



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	6/2018	23.01.2018

Endring av reguleringsplan Hestvikholman industriområde. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Søknad om endring av reguleringsplan Hestvikholman Industriområde
- 2 Gjeldende plankart - Hestvikholman industriområde - 17112014
- 3 Gjeldende bestemmelser - Hestvikholman industriområde - 14112014
- 4 Reviderte bestemmelser - Hestvikholman industriområde - 15012018
- 5 Revidert plankart Hestvikholman industriområde - 15012018
- 6 ROS - Hestvikholman industriområde - 18092017

Saksopplysninger

Ansvarlig planlegger COWI AS søker på vegne av forslagsstiller KB Project AS om endring av reguleringsplanen Hestvikholman industriområde (Plan ID 20140001).

Hensikten med endring av reguleringsplanen er å utvide industriområdet mot nordøst i sjø, tilrettelegge for etablering av dypvannskai og oppdatere inndeling av næringstomter.

Den gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 23.02.2015 i sak 4/2015 etter endring av eldre utgave av reguleringsplanen av 10.05.2010 (KST 18/2010).

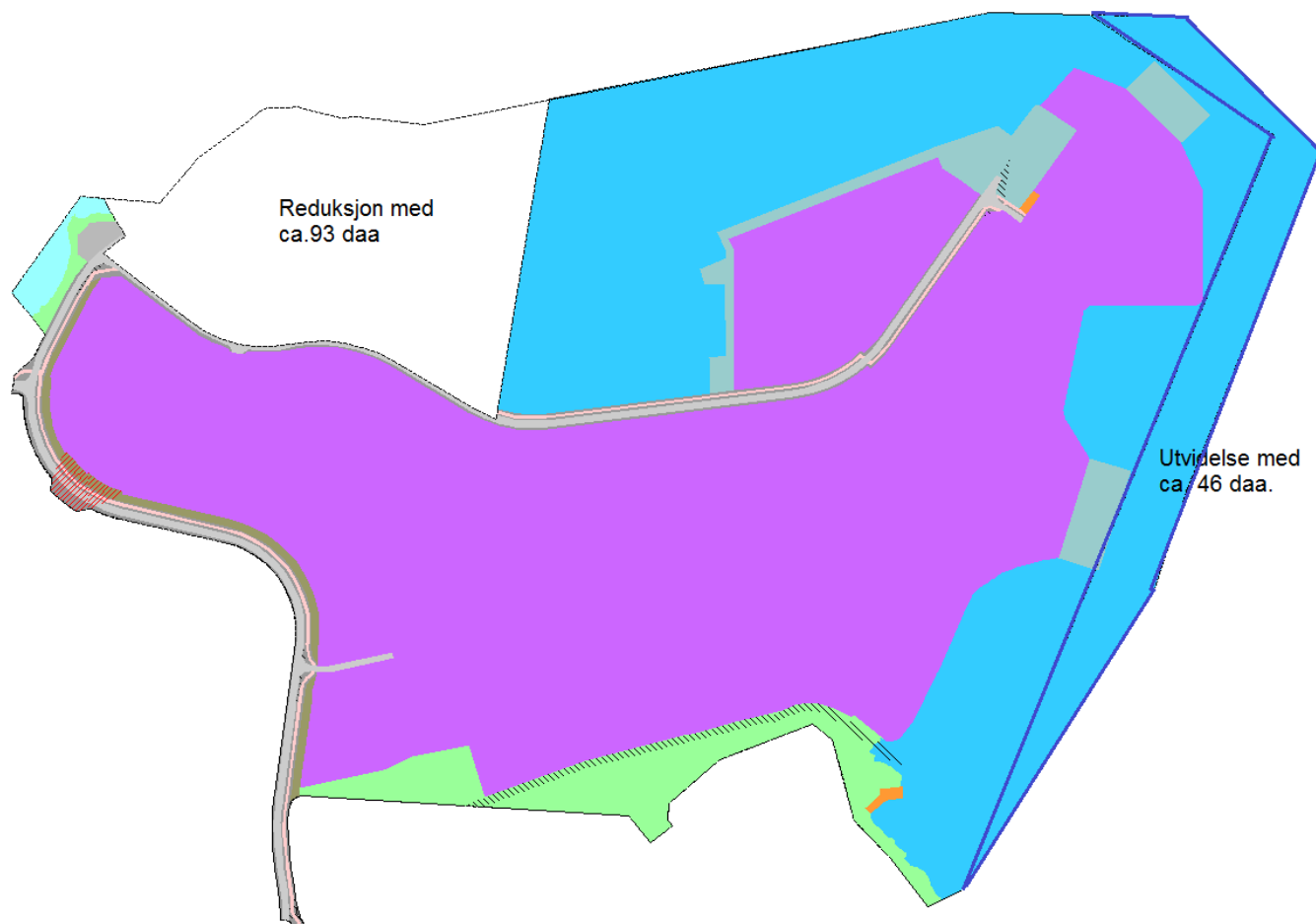
Det søkes om følgende endringer i planen:

