

Herøy kommune

OSE AS
Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta
Tlf 70 04 52 20
firmapost@oseing.no

Dykkar ref.: Vår ref.: P1760 Dato:24.08.2022

oseing.no

Detaljplan Håvika II – merknadsvurdering etter varsel om oppstart av planarbeid

For detaljplan Håvika II vart det etter vedtak 29.03.2022 i sak [F-50/22](#), varsla oppstart av planarbeid i perioden 06.04.2022 – 13.05.2022. Det har kome inn 7 fråsegner til varsling. Utdrag av desse med vurdering under:

Mørenett, datert 21.04.2022

I god tid før byggjestart må utbyggar ta kontakt med Mørenett for å planleggje straumforsyning til hyttene og avklare kapasitet i nettet.

*Vurdering:
Teke til vitande.*

Statens vegvesen, datert 26.04.2022

Det vert rådd til at Statens vegvesen sine handbøker blir lagt til grunn ved planlegging og prosjektering av nye vegar innanfor planområdet. Dette gjeld særskilt krav til stigning og siktforhold for å sikre trafikktryggleik og framkome i planområdet.

*Vurdering:
Teke til vitande. Det blir lagt inn frisisiktsoner i kryss, nye stikkvegar blir regulert inn i tilnærma flatt terreng. Samlevegane er opparbeidd, og blir ikkje endra.*

NVE, datert 04.05.2022

Rettleiing

NVE sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan er ein rettleiar som leier ein gjennom alle fagområda til NVE, og gjev verktøy og innspel til korleis ein kan ta omsyn til NVE sine tema i reguleringsplanen. NVE ber om at ein går gjennom denne kartbaserte rettleiaren og nyttar den i planarbeidet. Den som utarbeidar planen har ansvar for at desse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Rår også til å nytte NVE sine internettsider for arealplanlegging, informasjon og rettleiing som er lagt opp etter plannivå.

På NVE sine internettsider finn ein også koplingar til andre rettleiarar og verktøy. Det ligg også mykje arealinformasjon på NVE sine kartløyisingar.

NVE si oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. NVE vil prioritere å gje uttale til reguleringsplanar der det blir bedd om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere innarbeidd av fagkunnig og vedlagt planframlegg som blir sendt på høyring til NVE.

*Vurdering:
Teke til vitande.*

Elisabeth Sæther og Jan Arne Ytrehorn, datert 06.05.2022

Generelt

Det er svært overraskande at det vert teke initiativ til reguleringsplan berre 5 år etter at gjeldande reguleringsplan vart vedteken. Det gjev lite føreseielegheit for dei som blir råka av planen.

I 2018 var underteikna dei første som kjøpte hyttetomta i feltet. Bakgrunnen for val av tomt var reguleringsplanen frå 2017. I planomtalen står det i punkt 6.1 at areal utanom tomtene skulle vere fellesareal: *Resten av areala er planlagt som felles friluft- og grøntområde på land og sjø (og) er om lag 51 daa.* Det står vidare i punkt 6.3: *Bustadar og hytte er frittliggjande og har romslege tomter og med spredning på fleire små felt.* Utbyggjar presiserte før kjøp av tomta at det ikkje skulle byggjast fleire hytter enn det som stod i planen, og at tomta til underteikna vart den austlegaste, og vere trygge på at friområda rundt skulle fortsette å vere der (Tomta til underteikna synt med A på skisse under).

I det nye planinitiativet legg ein opp til fortetting i strid med føresetnadane i denne planen – ved at det blir lagt opp til fleire hytter både i friområdet mot det høgste området i nordaust og mot vatnet i søraust.

Spesielt om kollen i nordaust

Underteikna stiller spørsmål ved korleis ei fortetting kan skje utan skjemmaende naturinngrep, særleg i den nordaustre delen. Her er gjeldande plan med dagens tilkomstveg lagt slik den er av di det ikkje skulle bli fleire tomter, resten skulle vere friareal. Arealet mot nordaust - no regulert til friareal – er det høgste punktet i planområdet, med ein bratt knaus. Ein veg opp til ei eller fleire tomter på denne knausen må bli svært bratt? I tillegg kan plassering av hytter her lett bli synleg mot himmelen (frå sør) eller frå sjøen. For det kan ikkje vere planen at det skal sprengjast ut slik at kollen forsvinn? Underteikna kan ikkje sjå korleis hyttene kan plasserast på dette arealet utan at ein må sprengje og endre den naturlege profilen til terrenget. Difor er underteikna spesielt kritisk til plassering av nye tomter på dette arealet (B på skissa).

