



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
16/2024	05.06.2024	Hovedutvalg teknisk, miljø og næring
48/2024	20.06.2024	Kommunestyre

Detaljregulering Harøysund havn, Vikomar AS - til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Harøysund havn, Vikomar AS, datert 31.10.2023, sist endret 31.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 11.12.2023, sist endret 11.12.2023, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av detaljregulering for Harøysund Hamn, vedtatt 16.12.2002 (planID 99080) og hele reguleringsplan for Harøysund Hamn, Vikomar AS med offentlig kai, vedtatt 16.12.2013 (planID 201309), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 16/2024 i møte den 05.06.2024:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Detaljregulering for Harøysund havn, Vikomar AS, datert 31.10.2023, sist endret 31.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 11.12.2023, sist endret 11.12.2023, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Deler av detaljregulering for Harøysund Hamn, vedtatt 16.12.2002 (planID 99080) og hele reguleringsplan for Harøysund Hamn, Vikomar AS med offentlig kai, vedtatt 16.12.2013 (planID 201309), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Kommunestyres behandling av sak 48/2024 i møte den

20.06.2024:

Behandling

Hovedutvalgets innstilling ble tatt opp til votering, og ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Detaljregulering for Harøysund havn, Vikomar AS, datert 31.10.2023, sist endret 31.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 11.12.2023, sist endret 11.12.2023, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av detaljregulering for Harøysund Hamn, vedtatt 16.12.2002 (planID 99080) og hele reguleringsplan for Harøysund Hamn, Vikomar AS med offentlig kai, vedtatt 16.12.2013 (planID 201309), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Formålet med reguleringsplanen er å få en mer helhetlig plan som er forenelig med Vikomar AS sitt utviklingspotensiale og fremtidsutsikter. Detaljreguleringen omhandler Vikomar AS sitt område og anlegg på Jensholmen ved Indre Harøy, og har tatt utgangspunkt i gjeldende planer i området. Den allerede etablerte offentlige fiskerikaien er også en del av planen. Planen skal lette utvidelsen av eksisterende drift hos Vikomar AS. Dette sett i forhold til at Vikomars område i dag omfattes av to forskjellige reguleringsplaner og dermed har forskjellige reguleringsbestemmelser.

Vikomars virksomhet på området består i foredling av fisk, noe som betyr at de har produksjonsbygninger, lagerbygninger, kjøler og fryserier i tillegg til administrasjonslokaler på området. Detaljreguleringen vil ikke medføre store endringer for de offentlige anleggene i området.

Denne detaljreguleringen åpner opp for at bebyggelsen kan bygges høyere enn i gjeldende planer. På område I1 endres byggehøyden fra 7 meter til 10 meter i ny plan, og på I2 går den fra 13 meter til 15 meter i ny plan. I ny plan er høyde for kontorbygg og produksjonstårn også regulert. Kontorbygg kan ha mønehøyde

inntil 10 meter, og siloer/produksjonstårn 20 meter. Det er gitt anledning til å ha teknisk rom/rom for ventilasjon som blir 3 meter høyere enn nevnte mønehøyder. jf. 3.1.2.3.4

Høydene i nytt forslag ligger langt over de høydene som er satt som maks høyder i plan- og bygningsloven. Ved vurdering av hvilke høyder som skal tillatelse for bebyggelsen er det lagt vekt på at dette er et industriområde som er omkranset av store arealer regulert til industri i vest, sør, øst og nordøst. I tillegg har toppen av Indre Harøy i vest en kotehøyde som ligger i underkant av 40 m.o.h.

Eksisterende bebyggelse inkludert omsøkt og godkjent bebyggelse er vist på plankartet. Planen legger opp til at bygningsmassen kan utvides, spesielt østover. Det er per dato ingen konkrete byggeplaner.