1) Endring av planavgrensning.

Det foreslås å utvide planområdet i sjøen med ca. 46 daa. Hensikten med utvidelsen er å regulere sjøområde til arealformål havneområde ved planlagt dypvannskai og industriområde.

Området som omfattes av planutvidelsen er avsatt i kommuneplanens arealdel 2008-2018 til arealformål NFFF (natur, fiske, ferdsel, friluftsliv). Foreslåtte endringen vil føre til at tiltak og aktiviteter knyttet til havn og ferdsel vil bli prioritert over fritidsfiske. Det vurderes at denne endringen vil ikke skape interessekonflikter.

Kommunen foreslår også å redusere planområdet i den nordvestlige delen. Siden 2013 har det pågått det en reguleringsprosess for industriområde Kristvika Nord. Det utarbeides egen reguleringsplan for dette området. Delen av reguleringsplanen Hestvikholman hvor Skretting forfabrikk ligger tas ut fra planen. Reduksjon av planområdet utgjør ca. 93 daa. Grense mellom reguleringsplanene settes i veiens senterlinje.



2) Utvidelse av næringsområde og område for dypvannskai.

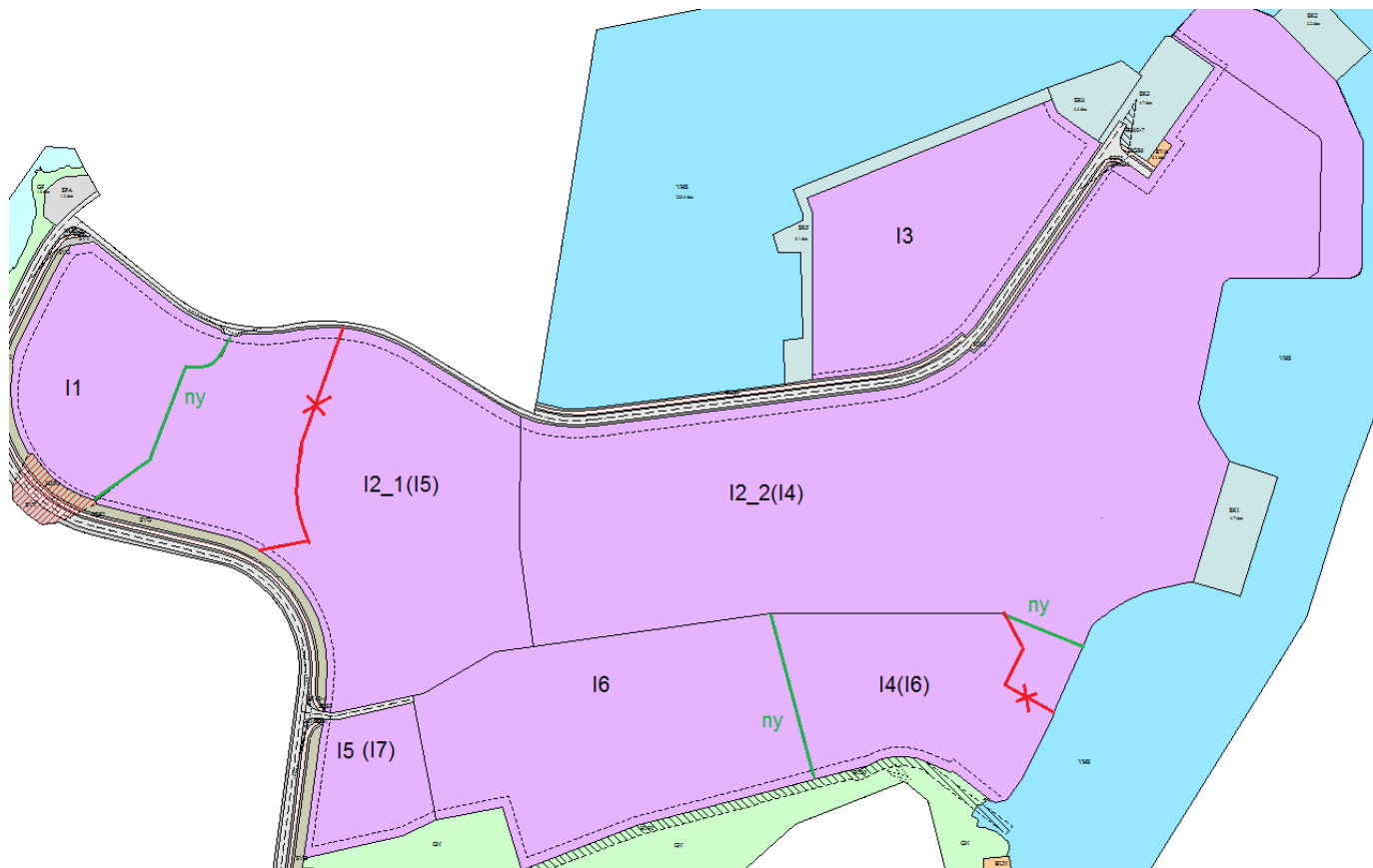
Utvidelse av næringsområde I4 (ny navn I2_2) med ca. 13 daa og område for dypvannskai SK2 med areal ca. 3,1 daa.

