



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
50/21	Formannskapet	20.04.2021

### Oppstart av planarbeid - Reguleringsendring for Eggesbøjorda Gbnr. 37/103

#### Samandrag:

Formålet med planarbeidet er å endre delar av vedtatt detaljreguleringsplan «*Eggesbøjorda Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*» (PlanID 201304), slik at ein kan oppnå ei betre arealutnytting av grunnflata jamfør dagens forhold på Eggesbønes og legge til rette for meir næringsliv i området. Dette er tenkt utført ved å endre arealformålet på Gbnr. 37/103 frå «*Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)*» til «*Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)*», samt gjere mindre endringar på fortausnettverket rundt tomta slik at ein kan sikre god og trygg tilførsel frå/til planområdet. Delar av vegnettverket rundt fortaua har òg blitt inkludert, slik at det kan sikrast gode siktforhold ved etablering av nye frisiktsoner.

Tiltaket er delvis i strid med gjeldande reguleringsplan grunna endringa av arealformål, men følgjer elles dei underliggende intensjonane om tilrettelegging for meir næringsliv på Eggesbønes. Dette samsvarar også med mål sett i kommuneplanen om auka satsing på næringsliv i kommunen. Fysiske inngrep vil vere avgrensa til tomta Gnr. 37 Bnr. 103, ved etablering av hovudbygget (innanfor byggegrensene i arealplankartet) og parkeringsareal på flata «BKB», samt etablering av tilkomst i sørvest gjennom endring av dagens fortau. Oppføringa av bygget er ikkje vurdert å påverke naboar direkte, men det er moglegheiter for auka skyggeforhold på kveldstid avhengig av bygget sin utforming.

#### Formannskapet 20.04.2021:

#### Behandling:

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedteke.

#### F- 50/21 Vedtak:

##### Kommunedirektøren sin tilråding:

Formannskapet gir løyve til oppstart av reguleringsendring av *Eggesbøjorda Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*» (PlanID 201304), etter plan- og bygningslova § 12-14.

##### Kommunedirektøren sin tilråding:

Formannskapet gir løyve til oppstart av reguleringsendring av *Eggesbøjorda Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*» (PlanID 201304), etter plan- og bygningslova § 12-14.



**Vedlegg:**

V1 Reguleringsendring for Eggesbøjord-A3-L  
V2 Føresegner\_Eggesbøjord  
V3 Planomtale\_Eggesbøjord  
V4 Sjekkliste-ROS  
V5 Referat frå oppstartsmøte 07.01.21

**Andre relevante dokument:**

Reguleringsendring Eggesbøjord

**Saksopplysningar:**

Herøy kommune vart tilsendt planinitiativ for saka den 26.11.2020 frå konsulent «Spørstøl Arkitekter AS», med anmodning om førehandskonferanse for å diskutere ulike sider ved arbeidet samt vidare prosess. Oppstartsmøtet vart haldt den 07.01.2021 (Sjå vedlegg 5), og konkluderte med tilråding frå administrasjonen om å utarbeide planen vidare som ei reguleringsendring jamfør PBL §12-14. Plankonsulent har deretter sendt inn komplett planforslag den 08.03.2021, med ynskje om at dette behandlast politisk i formannskapet før ev. utlegg på samla høyring og offentlig ettersyn i 6 veker. Forslagsstillar for plan er Fosnavåg Butikkeiendom AS v/ Pergunn Rødseth Gjerdsbakk.

Hovudmålet med planen er å legge til rette for ein meir tidsaktuell bruk av tomta Gbnr. 37/103 på Bergsøya, ved endring av arealformål i gjeldande reguleringsplan «*Eggesbøjord Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*». Dagens formål, «*Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)*», vart ikkje realisert etter vedtak av plan og har liten relevans i dag grunna etablering av YX Fosnavåg lengre nord. Forslagsstillar ynskjer derfor å endre formålet til «*Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)*», slik at ein heller kan legge til rette for meir næringsliv ved Eggesbøjord og få ei betre utbygging av grunnflata til reguleringsplanen. Arealformålet vil vere likt det ein finner i dagens reguleringsplan, men vil ikkje inkludere moglegheit for etablering av bustadar.

Planområdet er lokalisert på Bergsøya ved Eggesbønes, i kryssinga mellom Eggesbøvegen og Eggesbøjord. Som nemnt tidlegare er området omfatta av reguleringsplan «*Eggesbøjord Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*», der den aktuelle tomta er sett av til arealformålet «*Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)*». Tomta er per dags dato ikkje opparbeida, med unntak av fortauet som går langs vegen frå parkeringsarealet i vest og rundt til Eggesbøvegen i nord. I nærområdet finner ein nokre få bustadhus på nordsida av Eggesbøvegen, Kiwi butikk i nordvest og Rema 1000 butikk i søraust med tilhøyrande parkeringsflater, samt Herøy sjukeheim i nordaust. Andre landskapselement omfattar lokale delar av Myklebustvegen (Fv. 654), samt YX og Cash&Carry i nordvest.

**Oppsummering av kva reguleringsplanen vil omfatte:**

- Bruksendring av dagens arealformål «*Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)*» til «*Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)*».
- Etablering av innkjørsel (f\_SKV2) til flate som skal bruksendrast ved justering av dagens fortausnettverk (F\_SF2-3, *Fysisk og gjennom endringar i plankart*).
- Etablering av nye frisisiktsoner – og linjer i nye og eksisterande avkjørsler innan planområdet (2 innanfor f\_SKV2 og 1 i kryssing mellom f\_SKV2 og o\_SKV1, totalt 4 hensynssooner).