Endringar i nordaust – rundt kollen – vil få store konsekvensar for underteikna si tomt, men også for inntrykket av naturen og området generelt.

Plassering av hytter terreng/tomt

Tilpassing av hyttene til terrenget er viktig. Diverre har erfaringa synt at det ikkje har vore teke omsyn til terrengtilpassing. Eit graverande døme på dette er plassering av fritidsbustad på gbnr. 53/117 (C på skissa). Tomta er sterkt skrånande. I reguleringsplanen var hytta lagt eit stykke ned i skråninga, med tilkomst og parkering på nedsida. Då arbeidet starta vart det

sprengt ut på det øvste nivået på tomta (dvs. det vart sprengt utanfor tomta – på friarealet, slik at terrengprofilen mot sjøen vart fullstendig endra. I tillegg vart hytta plassert øvst, på ei høg steinfylling, i staden for å verte tilpassa terrenget. Ei slik plassering så høgt på tomta førte i tillegg til at både hytta og gardsplassen kom midt i utsikta for underteikna si hytte og endra terrengprofilen mot sjøen. I første omgang vart det søkt om – og gjeve- dispensasjon for plassering nær tomtegrensa mot friarealet. I neste omgang vart det sendt inn dispensasjonssøknad for å få utvide hyttetomta mot friarealet – noko som vart avslått. Det blir antekt at dette blir teke inn i reguleringsplanframlegget. Dette vil underteikna framleis vere sterkt negative til. Med ei slik utviding vil det kunne byggjast ut meir på tomta, som vil stengje endå meir for utsikta frå gbnr. 53/114. Det paradoksale er at dette er ei stor tomt der det hadde vore god plass til både hytte og tilkomst dersom hytta hadde vore plassert lenger ned og vest på tomta.

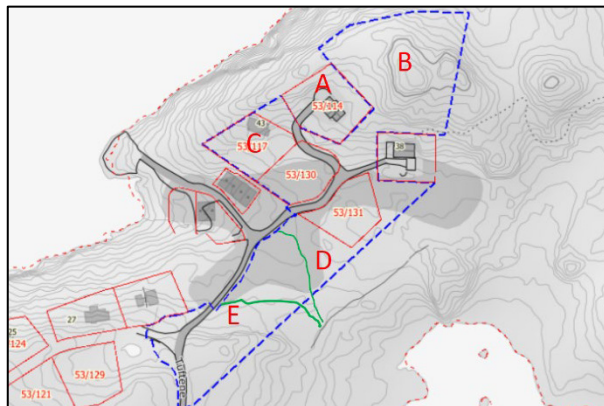
For seinare plan- og byggjesakshandsaming - både eksisterande og eventuelt framtidige tomter – er det særskilt viktig at både bygg og køyreareal får ei plassering på tomta som reduserer terrenginngrepa mest mogleg (minst mogleg fylling, murar og skjeringar). Dette bør stå tydeleg i planføresegnene.

Tilgang til vatnet

Planinitiativet legg opp til fortetting og har med seg heile arealet mot vatnet i den søraustre delen av feltet. Her er det viktig at det vert lagt til rette for god tilkomst til vatnet for ålmenta, og at ikkje tomtene vert liggjande så tett at det framstår som privat område mellom vegen og vatnet. I skisse er det merka av to stadar der det bør vere tydleg opparbeidd og merka sti til vatnet dersom det vert planlagt hytter i dette området (D og E på skisse).

Fugleliv – sårbart terreng

Underteikna gjer elles merksam på at det er eit yrande fugleliv i området. Det er viktig at mest mogleg av vegetasjonen vert i vareteken, spesielt tre og buskar av omsyn til fuglelivet. I tillegg er det eit terreng med lite jord som brukar lang tid på å revegetere, slik at ein så langt som mogleg bør unngå inngrep som fjernar vegetasjon.



Figur 1 illustrasjon som forklarar symbolbruk i teksten.

Vurdering:

I samband med reguleringa held ein seg til grense for utbyggingsområde i kommuneplanen sin arealdel.

Det blir i ikkje lagt opp til meir utbygging i austleg del av planområdet, austleg del av planområdet blir teke ut av planen. Nye hyttetomter blir plassert lågt og i flatt terreng, som vil gje lite terreng inngrep.