3) Omorganisering av industritomtene.

Grense mellom tomtene I1 (47,5 daa) og I5 (50,2 daa) ønskes flyttet vestover. Tomten I1 blir redusert til 25,6 daa. Tomten I5 får nytt navn I2_1 og vil ha areal 74,1 daa.

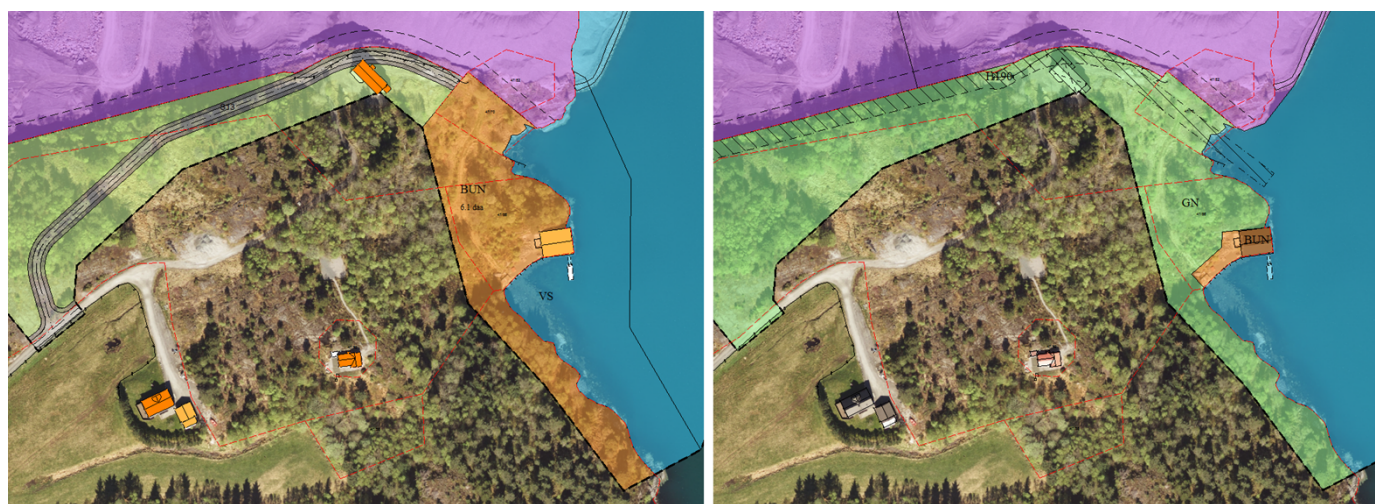
Tomten I6 (77,1 daa) foreslås delt i to: I6 (50,5 daa) og I4 (28,6 daa).

(Gamle områdenavn er oppgitt i parentes på illustrasjonen under).



4) Reduksjon av område avsatt for naustbygging og småbåthavn.

