



Deltakere:	Averøy kommune: Maxim Galashevskiy, Berit Merete Sevaldsen, Martin Ove Karlsen Forslagstiller: Sveggen Næringspark AS - Aage Løvik Plankonsulent Angvik Prosjektering AS: Amanda Sandnes Gjendem, Espen Kjærnli Prosjektutvikler: Novaform - Janne Kristiansen LL Holding AS: Lars Løseth				
Referent:	Maxim Galashevskiy				
Gjelder:	Referat fra oppstartsmøte. Endring av reguleringsplan for Sveggen Næringspark				
Møtedato:	07.02.2025	Møtetid:	09:30	Møtested:	Fysisk møte på kommunehuset Kombinert med videokonferanse

## Referat fra oppstartsmøte. Endring av reguleringsplan for Sveggen Næringspark.

Sveggen Næringspark AS (forslagstiller) har engasjert Angvik Prosjektering AS (plankonsulent) til å utarbeide forslag til endring av reguleringsplan for Sveggen Næringspark (plan id 20130004).

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for etablering av handelsvirksomhet og hotell på deler av arealet som i dag er regulert til kontor, industri og lager i reguleringsplan for Sveggen Næringspark.

Angvik Prosjektering AS har oversendt et planinitiativ til kommunen, og anmodet kommunen om gjennomføring av et oppstartsmøte.

Det fremgår av forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 3 (krav til referat fra oppstartsmøtet): «Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum».

I oppstartsmøtet orienterte kommunens planavdeling om innstilling ift. oppstart av planprosess og vurdering ift. KU forskrift til forslagstilleren og plankonsulenten.

Det ble også drøftet flere utfordringer med gjeldende reguleringsplanen og tema som nevnes i §2 av forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Oppsummering er gitt under:

### Vurdering ift. kravet til fagkyndighet

Det vurderes at Angvik Prosjektering AS oppfyller kravet til fagkyndighet etter pbl §12-3.

### Igangsetting av planprosess

Det ble orientert at kommunen gir tillatelse til forslagsstilleren Sveggen Næringspark AS til å igangsette prosess for endring av detaljreguleringsplan Sveggen Næringspark (jf. plan- og bygningsloven §12-8). Planforslaget tildeles plan ID 20250001.

## Kommunens vurdering av planlagte tiltak ift. forskrift om konsekvensutredninger

Etter forskrift om konsekvensutredninger (KU) §11 skal ansvarlig myndighet (kommune) før planarbeidet starter og senest seks uker etter at forslagsstilleren har gitt opplysningene etter § 9, og ut fra alle tilgjengelige opplysninger, ta stilling til om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Hvis ansvarlig myndighet finner at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes, jf. bestemmelsene i kapittel 5.

Fra planinitiativet av 09.12.2024 følger det at forslagstiller ønsker å omregulere 20% av industri-, kontor-, lagertomtene (ca. 32 000 m<sup>2</sup>) til handel- og kontorformål. Det er også nevnt at det ønskes vurdert etablering av hotell med tilhørende fasiliteter.

Ifølge veileder for KU-forskrift pkt.7.1.2 fremgår det at: «Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m<sup>2</sup> (bruksareal av næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting) mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke.» Gjeldende reguleringsplan har en begrensning for utnyttelsesgrad på 50% BYA. Økning av utnyttelsesgrad på næringsstomter vil bli vurdert under planprosessen. Dette utløser kravet om både planprogram og KU etter §6.

De foreslåtte endringene i planen som er nevnt i planinitiativet omfattes også av KU-forskrift vedlegg 2 pkt.11-j (næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål) og pkt.12-c (hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging). Ifølge §8 kan disse tiltakene utløse krav om KU dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriterier i §10.

Det følger av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet kapittel 3.2 Sentrumsutvikling at i byer og tettsteder skal næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov.

Det følger også av kapittel 3.3 i disse planretningslinjene at: «Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur».

Etter fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder (retningslinjer 3.3.2 pkt.a) fremgår det: «Lokalisering av publikumsrettede sentrumsfunksjoner som handel, service, offentlig og privat tjenesteyting, samt bedrifter med mange kontorarbeidsplasser, skal skje i sentrumskjerner, nær kollektivknutepunkt. Ved lokalisering utenfor sentrumskjerner, skal konsekvenser for sentrumsområde og etablert handel og service utredes. Avvik fra dette skal være begrunnet. Dersom nytt eller utvidet bruksareal (BRA) er større enn 1500 kvm, skal virkningene bli analysert gjennom en handelsanalyse».