Saksopplysninger

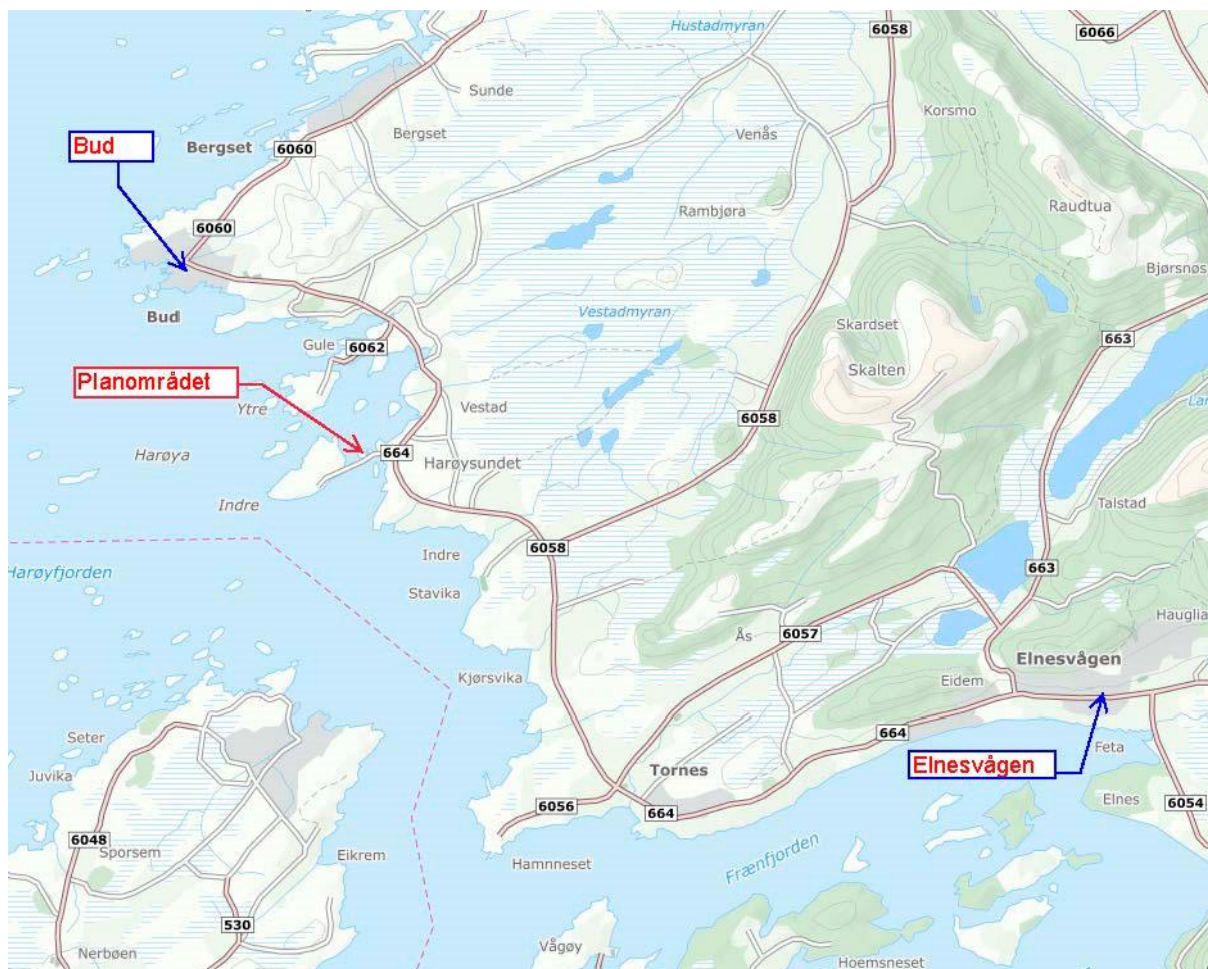
Oppstart av planarbeidet ble varslet til berørte høringsinstanser, grunneiere og naboer 20.02.2021. Frist for å komme med innspill til oppstartsvarselet var 31.03.2021, og det kom inn 7 innspill.