Det foreslås å redusere naustområde BUN fra 6,1 da til ca. 0,5 daa. Samtidig ønskes det å endre arealformål i sjøen fra småbåthavn til VHS – havneområde. Område som er avsatt for bygging av vei ned til naustområde tas også ut fra planen.



Dette området var avsatt for naustbygging siden det var vedtatt første utgave av reguleringsplanen i 08.09.2003 (KST 045/03). Området ble ikke bebyggt med nye naust siden det. Det vurderes at det vil være uheldig å beholde dette området som naustområde med tanke på muligheter for fremtidig utvidelse av industriområde. Det regulerte veien til naustområdet tas derfor også ut fra planen. Området vest for naustområdet BUN er avsatt i kommuneplanens arealdel 2016-2028 til arealformål næring (NO-2).

5) Omregulering av landbruksområde i sør til arealformål naturområde.

Det foreslås å endre arealformål av landbruksområde LL til naturområde GN (grøntstruktur).

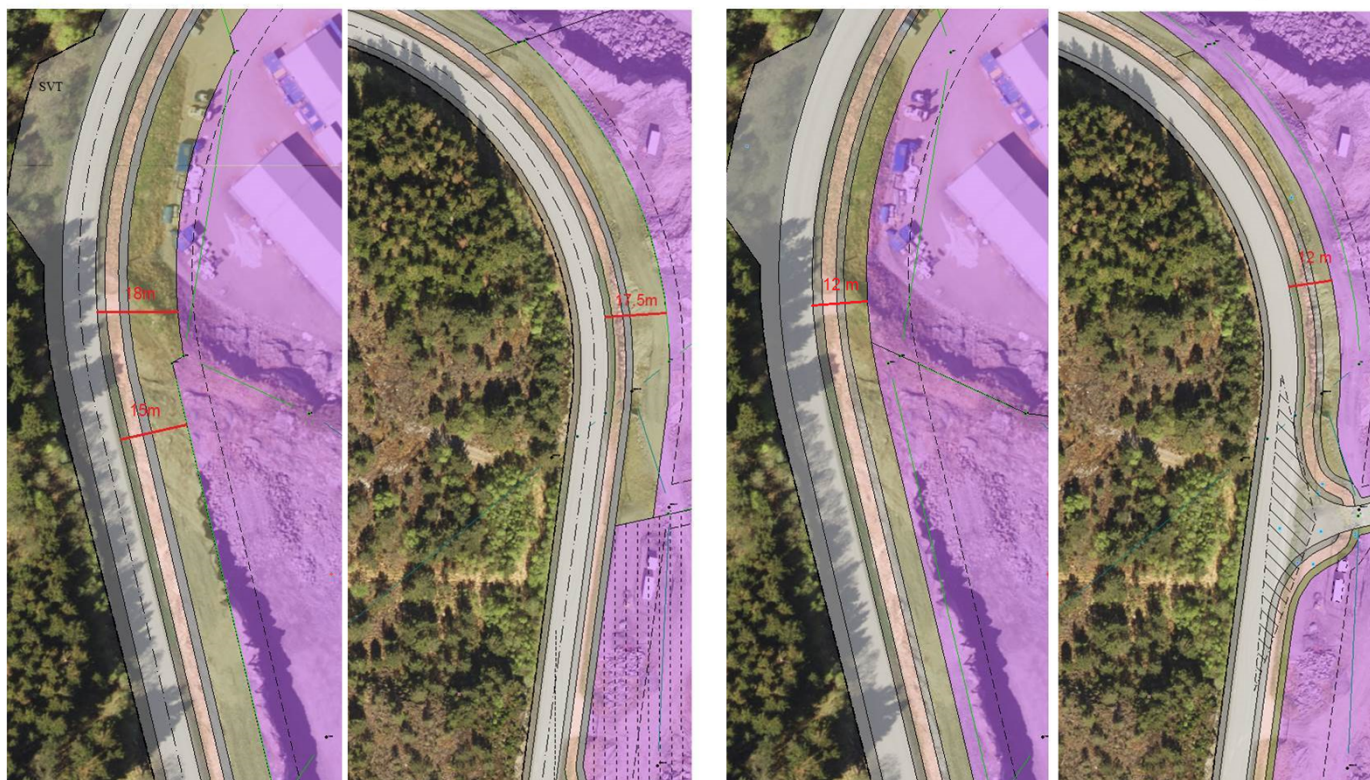
6) Justering av grense mellom SVG (annen veigrunn - grøntanlegg) og industritomter I1 og I5.