**Planforslaget**

**Planen omfattar følgjande arealformål:**

**Forretning/kontor/tenesteyting (BKB):**

Innanfor «BKB» skal det leggst til rette for oppføring av kombinert bygg til bruk innan forretning, kontor og tenesteyting, der forretningsfunksjon skal haldast til 1. etasje medan kontor og tenesteyting kan etablerast i alle etasjar. Bygget skal ikkje overstige 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng, med unntak av tekniske konstruksjonar på taket, og vil ha ei utnyttingsgrad på maks BYA% = 50 %. Bygget kan oppførast med nedgraven kjellaretasje, og vil ha ei byggegrense frå ytterkant veg (fortau) på 4 meter i alle retningar. Endeleg plassering og utforming vil bli styrt av regulert byggegrense, og skal fastsettest ved innsending av byggesøknad. Tilkomst skal ordnast ved avkjørsel frå/til f\_SKV2 i sørvest.

Parkering skal oppførast innanfor formålsflata, med minimum 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> forretnings-/kontorareal (BRA). Det skal òg leggst til rette for sykkelparkering ved hovudinngang, samt etablering av min. 1 parkeringsplass som er tilrettelagd for rørslehemma (HC-parkering). Parkeringsarealet skal ha fast dekke, belysning og fysisk oppmerking.

**Køyreveg (o\_SKV1 og f\_SKV2):**

Arealformål for eksisterande vegbaner innanfor planområdet, samt ny avkjørsel som skal etablerast til arealformålet «BKB». o\_SKV1 omfattar delar av «Eggesbøvegen» som grensar til planområdet i nord, medan f\_SKV2 omfattar lokale delar av vegen «Eggesbøjorda». Av desse er det berre f\_SKV2 som vil ha fysiske endringar, då planlagd avkjørsel til arealet som skal bruksendrast (BKB) vil gå innan denne formålsflata. Vegbanene skal elles ha nye frisisiktsoner etablert mot kvarandre (Sjå avsnitt om frisikt), og har innlagt føringar i føresegnene om bl.a. oppføring av innretningar/anlegg, oppsett av vegskjeringar og fyllingar, samt krav om tiltak ved ev. oppgradering av vegbana (o\_SKV1).

**Fortau (o\_SF1 og f\_SF2-3):**

Formålet omfattar dagens fortausnettverk langs Eggesbøvegen (o\_SF1) og Eggesbøjorda (f\_SF2-3), som omringar arealet ein skal bruksendre i planarbeidet. Fortaua vil i stor grad forbli uendra frå dagens forhold og regulerast som i underliggende plan, med unntak av sørvestlige del der det skal etablerast avkjørsel til formålsflata «BKB».

**Frisikt (H140\_1 - 4):**

Hensynssoner der det til ei kvar tid skal vere fri sikt i ei høgde over 0.5 meter for tilstøytande vegbaner. Sonene (4 stk) skal sikre gode siktforhold ved ferdsel på dei ulike vegbanene innan planområdet (inkludert avkjørsel frå/til BKB), og vil hindre at oppføring av bygg samt andre konstruksjonar på «BKB» skapar utrygge trafikkforhold.

**Vurdering og konklusjon:**

Konsulent har gjort eit godt arbeid med utarbeiding av plandokumentasjonen, og har svart ut punkt kommunen framheva i oppstartsmøte. Ved inkludering av kringliggende fortau og vegbane samt etablering av nye frisisiktlinjer, har ein sikra trafikktrygge forhold rundt området som skal bruksendrast og unngått at nye bygg fører til ei forverring av lokale siktforhold. Fjerninga av bustadar i formålet «BKB» er òg vurdert som positivt, då lokal trafikk ville skapt utfordringar med støy og ferdsel for bebuarar. Tillegget av sykkelparkering samt parkeringsplass for rørslehemma vurderast også som eit positivt tillegg, då det sikrar gode tilkomstforhold og gir moglegheita for etablering av fleire ulike forretningar og bedrifter.

Tiltaket avviker frå det originale arealformålet, men det er lite trulig at det vil ha noko større negativ effekt på vedtatt plan samt kringliggende område. Unntaket vil vere moglege auka skuggeforhold på bustadhus i nord, men dette må i so fall vurderast ved innsending av byggesøknad. Nye bygg blir liggande delvis innanfor byggegrense frå kommunal veg, men då det er gjort eit godt arbeid med etablering av frisisiktsoner vurderast dette som viktigast i følgje avdeling for anlegg og drift. Tiltaket opplevast elles som positivt av administrasjonen, då ein sikrar at regulert grunn får ein tidsaktuell bruk samt at ein legg til rette for meir

næringsliv på Eggesbønes utan å forverre lokale trafikkforhold. Tiltaket vil òg samsvare med føringar i kommuneplanen om å legge til rette for meir næringsliv i kommunen, samt vidareutvikle Eggesbønes som sentrumsområde.

Kommunedirektøren rår derfor til at Formannskapet vedtek, i medhald av pbl. § 12-14, å starte reguleringsendring av *Eggesbøjorda Gnr. 38, Bnr. 2 m.fl.*» (PlanID 201304).

**Likestillingsmessige sider ved saka:** Ingen

**Konsekvensar for folkehelsa:** Ingen, plan sikrar trafikktrygge forhold for alle brukarar.

**Miljøkonsekvensar:** Ingen, området er nedbygt og har frå før mykje trafikk.

**Økonomiske konsekvensar:** Positivt for kommunen, meir næringsliv på Eggesbønes.

**Beredskapsmessige konsekvensar:** Ingen, plan vil ikkje medføre vanskar for nødtenester.

**Konsekvensar for barn og unge:** Ingen, kan vere positivt avhengig av type næringsliv som etablerast på tomta mtp. nye jobbar og tilbod.

Trond Arne Aglen  
Kommunedirektør

Vegard Ose Velle  
Planleggjar