

Plan ID: 202011

Arkivsak ID: 1890

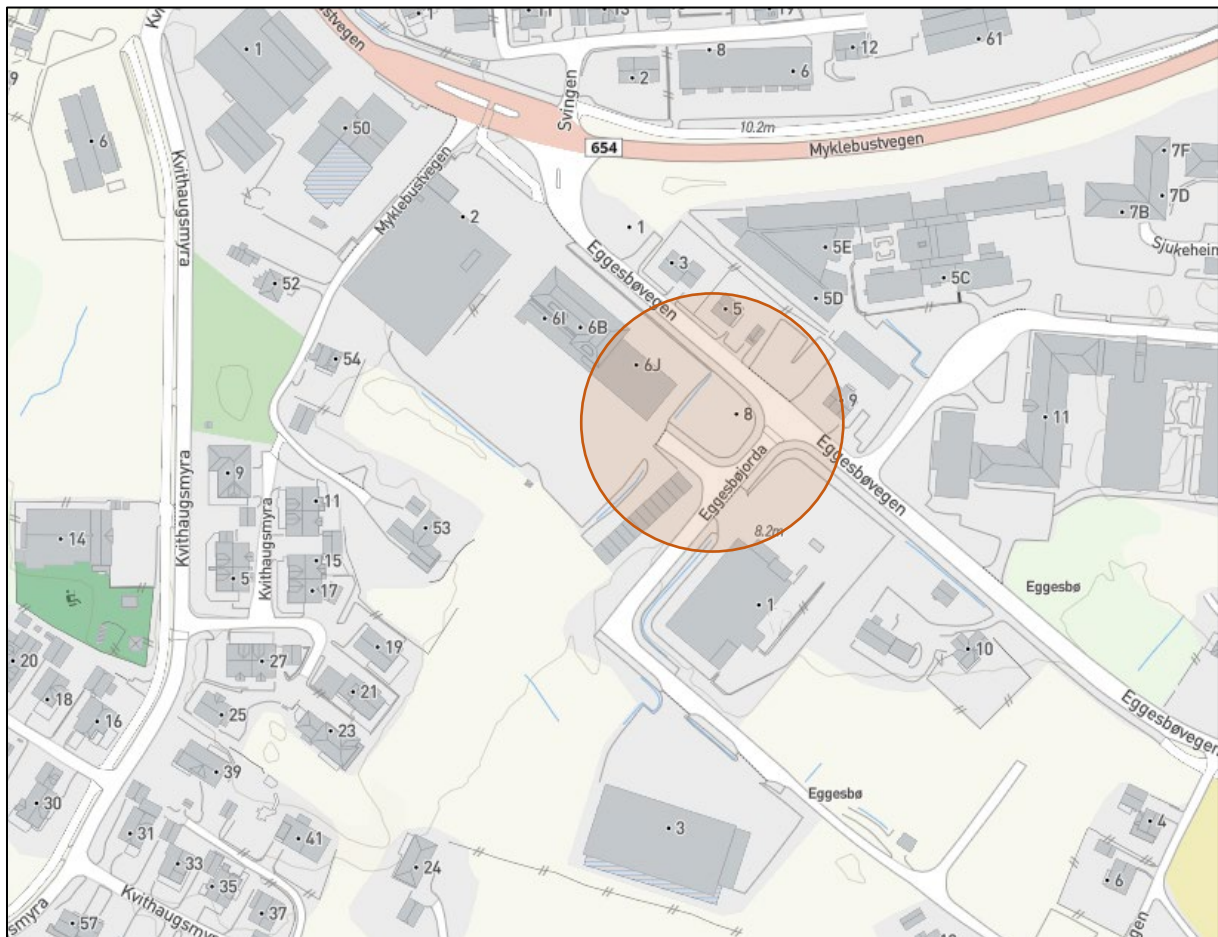
Ulsteinvik, 08.03.2021

# Planomtale

## Reguleringsendring for Eggesbøjorda gnr. 37, bnr. 103

Plan ID: 202011

Iht. Plan- og bygningsloven (PBL) §12-8 og §12-14



## Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn .....	3
1.1	Formål med planen.....	3
1.2	Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold .....	3
1.3	Tidlegare vedtak i saka .....	3
1.4	Utbyggingsavtalar .....	3
1.5	Krav til konsekvensutgreiing (KU).....	3
2	Planprosessen.....	3
3	Planstatus .....	3
3.1	Overordna planar .....	3
3.2	Gjeldande reguleringsplanar .....	3
3.3	Tilgrensande planar .....	4
3.4	Statlege retningslinjer/rammer/føringar.....	4
4	Planområdet – eksisterande forhold.....	5
4.1	Lokalisering, avgrensing og størrelse.....	5
4.2	Dagens arealbruk.....	5
4.3	Stadens karakter .....	5
4.4	Naturverdiar og kulturmiljø.....	5
4.5	Trafikk og infrastruktur.....	5
4.6	Universell utforming.....	5
4.7	Grunnforhold, støy og luftforureining .....	5
4.8	Risiko og sårbarheit (ROS) .....	6
5	Beskrivelse av planforslaget .....	6
5.1	Planlagt arealbruk.....	6
5.2	Aktuelle reguleringsformål .....	6
5.3	Bygga si tilpassing og utforming .....	6
5.4	Parkering.....	7
5.5	Teknisk infrastruktur.....	7
5.6	Trafikkløysing.....	7
5.7	Universell utforming.....	8
5.8	Vann- og avløp.....	8
6	Verknader av planen .....	8
6.1	Overordna planar .....	8
6.2	Stadens karakter .....	8
6.3	Trafikkforhold .....	8
6.4	Økonomiske konsekvensar for kommunen .....	8
7	Avsluttande kommentar.....	8

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Formål med planen