Tiltakshaveren foreslår å redusere bredde av området avsatt for gang- og sykkelvei og annen veigrunn – grøntanlegg slik at avstanden mellom kommuneveiens veikant og industriområdet blir på 12 m. Bredde av denne buffersonen varierer i gjeldende planen mellom 18 og 13 m.

Det vurderes at reduksjon av buffersonens bredde vil være uheldig, særlig på veistrekningen der det blir etablert høy skjæring ned mot næringsområdet.

Gjeldende reguleringsplan

Forslag til endring



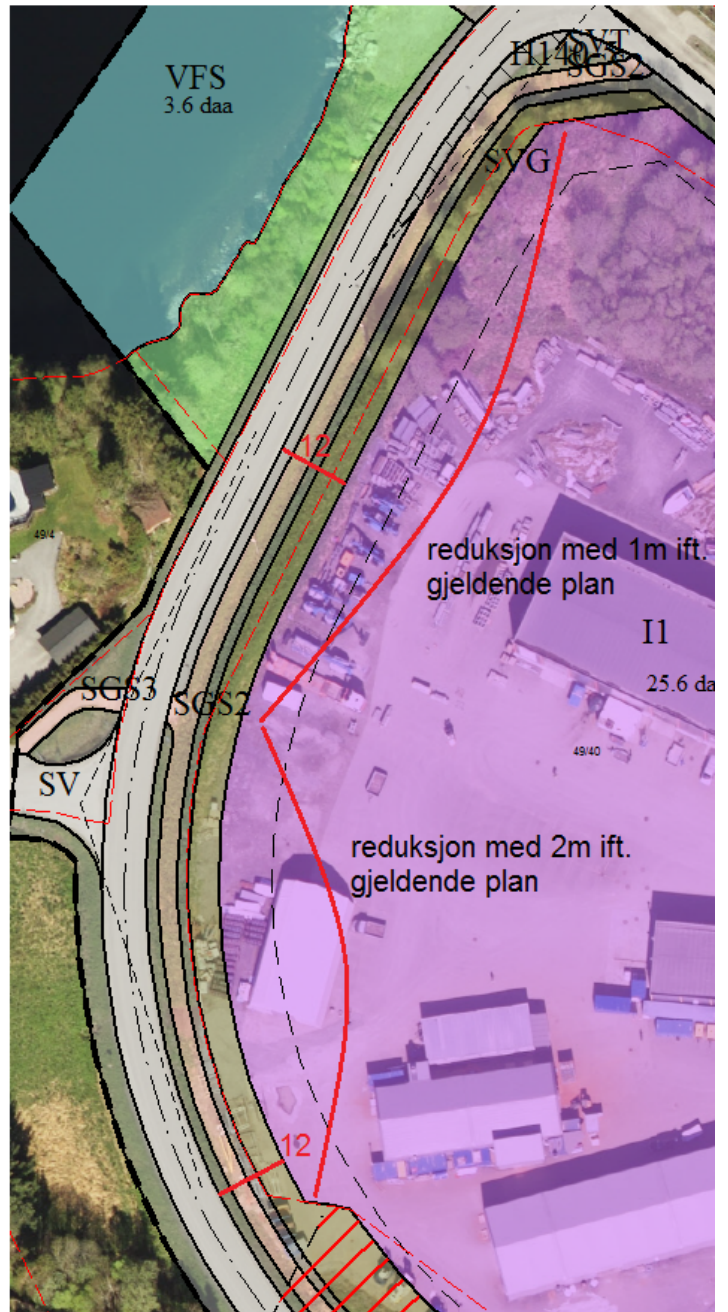
Bredde av området SVG reduseres til 12 m kun på en strekning der det har bredde i gjeldende plan 13 og 15 m og terrenget er flat.

Gang- og sykkelvei i dette området flyttes i tillegg 1,5 m fra veikanten for å øke trafikksikkerhet.