Det vurderes at utvikling av handelsområde på Sveggen vil være i strid med regionale mål og føringer i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, samt «Fylkesstrategi for attraktive byer og tettsteder 2023-2026 for Møre og Romsdal» (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt.c).

Det vurderes at de planlagte tiltakene kan få vesentlige virkninger for samfunn. Derfor utløser foreslåtte endringen av reguleringsplanen krav om utarbeiding av konsekvensutredning også etter §8.

## Planprogram og KU

Et planprogram for en reguleringsplan med konsekvensutredning er et dokument som beskriver hvordan planprosessen skal gjennomføres, hvilke temaer som skal utredes og hvordan konsekvensutredningen skal utføres. Dette er et viktig verktøy for å sikre åpenhet og medvirkning i planprosessen, og for å sikre at alle relevante hensyn blir tatt i betraktning. Planprogrammet er også et grunnlag for konsekvensutredningen, og bidrar til å sikre at denne er grundig og relevant.

Forslagstilleren bekreftet i oppstartsmøtet at de velger å utarbeide et planprogram. Planprogrammet vil bli vurdert av kommunen og sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Etter gjennomføring av høring og offentlig ettersyn blir mottatte høringsuttalelser vurdert, og planprogrammet blir behandlet politisk.

Ifølge KU-forskrift §14 (krav til innholdet i planprogram) må planprogram redegjøre for:

- Planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn.
- Forholdene som etter kapittel 5 (KU-forskrift) skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap.
- Relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen.
- Planprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.
- Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.

Aktuelle tema for KU:

- Virkninger for Bruhagen som kommunesenter. Sentrumsutvikling, næringsliv og sysselsetting.
- Virkninger for næringsliv i Kristiansund kommune.
- Transportsystem / Trafikkprognoser / Tilgjengelighet / Trafikksikkerhet
- Landskapsvirkning, friluftsliv og nærmiljø

Mulige alternativer for konsekvensutredning:

- Null-alternativ (utvikling etter gjeldende reguleringsplan)
- Bruhagen Sentrum

## Aktuelle problemstillinger for planprosessen

Regulert intern vei i Sveggen Næringspark vil ha bedre standard enn Øksenvågveien (fv.6090). Det er aktuelt å vurdere å endre eksisterende veisystem og nedklassifisere en strekning av Øksenvågvien i denne planprosessen. Denne veistrekningen kan bli overtatt av Averøy kommune. Deler av denne veistrekningen kan stenges for trafikk eller omreguleres til utbyggingsformål siden veien vil miste sin funksjon etter stenging av avkjørsel til 52/685.

Det kan også vurderes å bruke deler av Øksenvågveien som adkomst til næringstomtene øst i planområdet. I gjeldende reguleringsplanen er det fastsatt en byggegrense på 30 m mot fylkesveien 6090. Ved nedklassifisering av fylkesveien eller nedlegging av veien kan byggegrense reduseres eller fjernes. Dette kan åpne for en bedre utnyttelse av de østlige næringstomtene. Byggegrense mot ny intern vei må vurderes på nytt og evt. økes dersom den blir omklassifisert til fylkesvei.

Området som er avsatt i gjeldende reguleringsplanen for eventuell etablering av ny vei mot øst er ikke lenger aktuell og kan vurderes omregulert. Etter regulering av oppdrettsanlegg på Tøfta er det ikke aktuelt å tilrettelegge for videre utvidelse av næringsområder øst for Sveggen Næringspark innenfor bestemmelsesområde FI-1.

Det er også mulig å vurdere på nytt tomteinndeling og øvrige interne veier og regulere mindre detaljert løsning. Utnyttelsesgraden for næringstomter i gjeldende planen er 50%BYA. Det er mulig å vurdere økning av utnyttelsesgraden for næringstomter.

### **Planområde**

Averøy kommune foreslo å utvide planområdet mot øst ift. gjeldende reguleringsplanen for å inkludere fylkesveien 6090(Øksenvågeveien) i øst, og inkludere veikryss med vei, regulert som adkomst til Tøfta.

Forslagstilleren foreslo å utvide planområdet i sørvest for å inkludere parkeringsanlegg og veikryss mellom fv.64 og Futseterveien.

### **Behandlingsmåte og faser av planprosess**

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-14 at ved endring av reguleringsplan gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. I dette tilfellet blir det vurdert en vesentlig endring i arealbruk og utvidelse av planområdet.

Det er derfor ikke mulig å forenkle behandlingsprosessen. Behandlingsmåte for planforslaget vil følge vanlige regler etter plan- og bygningsloven §12-9 – §12-12.