Arealføremål i gjeldande plan er «Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA). Dette føremålet har ikkje blitt realisert, og er ikkje lengre nødvendig med dagens forhold på Eggesbønes. Ein vil difor endre føremålet til «Forretning/kontor/tenesteyting, BKB» då dette gjev betre utviklingsmoglegheiter for tomta.

## 1.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar:

Fosnavåg Butikkeiendom AS – Nedre Sørliia 25 – 6092 Fosnavåg

Kontaktperson: Pergunn Rødseth Gjerdsbakk – Tlf: +47 959 79 470 –

E-post: [pergunn@gjerdsbakk.com](mailto:pergunn@gjerdsbakk.com)

Plankonsulent:

Sporstøl Arkitekter AS – Postboks 301 – 6067 Ulsteinvik

Tlf.: 700 18 550      Nettside: [www.sporstol.no](http://www.sporstol.no)

Kontaktperson: Silje Skaro

Tlf.: +47 986 02 227      E-post: [silje@sporstol.no](mailto:silje@sporstol.no)

## 1.3 Tidlegare vedtak i saka

Tiltaket gjeld endring av gjeldande plan for området, «Eggesbøjorda gnr. 38, bnr. 2 m.fl» datert 26.03.2015. Viser til vedlagt referat frå oppstartsmøte 07.01.21, V5.

## 1.4 Utbyggingsavtalar

Planen utløyser ikkje krav om utbyggingsavtale.

## 1.5 Krav til konsekvensutgreiing (KU)

Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

# 2 Planprosessen

Det vart avholdt oppstartsmøte med Herøy kommune 07.01.21. Kommunen tilråde der utarbeiding av plan som vil erstatte delar av gjeldande plan «Eggesbøjorda gnr. 38, bnr. 2 m.fl». Komplette forslag til reguleringsendring leggast fram for formannskapet. Dersom forslaget blir godkjent vert saka sendt vidare på høyring.

# 3 Planstatus

## 3.1 Overordna planar

Området er ikkje omfatta av kommuneplanen sin arealdel

## 3.2 Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplan, Eggesbøjorda gnr. 38, bnr. 2 m.fl, PlanID: 201304, ikrafttredelsesdato 26.03.2015.