Gjeldende reguleringsplan

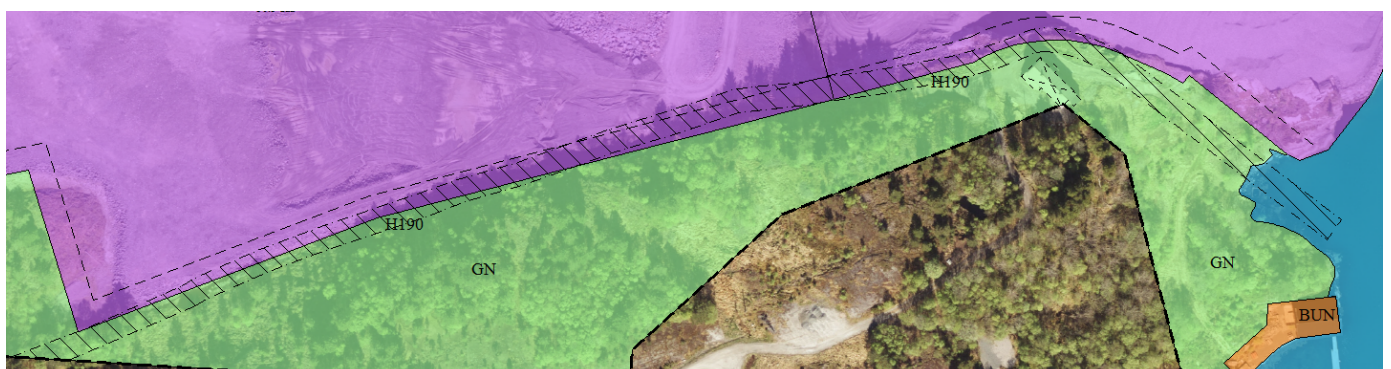


Høringsutgave av plankart



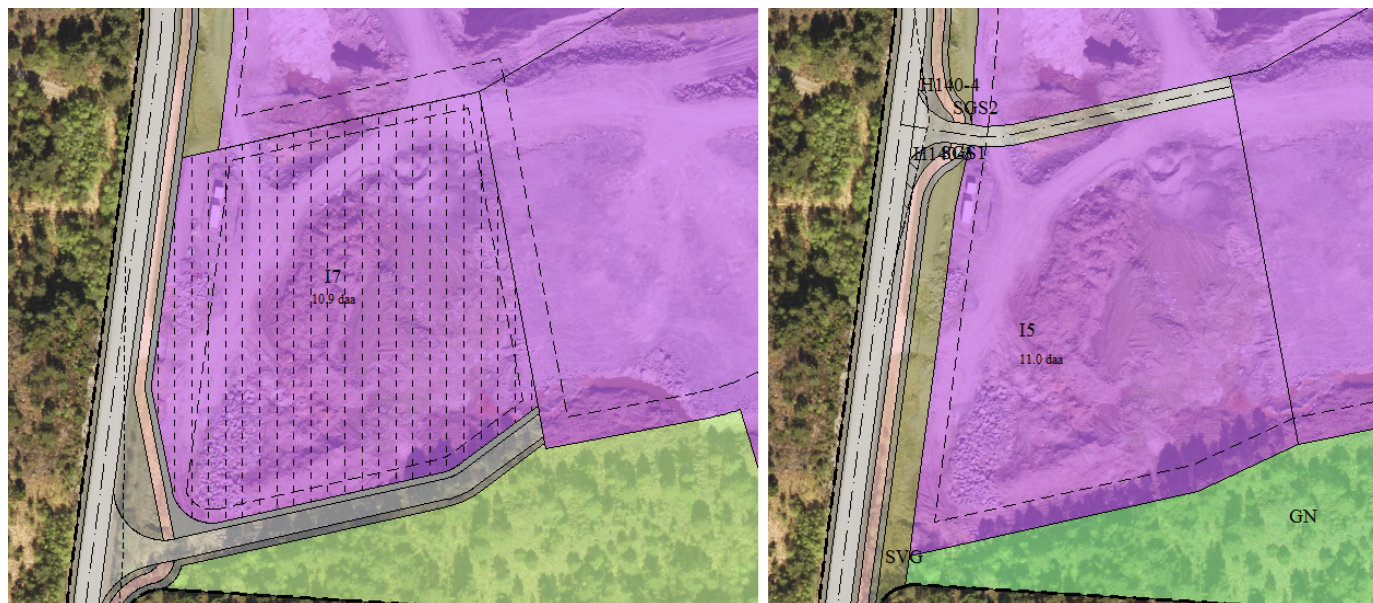
7) Sikringssone for avløpsledning.