Tiltakshaveren ble orientert om de ulike faser i planprosessen, og om tidsforbruk knyttet til enkelte behandlingsfaser:

- Varsling om oppstart av planprosess / offentlig ettersyn av planprogram (Minst 6 uker).
- Politisk behandling av planprogram.
- Utarbeiding av konsekvensutredning og planforslag.
- Administrativ og politisk behandling av KU og planforslag i kommunen. (Maks 12 uker).
- Offentlig ettersyn og høring av KU og planforslag. (Minst 6 uker).
- Behandling av høringsuttalelser til planforslag.
- Avsluttende politisk behandling av planforslag i kommunestyret.

### **Varsling om oppstart av planprosess**

Averøy kommune vil sende varsel om oppstart av planprosess samtidig med at planprogrammet blir sendt på høring.

### **Utforming av planforslag**

Planforslaget må bestå av plankart, planbestemmelser, risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse, 3D – illustrasjoner av mulig utbygging (mht. maksimale høyder og landskapsvirkning), konsekvensutredning og VA-plan, som beskriver løsning for slokkevann, forsyning med drikkevann, avløpsløsning, håndtering av overvann.

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 6 (Krav til planforslag): «Et planforslag skal tilfredsstillende kravene til en reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 og bestemmelsene i forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) §§ 9 og 10».

Det innføres nå nye Nasjonale produktspesifikasjoner for arealplan og digitalt planregister (Versjon 20230701, basert på Plan 5.0). Så langt har ikke Kommunal- og distriktsdepartementet satt frist for overgang til ny versjon, og Averøy kommune vil derfor akseptere at planforslaget utformes etter Nasjonale produktspesifikasjoner for arealplan versjon 20190401 (sosi 4.5).

## Samfunnsikkerhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for reguleringsplan. ROS-analysen skal gi en redegjørelse for tiltak som kan være aktuelle for å redusere fare tilknyttet til planlagte tiltak og eksisterende forhold i planområdet. ROS- analyse må inneholde beskrivelse av valgt metode. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i planbestemmelser.

## Registreringer

- Handelsanalyse
- Evt. støyvurdering for evt. hotell og nærliggende boliger.

## Samarbeid

Det vil være mulig å ta arbeidsmøter med kommunens planavdeling under planprosessen.

## Kontaktpersoner i kommunen

Maxim Galashevskiy - Arealplanlegger - 941 86 129 - [maxim.galashevskiy@averoy.kommune.no](mailto:maxim.galashevskiy@averoy.kommune.no)

Martin Ove Karlsen - Leder av teknisk avdeling - 907 48 968 - [martin.karlsen@averoy.kommune.no](mailto:martin.karlsen@averoy.kommune.no)

Martin Pedersen - Geodataingeniør - 481 35 372 - [martin.pedersen@averoy.kommune.no](mailto:martin.pedersen@averoy.kommune.no)

## Felles behandling av reguleringsplan og byggesak

Det vurderes foreløpig at det ikke er hensiktsmessig med en felles behandling av planendringen og byggesøknad for planlagte tiltak etter plan- og bygningsloven § 12-15 i dette tilfellet. Dette kan eventuelt vurderes på nytt seinere i prosessen.

Søknader om andre byggetiltak som er i samsvar med gjeldende reguleringsplanen, og som ikke er i strid med foreslått planendring, kan behandles ift. gjeldende reguleringsplanen mens det pågår planprosess.

Det er også mulig å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanen.

## Medvirkning under planprosess

Berørte grunneiere, interesserte og offentlige instanser vil ha mulighet å fremme innspill og merknader først ved varsling om oppstart av planprosess/høring av planprogram. Senere vil det være mulig å fremme merknader til planforslag og konsekvensutredning ved offentlig ettersyn og høring av planforslag.

Forslagsstiller kan ved behov gjennomføre folkemøte under offentlig ettersyn av planforslag.

Planforslaget kan ved behov bli presentert i regionalt planforum.

Vedtaket vil bli publisert på kommunens nettside og kunngjort i en lokal avis. Grunneiere som er direkte berørt vil få en skriftlig melding.

## Gebyr for behandling av privat planforslag

Kommunen orienterte forslagsstiller om gebyrsatser for behandling av plansaker. Gebyrregulativet for 2025 er publisert på kommunens nettside: <https://www.averoy.kommune.no/tjenester/budsjett-og-okonomi/priser-og-gebyrer/gebyrregulativ-plansaker-2025/>