Ved varsel om oppstart var det planlagt etablering av kai i planområdet. Ved varsel om oppstart kom det krav fra Kystverket om at etablering av kai utløser krav om konsekvensutredning i detaljreguleringen. Som følge av dette ble kaien tatt ut av detaljreguleringen.

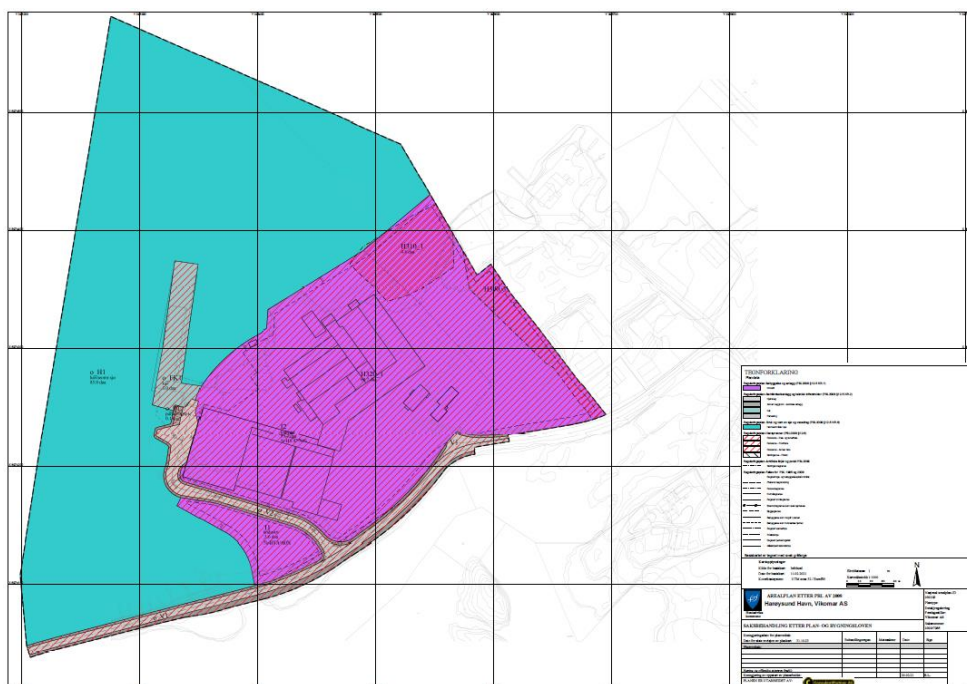
Reguleringsplanen ble lagt ut for høring og offentlig ettersyn 16.02.2024 med frist 05.04.2024 etter vedtak i Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring sak 7/2024. Det kom 6 uttaler som blir presentert senere i saksfremlegget.

Planområdet

Planområdet ligger på Jensholmen ved Indre Harøy. Avstanden til kommunesenteret i Elnesvågen er omtrent 14 kilometer. Nærmeste tettsted er Bud som ligger omtrent 6 kilometer unna.



Figur 1. Kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet i forhold til Bud og Elnesvågen.



Figur 2. Planavgrænsning ny plan.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I dag er størstedelen av planområdet benyttet til fiskeindustri og offentlig kai. Indre Harøyvegen ligger sør i planområdet, denne er bygd på moloer og en kort bro som gjør Indre Harøy landfast. Broen gjør det mulig å passere moloen med mindre båter, samt at den sørger for gjennomstrømning av vann. Nord for denne vege/moloen er det lagt ut flytebrygger for småbåter, det ser ut til å være plass til 25-30 båter. På Indre Harøy, vest for planområdet, er det 3-4 eldre boliger som blir benyttet som fritidsboliger. I sjøkanten ligger det 4-5 naust/sjøhus. Lengre vest på Indre Harøy ligger området til Salmon Evolution som i dag er i drift. Her var det tidligere steinbrudd/masseuttak. Øst for planområdet er det industriområde.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Harøysund Havn, Vikomar AS er utarbeidet av Consulentpartner på vegne av Vikomar AS.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 31.10.2023
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 11.12.2023
- Planbeskrivelse, datert 08.05.2024

