

Dato: 25.03.2121

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
2	Formålet med planen	3
3	Planområdet og virkninger	3
3.1	Forslag til plangrense	4
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
4.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
4.2	Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
5	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser	5
6	Forholdet til andre planer	5
7	Medvirkningsprosesser / interessekonflikter	6
8	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen	6
9	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	7
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	7

1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Hordafor AS, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering som gjelder detaljregulering Hordafor AS.

2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å regulere gnr/bnr 85/39 og 85/34 til næringsformål. Deler av gnr/bnr 85/44 tenkes videreført som vegadkomst til området og reguleres til vegformål.

3 Planområdet og virkninger

Planområdet ligger på Hasløya i Averøya kommune. Området som ligger innenfor planområdet er gnr/bnr 85/39, 85/34 og 85/44. Området består i dag av næringsbebyggelse plassert ved sjøen. Ved siden av næringsbebyggelsen er det meste av arealet etablert med parkering og kjøreareal. I østre del av planområdet er det noen eldre sjøhus og kaianlegg. Hovedarealet av planområdet er en eldre fylling i sjøen. Det er ingen kjente kulturminne innenfor planområdet.



Figur 1: Området vist slik det er i dag. Kilde google.maps.no: 10.02.2021.



Figur 2: Planområdet sett fra øst mot sør-vest. Kilde: Kilde google.maps.no: 10.02.2021.

3.1 Forslag til plangrense

Plangrense følger eiendomsgrenser og tar med seg noe areal i sjø utenfor tomtene, da det kan bli aktuelt å regulere kai mot sjøen. Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Averøy kommune.



Figur 3: Foreslått plangrense. Kartkilde. Finnkart.no endret av Sweco 10.02.2021

4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I detaljreguleringen planlegges det å videreføre dagens formål med næringsbebyggelse.

Det tas sikte på å avklare utnyttelsesgrad, byggehøyder og mulig utvidelsespotensiale for tomta. Det skal også avklares mulig utvidelse av eksisterende kaianlegg.

4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Dagens bygninger er vurdert til å ha en høyde på 9 meter over planert terreng. Denne høyden vurderes som tilstrekkelig å videreføre i planforslaget. Tanker kan ha en høyde på 15 meter. Nøyaktig plassering av disse avklares i planen.

4.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den nye bebyggelsen skal ha en form og uttrykk som står i stil med dagens bygningsmiljø. Kriteriene i TEK 17 skal oppfylles så langt som mulig, dersom dette ikke er mulig skal det synliggjøres i byggesaksbehandlingen.

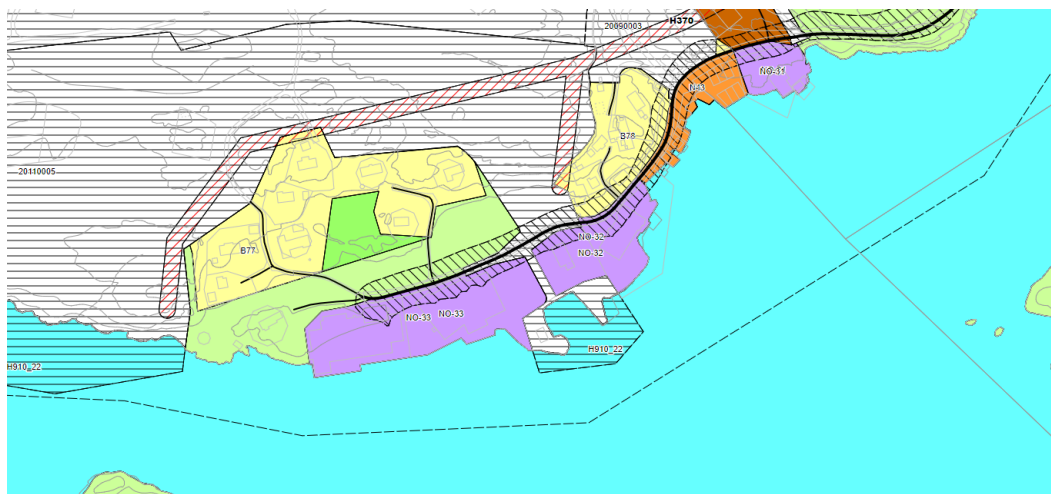
5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Hovedmålet for planen er å fastsette utnyttelsen av området. Særlig når det gjelder etablering av kaianlegg, samt plassering og høyde på tanker. Dette skal i planen fastsettes for å unngå konflikter med nabointeresser. Dette være seg boliger og småbåthavn.