Gjeldande reguleringsplan, Eggesbøjorda gnr. 38, bnr. 2 m.fl. Kjelde Sunnmørskart

### 3.3 Tilgrensande planar

Området der ein ønsker nytt reguleringsformål ligg innanfor gjeldande plan «Eggesbøjorda gnr. 38, bnr. 2 m.fl.» som i hovudsak har reguleringsformål «forretning/kontor/tenesteyting». Mot nord grensar området mot reguleringsplan «Eggesbø alders- og sjukeheimsområde», planID 198602, og mot vest mot «Detaljreguleringsplan for gnr. 37, bnr. 222 mfl. Eggesbø», planID 201407. Mot nord er det regulert bustadområde, medan det mot vest er regulert område for teknisk infrastruktur, samt parkeringsareal og område for forretning/kontor.



Utsnitt frå Sunnmørskart som viser gjeldande plan med tilgrensande planar.

### 3.4 Statlege retningslinjer/rammer/føringar

Plan- og bygningslova, juli 2009

Reguleringsplanveileder, september 2018

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023

N100, Veg- og gateutforming, 2019

## 4 Planområdet – eksisterende forhold

### 4.1 Lokalisering, avgrensning og størrelse

Området ligg på Eggesbønes sentralt på Bergsøya i Herøy kommune, og gjeld gnr. 37, bnr. 103. Området som ønskast omregulert frå «Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)» til «BKB Forretning/kontor/tenesteyting» er på 0,6 daa. I tillegg vert omkringliggende fortau teke med i planavgrensinga for regulering av tilkomst/avkøyrsløse.

### 4.2 Dagens arealbruk

Området er regulert til «Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)», men arealet er ikkje teke i bruk.



Utsnitt frå flyfoto, Kjelde Sunnmørskart

### 4.3 Stadens karakter

Området ligg sør om kommunevegen «Eggesbøvegen», og er prega av omkringliggjande bustader, næringsbygg og parkeringsareal. Tomta er tilnærma flat, og er ikkje i bruk.

### 4.4 Naturverdiar og kulturmiljø

Det er ikkje registrert særskilt viktige naturverdiar i planområdet. Myrområdet ved Myklebustvatnet i nordaust har eit rikt artsmangfald med trua (raudlista) artar, men tiltaket blir liggande i god avstand frå dette. Eksisterande kulturminneregistreringar er avklart i gjeldande plan.

### 4.5 Trafikk og infrastruktur

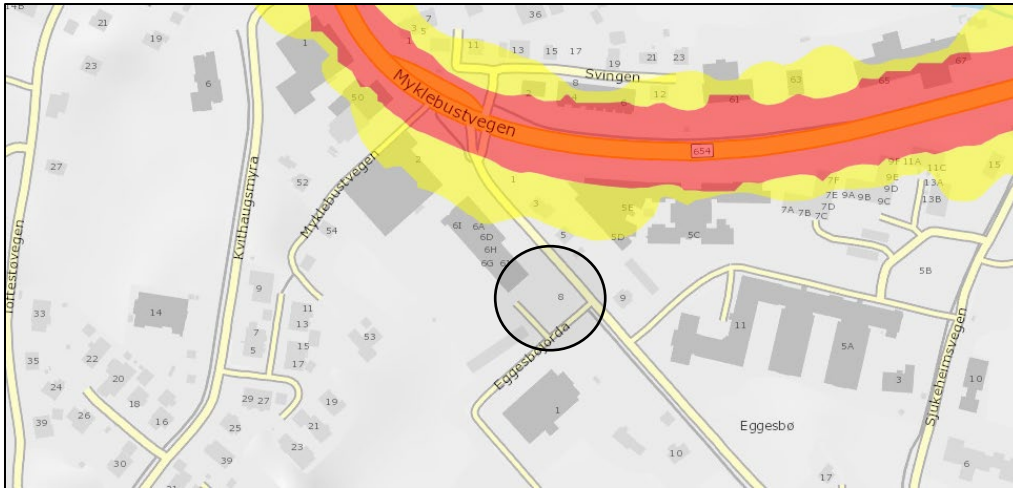
Tilkøyst frå Eggesbøvegen vert uendra i forhold til gjeldande reguleringsplan. Tilkøyst til området er opparbeidd, det same gjeld fortau som inngår i planområdet for reguleringsendring.