Hensikten med planforslaget

Ny plan tar utgangspunkt i gjeldendeplaner. Vikomar AS har hånd om flere eiendommer i området. I tillegg til at de er hjemmelshaver for eiendommen hvor bygningsmassen i dag ligger, eier de også to eiendommer som ligger øst for nevnte bygningsmasse. Dette er gnr/bnr 4/21 og 4/27. Det er den 13.10.22 søkt

om at de tre eiendommene sammenføres slik de to overnevnte innlemmes i gnr/bnr 7/11. Alle de aktuelle eiendommene er regulert til industri, men de ligger som nevnt i to forskjellige reguleringsplaner, og i tre forskjellige industriområder. Dette betyr også at de har forskjellige reguleringsbestemmelser. Begge de nevnte eiendommene i øst er per i dag utfylt med masser fram til omtrent sjøkant foran Vikomars bygninger på gnr/bnr 7/11. Hensikten med planarbeidet er å samle alle Vikomars eiendommer i en plan slik at bruken av området kan gjøres mer hensiktsmessig med tanke på utvidelse av eksisterende virksomhet. I forbindelse med planlagt utbygging og bruk av eiendommene er det ønskelig å gjøre følgende endringer i forbindelse med ny detaljregulering for området:

1. Utvide planområdet for Vikomar AS østover, slik at de nevnte eiendommene blir innlemmet i detaljreguleringen som nå blir utarbeidet. Planområdet inkluderer også sjøområdet i forkant av eiendommen 4/21.
2. Utarbeide reguleringsbestemmelser i detaljreguleringen slik at de blir mer fremtidsrettet og i henhold til bedriftens planer.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

Gbnr. 4/21, 4/27, 7/11	Vikomar AS
Gbnr. 7/57	Molde og Romsdal Hamn IKS
Gbnr. 4/23	Anita Engelseth
Gbnr. 4/23	Birgit Inderhaug
Gbnr. 3/10	Hustadvika kommune
Gbnr. 3/1	Elling Henøen

Forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg med en detaljeringssone som sier at reguleringsplan skal fortsatt gjelde i. (Kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027, planident 201320)

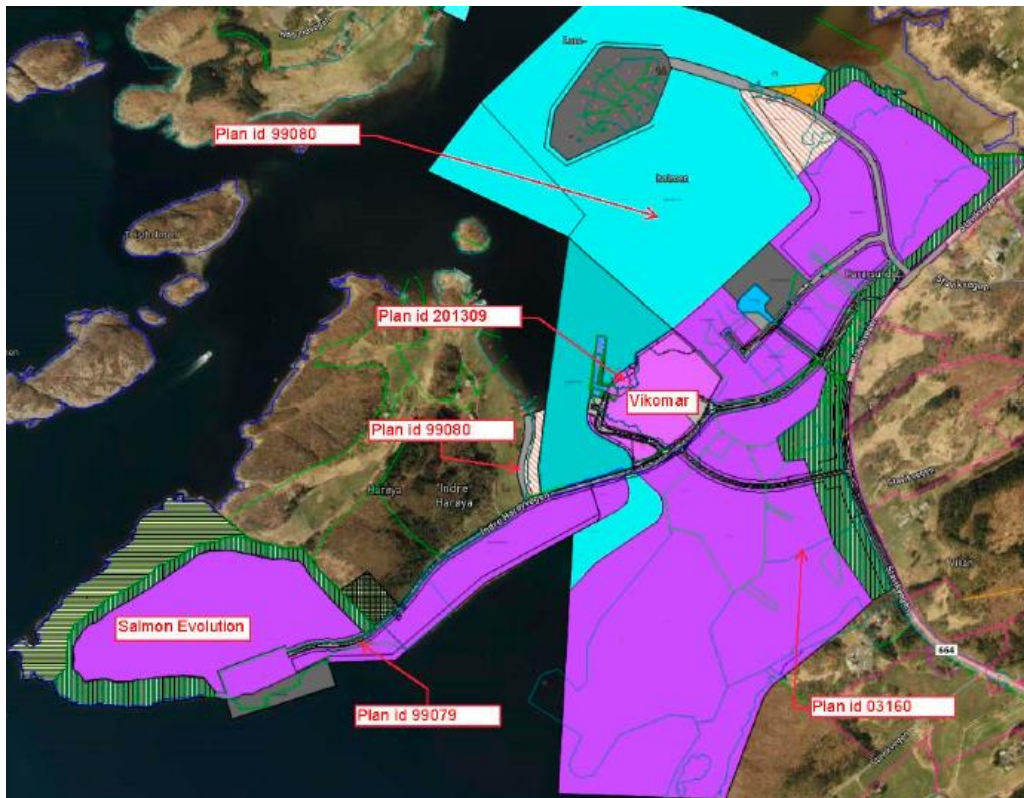
Denne detaljreguleringen vil være en videreføring av gjeldende reguleringsplan, da formålet er fortsatt likt. Ny plan er derfor i tråd med kommuneplanens arealdel