6 Forholdet til andre planer

Kommuneplan for Averøy kommune 2016-2028

Planområdet er i kommuneplanen avsatt i sin helhet til næringsbebyggelse (NO 32). Deler av området mot vegen ligger innenfor gul støysone. Formålet med planarbeidet er derfor i tråd med kommuneplanen.

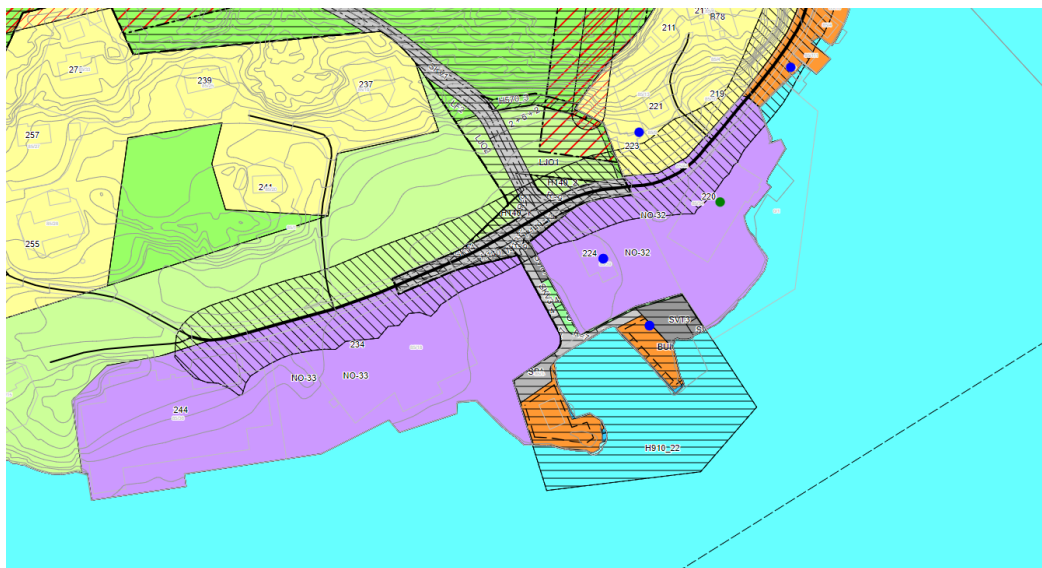


Figur 4. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: <https://kart14.nois.no/orkide>. 01.03.2021

Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for planområdet.

Det er en tilgrensende vedtatt plan, Hasseløya Boligfelt Sør. Planid: 20190006. Planenes formål ved foreslått planområdet er naust/uthus/badehus, annen veggrunn teknisk og kjøreveveg.



Figur 5: Reguleringsplan og kommuneplan sett sammen. Kilde: <https://kart14.nois.no/orkide>. 01.03.2021

Pågående reguleringsplaner

Det er ingen kjente pågående planprosesser i området. Avklares i oppstartsmøtet.

7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter.
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

Potensielle interessekonflikter er følgende:

- Høyde og plassering av tanker og byggegrenser mot naboeiendommer.

8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen. Nedenfor er det gitt eksempler på planfaglige temaer.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	Det planlegges ingen endringer i trafikkløsningene i området. Tema utredes som normalt i planarbeidet.	
Høyder	Det planlegges samme høyde på ny bebyggelse som på eksisterende. Eksakt gesims- og mønehøyde fastsettes i reguleringsprosessen. Dette med unntak av høyder på tanker. Eksakt høyde fastsettes i reguleringsprosessen.	
Utforming Kai	Eksakt størrelse og utredningsbehov fastsettes i reguleringsprosessen.	
Barn og unges interesser	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
Parkering	Krav til antall parkeringsplasser følger av kommuneplanens arealdel og skal løses innenfor planområdet. Nøyaktig antall fastsettes i planarbeidet.	
Naturmangfoldloven og kulturminneloven	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold eller kulturmiljø/kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet.	
Kulturminner	Det er ikke kjente kulturminner innenfor området.	

9 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett, og baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til næringsbebyggelse. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema, samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.