer og andre berørte .....	6
l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. ....	6
m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative .....	6
n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).....	6
o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? .....	6
p. Framdriftsplan for planprosessen .....	6
q. Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum? .....	6
r. Krav til planforslaget – innhold og materiale .....	7
s. Plangebyr.....	7
t. Bekreftelser og forbehold .....	7
u. Underskrifter .....	7

### Nøkkelopplysninger;

- Planinitiativet omhandler et areal på ca. 14,6 daa hvor det ønskes å lette til rette for utvikling, herunder naust og småbåthavn for utleie, salg av naust og båtplasser, samt parkering og universell bruk for friluftsliv og rekreasjon av området.
- I dag er området avsatt til - Friområde og LNFR areal i kommuneplanens arealdel 2019-2029.
- Det er planlagt tilrettelegging og universell adkomst til friområdet ytterst på odden.

### a. Bakgrunn og formålet med planen

Bakgrunn og formål kommer frem av planinitiativet.

Forslagstiller utdypet hva som er hensikt og mål med utviklingen av området. Det ønskes å legge til rette for et felles småbåtanlegg i området rundt og tilknyttet Seløya, samt naust til bruk av båtopplagring. I tilknytning til dette også parkering og Snuplass, eventuelt el-bil ladere. Det vil og opparbeides universell adkomst til friområdet på odden som vil øke tilgjengeligheten til området.

### b. Planområdet og mulige virkninger utenfor planområdet

I planinitiativet ser man det avgrensede planområdet klart og tydelig. Det står også beskrevet at det vil berøre eiendommer med Gnr. 6 Bnr. 199, 230, 243. Det bemerkes at tiltakshaver er hjemmelshaver på to av eiendommene og at det derfor må fremvises en avtale på at også hjemmelshaver av eiendom med bnr. 199 også samtykker til regulering av planområdet. Relevante privatrettslige forhold må være i orden før plan sendes på høring. Det bør også undersøkes om det finnes noen gamle rettigheter i grunnbøkene på eiendommene i planområdet som man må hensynta i planarbeidet.

Kommunen ønsker imidlertid å få tilsendt en SOSI fil av dette for å kunne publisere dette digitalt. Virkningene utenfor planområdet i innlevert planinitiativ er vurder som tilstrekkelig.

Det står presisert i planinitiativet at tiltaket vil påvirke sol- og skyggef forhold for naboer, men at man ennå ikke vet hvilke konsekvenser dette vil ha da byggegrense ikke er bestemt. Dette er noe kommunen forventer vil komme tydelig frem i planen og planbeskrivelsene slik at man får en god indikasjon på hvordan området kommer til å se ut.

Kommunen har også en vannledning i umiddelbar nærhet til planområdet. Denne må hensyntas, og vi ber derfor forlagstagerere til å ta kontakt med kommunen sin vann og avløpsetat for å få avklart tidlig i planprosessen hvordan planlagt bebyggelse må hensynta denne vannledningen. Dette må være avklart før planforslag sendes på høring.



Figur 1 - Bildeutsnitt av vannledning som grenser til planområdet

#### c. Forhold til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det er i planinitiativet ikke detaljert beskrevet hvordan bebyggelse skal fremstå i forhold til byggehøyder, grad av utnytting eller uttrykk. Det samme gjelder også for infrastruktur i forhold til planlagt parkering og vann/avløps tilknytning. Dette må spesifiseres i planforslag før plan sendes på høring. Naust har selv en naturlig begrensning av størrelse, da det naturlig er begrenset av bruken. Kommuneplanen har en retningslinje på 30m<sup>2</sup>. Det kan reguleres til større enn dette, men da må det komme tydelig frem i planforslaget.

Når det gjelder utfylling av områder i sjø må utfyllings masser være i henhold til gjeldende nasjonale retningslinjer, og så godt det lar seg gjøre hensynta klima og miljø.

Det er i planforslaget veldig lite beskrevet hvordan det tenkt parkering, snuplass og biloppstillingsplasser i tilknytning planområdet. Det kom også frem at de kanskje skal være el-bil ladning på parkering. Dette er tiltak som må avklares i planforslaget, og infrastruktur rundt dette må også avklares, også må nettselskap.

Det er ikke skissert inn universell adkomst til friområdet og eventuelle tiltak i tilknytning til friområdet, men kommunen påpekte at dette er må ivaretas og tas med inn i rekkefølgebestemmelsene til planen.

Det er ikke skissert hvordan vann og avløp skal tas hånd om i planområdet. Dette må være med i planforslaget før det sendes på høring.

#### d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Når det gjelder utbyggingsvolum og skisse for foreløpig planlagt bebyggelse, så bemerker kommunen seg at det er skissert relativt mange naust, og naust over vannledningen til kommunen. Kommunen er noe skeptisk til det totale utbyggings volumet i området, og ber om at dette konkretiseres i planforslaget med tanke på hvordan utbyggingen skal gjennomføres. Det at naustbebyggelse ønskes større enn hva som er tillat i kommuneplanen kan tillates, men det må da være konkrete bestemmelser rundt utforming og bruk av bebyggelse. Under oppstartsmøtet ble det konkretisert at bebyggelse ikke skal brukes til varig opphold, det skal ikke være rorbuer, eller bygninger til varig opphold. Bruken skal primært være båt opplagring eller lagring tilknyttet aktiviteter tilknyttet bruk av sjø.

#### e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

For å ivareta funksjonaliteten av området skal området også tilrettelegges for universell utforming. Dette vil ivare ta og tilfredsstillere flere funksjoner i planområdet.