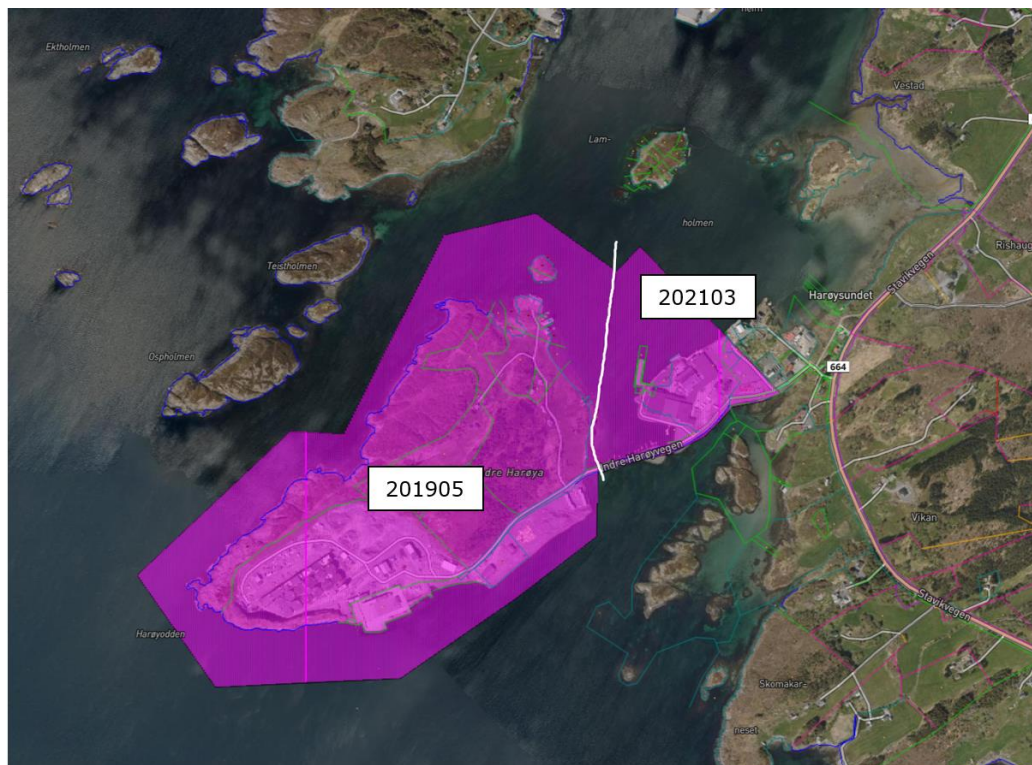
Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, Fræna kommune 2015-2027.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplaner i området er Harøysund Hamn (planID 99080), vedtatt 16.12.2002, og Harøysund hamn, Vikomar AS med offentlig kai. (planID 201309), vedtatt 16.12.2013



Figur 4. Oversikt plansituasjon av vedtatte reguleringsplaner i området.