### 4.6 Universell utforming

Tomta er tilnærma flat og er såleis godt tilrettelagt for universelt utforma løysingar.

### 4.7 Grunnforhold, støy og luftforureining

Det er ikkje registrert uheldige grunnforhold, støy eller luftforureining i planområdet. Området ligg utanfor støysone langs fylkesvegen slik støysonekartet viser.



Kart som viser støysoner frå fylkesveg 654. Kjelde; www.vegvesen.no

#### 4.8 Risiko og sårbarheit (ROS)

I ROS-analyse som vart gjort i samband med gjeldande plan vart det ikkje funne spesielle forhold knytt til risiko- og sårbarheit i området. Plankonsulent har utført ei ny ROS-analyse basert på Statsforvalteren si sjekklister, sjå vedlegg V4.

### 5 Beskrivelse av planforslaget

#### 5.1 Planlagt arealbruk

Forslagsstillar ønskjer å endre føremålet i gjeldande plan frå «Bensinstasjon/vegsserviceanlegg (BA)» til «BKB Forretning/kontor/tenesteyting» då det ikkje lenger er behov for etablering av anlegg for bensinpumper, og anna føremål vil gje betre utviklingsmoglegheiter for tomta. Planendringa vil ikkje inkludere moglegheiter for etablering av bustader slik gjeldande plan opnar for.

#### 5.2 Aktuelle reguleringsformål

Byggje- og anleggsformål (Pbl. § 12-5 nr. 1):

BKB Forretning/Kontor/Tenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2):

o_SKV1	Køyreveg, offentleg
f_SKV2	Køyreveg, felles
o_SF1	Fortau, offentleg
f_SF2 – f_SF3	Fortau, felles

Omsynssoner (Pbl § 12-6)

H140\_1 – H140\_4 Frisikt

#### 5.3 Bygga si tilpassing og utforming

Det er regulert tilkomst til området frå sør. Regulert areal for «BKB Forretning/Kontor/Tenesteyting» er berre 0,6 daa. Området er lite, og for å kunne utnytte tomta på ein god måte med tilkomst frå syd er byggegrensa sett 4 meter frå ytterkant veg (fortau) i alle retningar. Bygegrensa ligg utanfor regulert omsynssone for frisikt. Plassering og utforming av bygga vil i stor grad verte styrt av regulert byggegrensing. Slik det kjem fram av føresegnene skal forretning fortrinnsvis etablerast i 1. etasje og kontor/tenesteyting etablerast i 1, 2 og 3. etg. Grad av utnytting er maks BYA%= 50%. Bygningar

innanfor formålsområdet skal ikkje overstige 11 meter over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget, men tekniske konstruksjonar på tak kan vere høgare.

#### 5.4 Parkering

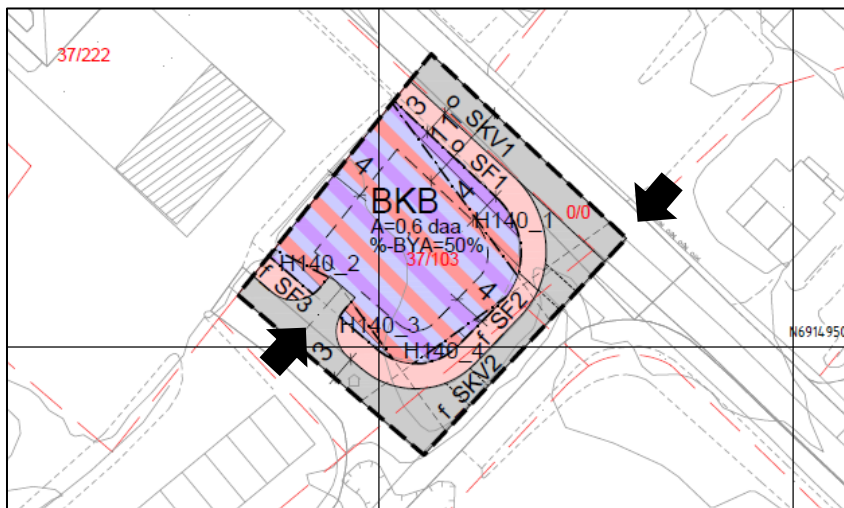
Slik det kjem fram av føresegnene skal det innanfor BKB opparbeidast minimum 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> forretnings-/kontorareal (BRA). Det skal leggjast til rette for sykkelparkering i nærleiken av hovudinngang. Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass som er tilrettelagd for rørslehemma (HC- parkering).