I forhold til utfylling og bebyggelse ber kommunen forslagstillere til å bruke nasjonale veiledere og retningslinjer i forhold til valg av materialer og masser med hensyn på klima og miljø.

Med et småbåtanlegg og naust vil det være naturlig at det skaper avrenning og muligens noe renovasjon tilknyttet området. Dette bør komme frem i reguleringsplanen hvordan det skal håndteres.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

I planinitiativet står det at området skal fylles ut med steinmasser. Dette vil gjøre at området påvirkes i stor grad og det må redegjøres om geotekniske undersøkelser er nødvendige i forbindelse med planarbeid.

En eventuell badeplass i tilknytting av område bør plasseres slik at den ikke kommer i noen konflikt med sjø trafikk, eller for nære småbåtanlegget.

Visuelt vil det bli en fortetting av et eksisterende bebygget området. For å holde området pent og sikre adkomst til friområdet bør det vurderes om det skal være noen bestemmelser knyttet til uteopplagring.

g. Forhold til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Som nevnt innledningsvis samsvarer ikke tenkt utbygging med hva området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Kommunen har vurdert dette i forkant av oppstartsmøtet og kommet frem til at det likevel er ønskelig å gå videre med dette planforslaget da planen skal ivareta og tilrettelegge deler av friområdet til allmenheten og med universell tilkomst, samt tilfredsstillende behov som ikke finnes i dag i området. Området er flomutsatt, og dette er noe må på hensyntas i forhold til infrastruktur og påtenkt bebyggelse og bruk av bebyggelse.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Som planinitiativet nevner er området i dag avsatt til friområdet og landbruk.

Kystlinjen er også av allmenhetens interesse, særlig når deler av området er avsatt til friområdet, men med tilrettelegging av friområdet til allmenhetens bruk er det vurdert til å bli ivaretatt.

Reindriften har vinterbeite på hele Svenholmen. Kommunen anbefaler derfor å tidlig opprette dialog med Røssåga Sida som har de beiterettighetene.

Landbruk berøres av planinitiativet ettersom deler av arealformålet i planområdet er LNFR. LNFR areal i planområdet består mest av fjæresteiner klassifisert som – annet markslag, i NIBIO sin kartdatabase. Landbruksjefen i Herøy kommunen har sett på området og vurdert det til at det ikke er et landbruksareal av vesentlig interesse da det er i svært begrenset omfang, avgrenset av fylkesveien og etablert bebyggelse.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Stormflo er noe som i aller høyeste grad kan forekomme i planområdet. Dette bør hensyntas ved etablering av eventuell felles infrastruktur.

Grunnforhold hvor det er påtenkt utfylling må også vurderes for å forebygge risiko og sårbarhet. Kommunen er på dette forholdet ikke helt enig med ROS analysen.

Det er skissert tettstående bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene bør derfor redegjøre for eventuelle særskilte behov knyttet til brann og brannforebygging.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart  
Kommunen leverer en liste med offentlige høringsinteresser som forslagstiller varsler om planoppstart etter § 12-8 i plan og bygningsloven.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneier, festere, naboer og andre berørte

Kommunen stiller seg bak prosessen det er lagt opp til i forhold til medvirkning fra andre. All medvirkning skal skriftlig dokumenteres. Kommunen ønsker også en god og konstruktiv dialog før planforslaget levers inn til behandling. Utover telefon og e-post anbefales min. to arbeidsmøter.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Kommunen har før innsendt planforslag sendt en uttalelse på om konsekvensutredning ikke er nødvendig. Kommunen står fortsatt bak denne vurderingen etter at det i møtet ble presisert at denne begrunnelsen er bygget på at det ikke blir tilrettelagt med bebyggelse for varig opphold.

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Kommunen vurderer det til at på generell basis vil de positive ringvirkningene veie opp for mulige negative konsekvenser.

n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften)

See planinitiativ for opplisting av dette.

o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Nåværende ansatte i kommunen er ikke kjent med at det finnes offentlige utredninger. Det kan være at det finnes noe privat i forbindelse med etablering av tilhørende næringsbygg, så det kan være mulig for forslagstillere og undersøke dette.

Kommunen er kjent med at det i sommer ble gjennomført en kartlegging av naturtyper på Herøy i regi av Statsforvalteren. Det er ikke kjent om Svenholmen var en del av denne kartleggingen, men det kan undersøkes.

p. Framdriftsplan for planprosessen

Generelt når planprosesser er igangsatt er det ikke heldig om det i løpet av planprosessen kommer og berører planområdet.

q. Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

Nei. I dette tilfellet er det vurdert at det er såpas få berørte parter at det ikke foreligger noen grunn til presentasjon i regionalt planforum/informasjonsmøte.

r. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl. §12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10.

Det vises også til regjeringens veiledere og informasjon under -

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=4#:~:text=Det%20skal%20alltid%20foreligge%20reguleringsplan,at%20det%20skal%20utarbeides%20reguleringsplan.>

Alt av planmaterialer skal være digitalt.

Planen skal følge gjeldende nasjonale produktspesifikasjoner:

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/id1317/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/id1317/)

s. Plangebyr

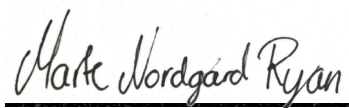
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens gjeldende betalingsregulativ, for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

t. Bekreftelser og forbehold

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

u. Underskrifter



Kommunen



Fagkyndig

Forslagstiller