Figur 6: Oversikt plansituasjon av planer under utarbeidelse. Detaljregulering Indre Harøy i vest (planid 201905) og detaljregulering for Harøysundt havn i øst (planid 202103).

Politisk behandling

Planinitiativet har hatt varsel om oppstart med tilhørende merknader. Planforslaget har vært igjennom førstegangsbehandling og offentlig ettersyn med vedtak i Hovedutvalget for teknisk, miljø og næring den, sak 7/2024. Planen var ute til offentlig ettersyn i perioden 16.02.2024 til 05.04.2024.

Under offentlig ettersyn kom det inn 6 merknader. Merknadene var ikke av den art at det var nødvendig med endring av plankart eller bestemmelser. Sammendrag og vurdering av uttalelser til offentlig ettersyn, samt tiltakshavers/konsulentens kommentar følger under:

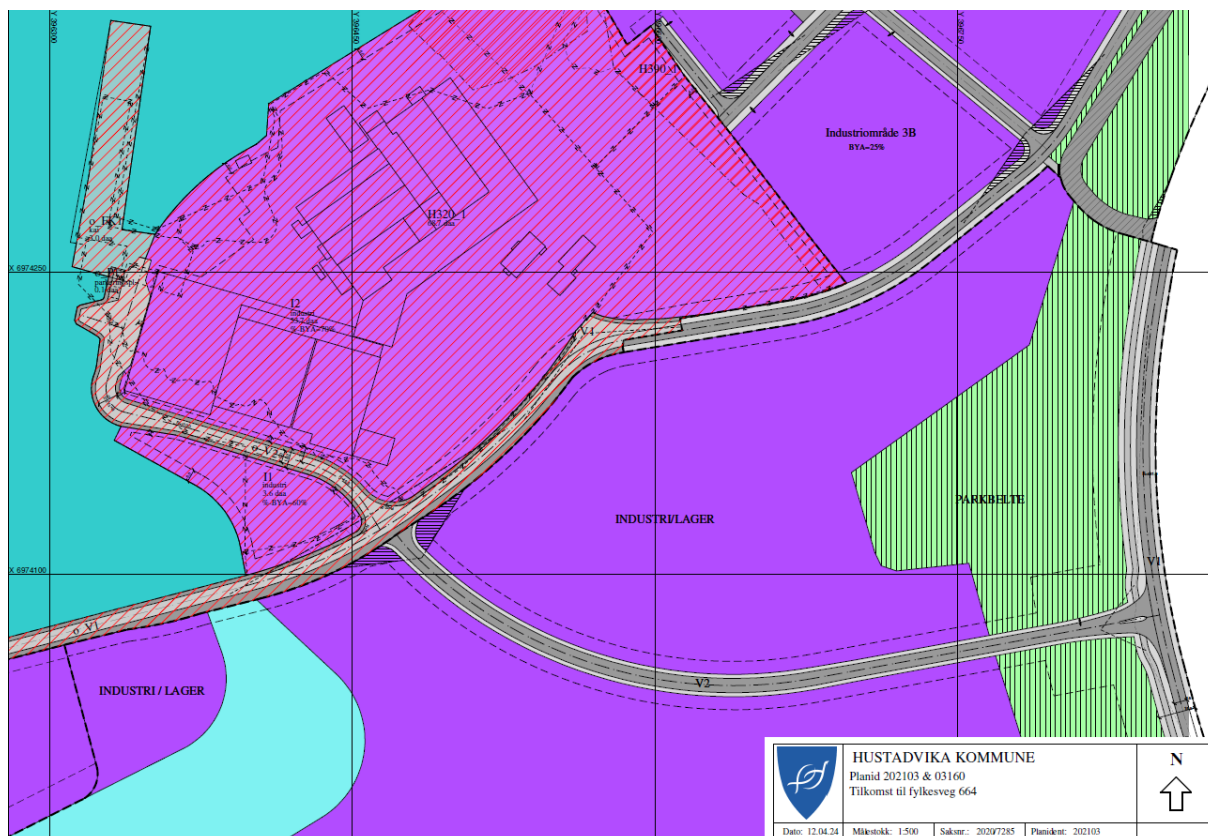
Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.02.2024

Fylkeskommunen forutsetter at planområdet vil ha tilkomst fra det nye krysset med fylkesveg 664, som er etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan «vestadvika industriområde – Harøysundet».