Kommunale avløpsledningen blir visualisert på plankart med 8 meter brei sikringssone H190.



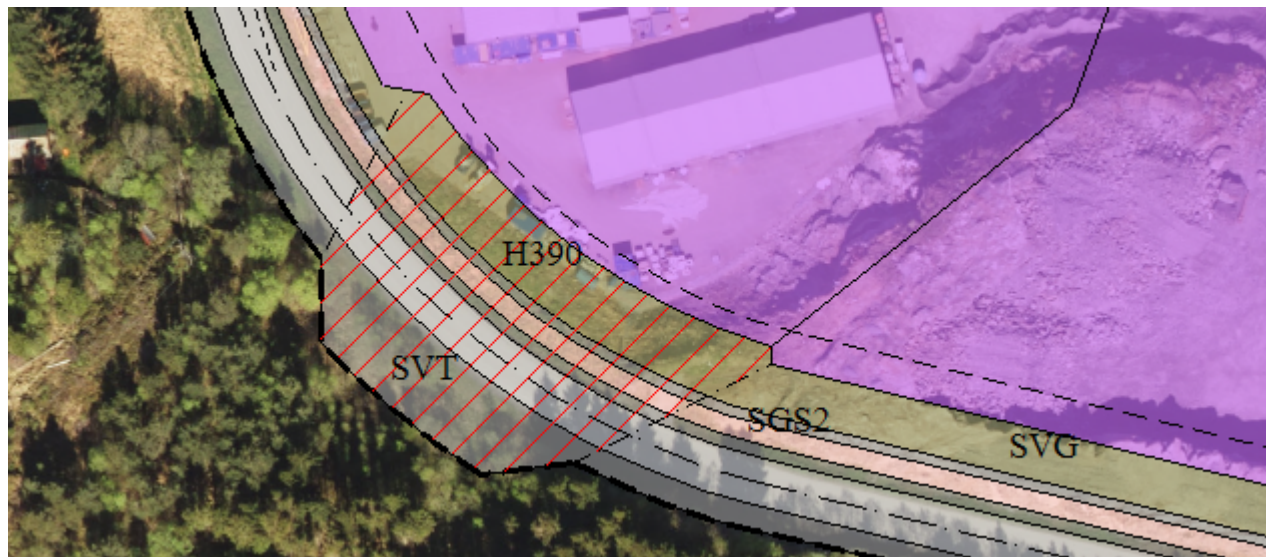
8) Avkjørselen til industriområdet.

Det foreslås å flytte avkjørselen til industriområde i sørvestlige delen av planområdet. I tillegg reguleres det fortsettelse av buffersonen mot industriområde langs kommunale veien.



9) Hensynssone for ustabil grunn.

Området hvor det er kjent om ustabil grunn blir visualisert på plankart med hensynssone H390.



10) Kaiområdet.

Fronten av industriområde I3 som er markert i gjeldende plan som kai blir avsatt til kaiområde SK5. En del av område I4 (nytt navn I2_2) også omreguleres til arealformål kai.



11) Endring av planbestemmelser.

Reguleringsplanbestemmelsene revideres i forbindelse med endring av plankart.

Samlet vurdering

Endringene omsøkte i søknaden av 19.12.2017 ble diskutert i møte med ansvarlige planleggeren og forslagsstilleren. Slike endringene som intern vei mellom industriområdene I4 og I6 og ny industriområde I7 i sørlig delen av planområdet ble ikke tatt med videre i prosessen.

Det vurderes at omsøkte endringene ikke utløser krav om gjennomføring av konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Ansvarlig planlegger gjennomførte ny risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Det ble ikke påvist forhold med uakseptabel risiko.

Det vurderes at oppdatert plankart er i samsvar med krav stilt i kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861).

Det vurderes at endring og oppdatering av reguleringsplanen for Hestvikholman industriområde vil bidra til forenkling av fremtidig byggesaksbehandling og vil imøtekomme næringsutvikling i kommunen. Forslaget til endring av reguleringsplanen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar offentlig ettersyn av forslaget til endring av reguleringsplanen Hestvikholman industriområde. Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser datert 15.01.2018. Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14.

Behandling i Averøy formannskap - 23.01.2018

Formannskapets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune vedtar offentlig ettersyn av forslaget til endring av reguleringsplanen Hestvikholman industriområde. Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser datert 15.01.2018. Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14.