Det skal sikrast tilkome til Tuftevatnet frå samlevegen som går gjennom planområdet.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SF), datert 12.05.2022

Natur- og miljøvern (naturmangfald, landskap, friluftsliv, grønstruktur)

Areal nordaust i planområdet utgjer ei høgde. Dersom det skal byggjast hytter der, må dei vere så låge at dei ikkje ruvar i landskapet. Det må lagast gode illustrasjonar som syner korleis utbygginga vil påverke landskap og terreng.

Strandsone

I gjeldande reguleringsplan er det alt opna for utbygging svært nær sjøen i den vesle bukta. Av omsyn til ferdsel og rekreasjonsmoglegheit både for dei som har hytter i området og for ålmenta, må ikkje vidare utbygging leggjast nærare sjøen enn det gjeldande reguleringsplan opnar opp for. Statsforvaltaren vil vurdere motsegn dersom utbygginga legg seg nærare sjøen enn det gjeldande arealplanar opnar opp for.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

Det må gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, eventuelle endringar i slike tilhøve som følge av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen sin arealplanlegging». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen.

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggjesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. vil då ikkje vere oppfylt.

SF gjer merksam på «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. Klimaprofil Møre og Romsdal gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.

Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing som og kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunngjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje kan veljast. MD har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.

Vurdering:

Det vert ikkje lagt opp til utbygging i austleg del av planområdet, arealet aust for eksisterande hytter blir teke ut av planområdet.

Det blir ikkje bygd nærare strandsona enn det som det er opna for i arealplanar, det blir lagt opp til å flytte alt regulert veg vekk frå strandsona for å leggje til rette for meir samanhengande grøntareal der.

Det blir utarbeidd ROS-sjekkliste for planområdet.

Det blir gjort vurdering av konsekvensar av eventuelle klimaendringar og vassvegar.

Møre og Romsdal fylkeskommune (FK), datert 12.05.2022

Planfaglege merknadar

Framlegget til plangrense kan verke noko uryddig og oppstykkja og kan bidra til ei urasjonell arrondering av området. FK rår til at planområdet vert utvida slik at ein får sett heile området under eitt og arbeide fram heilskaplege løysingar.

Samferdsel

Av omsyn til trafikktryggleik må det bli knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding/utbetring av avkøyrsl frå fv654 i tråd med Statens vegvesen si handbok N100. Rekkjefølgjekrav § 9.4 gjeldande reguleringsplan må vidareførast.

Rår til at Statens vegvesen sine handbøker blir lagt til grunn ved planlegging og prosjektering av nye vegar innanfor planområdet. Dette gjeld særskilt krav til stigning og siktforhold for å sikre trafikktryggleik og framkome i planområdet.

Manglande rekkjefølgjekrav vil kunne gje grunnlag for motsegn.

Landskapsverknad

I referat frå oppstartsmøte peikar kommunen på utfordringar knytt til landskapsverknadar til dømes ved at hyttene ikkje må verte for ruvande i terrenget. Kommunen er også skeptisk til byggjeområdet på G3 på grunn av synlegheit frå sjø og land. FK støttar kommunen i deira vurdering.

Vurdering:

Plangrense blir vidareført, tomter og areal som ikkje skal endrast blir liggjande i gjeldande plan.

Rekkjefølgje krav § 9.4 i gjeldande plan blir vidareført. Handbok N100 blir lagt til grunn for nye vegar.

Det blir ikkje lagt opp til utbygging aust i planområdet, planområdet blir redusert i aust.

Egil Skar, datert 01.06.2022

Håpar at ein i samband med reguleringsprosessen kan leggje føringar for tomtgrensa blir regulert som grensene rundt tomta syner. Om nødvendig kan ein vere med på makebyte slik at grensene som tomta i dag har mot tomt nr. 8, og eventuelt mot den nye naustrekka kan bli justert.

Underteikna er veldig fornøgd med slik tomta er sprengt ut og opparbeidd, og plassering av innkøyring. I samband med kjøp av hytta vart det forstått at dette var del av grunnen som tilhørde tomta til hytta.

Planen med grunnen er å ha dette som uteplass som har beleggingsstein i innkøyrsl og på biloppstillingsplassen.



Figur 2 Framlegg til tomtearrondering.

Vurdering:

Det blir utarbeidd eit framlegg til tomtearrondering i samarbeid med tomteigar, det blir halde dialog gjennom planprosessen.

Konklusjon

Merknadane blir teke til vitande og i all hovudsak teke til følgje og innarbeidd i plandokumenta.

Bjarte F Friisvold

Arealplanleggar

Mob. 974 89 987

Oseing.no

Vedlegg

DP Håvika II – merknadar oppstart_2022.06.03