#### 5.5 Teknisk infrastruktur

Området vert tilkopla eksisterande infrastruktur.

#### 5.6 Trafikkløysing

Tilkomst til området vert som i gjeldande plan frå kommunal veg «Eggesbøvegen» i nord. Det er regulert avkøyrsløse til BKB frå sør, slik at ein unngår avkøyrsløse mot f\_SKV2 nord-sør som er meir trafikkert enn f\_SKV2 i sør.



Forslag til reguleringsendring med piler som viser tilkomst frå kommunal veg og tilkomst til planområdet.

Fortau kring tomte er i dag opparbeidd, og vert regulert som i gjeldande plan. Mjuka trafikantar er såleis sikra trygg ferdsel langs opparbeida fortau kring området. Dette gjeld både langs kommunal veg «Eggesbøvegen» og langs fellesveggar innanfor gjeldande detaljregulering for Eggesbøjorda.

Planen regulerer siktlinjer i avkøyrsløse mot kommunal veg o\_SKV1, mot avkøyrsløse til BKB frå felles veg f\_SKV2 i sør, og i avkøyrsløse frå f\_SKV2 til f\_SKV2 mot aust. Frisiktlinjer er vist på plankartet, og det er regulert omsynssoner for frisikt (H140\_1 – H140\_4). Det er stilt krav til fri sikt i føresegnene §6. Omsynssonene ligg utanfor regulert byggegrense, og sikrar såleis at nye bygningar innanfor BKB ikkje vil vere sikhindrande.

Når det gjeld trafikk til og frå området er det vurdert at nytt formål ikkje vil medføre vesentleg skilnad på trafikkmengda inn og ut av området sett opp i mot gjeldande reguleringsformål «Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)». Det er god sikt i alle retningar både i avkøyrsløse frå kommunalveg og i avkøyrsløse innanfor planområdet i sør.

## **5.7 Universell utforming**

Føresegnene § 3.4 sikrar universell utforming av området: «Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming / tilgjengelegheit for alle».

## **5.8 Vann- og avløp**

Området vert tilkopla eksisterande infrastruktur.

# **6 Verknader av planen**

## **6.1 Overordna planar**

Delar av gjeldande reguleringsplan vert endra, og blir erstatta av ny plan innanfor planavgrensinga for reguleringsendringa. Eigne føresegner vil gjelde for reguleringsendringa.

## **6.2 Stadens karakter**

Endringa frå føremål «Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BA)» til «BKB Forretning/ kontor/ tenesteyting» vurderast å ha liten konsekvens for stadens karakter. Begge føremål vil medføre tidvis trafikk til og frå området, og tillat utnytting og høgde innanfor føremålet vert uendra. Det same gjeld tilkomstforhold.

## **6.3 Trafikkforhold**

Planen er vurdert å medføre liten endring i trafikkforhold i forhold til gjeldande reguleringsplan. Den sikrar framleis trygg ferdsel for mjuke trafikantar, både langs kommunal veg og langs regulerte fellesveggar i området, og sikrar fri sikt i avkøyrslene innanfor planen.

## **6.4 Økonomiske konsekvensar for kommunen**

Slik det kjem fram av referat frå oppstartsmøtet er konsekvensane av tiltaket vurdert som positive for kommunen, då det legg til rette for vidare utvikling av næringslivet på Eggesbønes ved etablering av nye bedrifter/tenester.

# **7 Avsluttande kommentar**

Slik det kjem frå ovanfor meiner vi planendringa på ein god måte vil leggje til rette for vidare utvikling av næringslivet på Eggesbønes. Vi ber på vegne av forslagsstillar om at planendringa vert lagt fram for formannskapet og, dersom den vert godkjent, vert lagt ut på offentleg ettersyn.