Kommunedirektørens vurdering:

Planområdet skal ha tilkomst fra det nye krysset med fylkesveg 664. Det er lagt ved et planutsnitt hvor plansituasjonen ved fylkesveg 664 blir vist sammen med vårt planforslag. Utført av saksbehandler den 12.04.2024.

Merknaden tas til følge



Figur 5. Tilkomst til fylkesveg.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 21.03.2024

Ingen merknader ut ifra sine ansvarsområder.

Statens vegvesen, datert 05.03.2024

Nytt kryss med fv. 664 er etablert i samsvar med reguleringsplan for Vestavika industriområde – Harøysundet. I gjeldende reguleringsplan er vegen knyttet til eksisterende veg (Indre Harøyvegen) vis-a-vis o_V2 i nytt planforslag. Selv om vegen er bygd, bør den også vises i ny reguleringsplan.

Kommunedirektørens vurdering:

Statens Vegvesen ber om at den nye tilkomsten til/fra fylkesvegen bør vises i ny reguleringsplan, men vi ser ingen grunn til dette så lenge tilkomsten er regulert i en plan som fremdeles er gjeldende. Det vises til planid 03160, det er ikke grunn til å erstatte denne planen.

Det er lagt ved et planutsnitt hvor plansituasjonen ved fylkesveg 664 blir vist sammen med vårt planforslag. Utført av saksbehandler den 12.04.2024. Se Figur 5.

Merknaden tas til følge.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 22.03.2024

NVE vurderer at fare for kvikkleireskred er tilstrekkelig dokumentert og tatt hensyn til i plandokumentene. Videre anbefaler NVE at kommunene sender rapporter og farekart for skredfare i bratt terreng, flomfare og fare for kvikkleireskred. Informasjonen blir videre brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Mattilsynet, datert 21.03.2024

Eventuell konflikt med tekniske installasjoner for eksisterende drikkevannsforsyning må undersøkes. Det må sørges for at det sikres nok helsemessig trygt drikkevann i området både under- og etter byggeperioden.

Krav til slukkevann kan ha innvirkning på dimensjonering av vannledningsnett, og må derfor tas med i planlegging av drikkevannsforsyningen. Uttak av slokkevann av underdimensjonerte vannforsyningssystemer kan få uønskede følger for blant annet ledningsnettets samt vannets hygieniske kvalitet, og må derfor unngås.

Det er viktig å synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet med full utbygging når det gjelder bl.a. trykk og ledningsnettets dimensjoner. Dette gjelder både for drikke- og slokkevann.

Kommunedirektørens vurdering:

Konsulent har innhentet ny uttale fra Stian Hustad som er driftsleder for kommunalteknikk i Hustadvika kommune. I e-post datert 19.04.24 svarer driftslederen slik: «Alle store tappinger, inklusiv til brannvann, vil medføre økt hastighet på ledningsnettets og dermed fare for medrivning av partikler og belegg fra rørene. Vi har planer for systematisk spyling for å minimere denne ulempen.

Våre beregninger viser at med en brannvannstapping på 50 l/s på Indre Harøy (under ellers normale forhold) vil trykket være positivt i hele ledningsnettets. Det kan legges til at i dette området er det lite felles grøfter med avløp og godt drenerte kummer slik at faren for innsug av forurensninger anses være liten.»

Merknaden tas til følge.

Kystverket, datert 25.03.2024

Ingen merknader ut ifra sine ansvarsområder.

Vurdering:

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Ved vurdering av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. nml. § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og det skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering (§ 12). Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9).

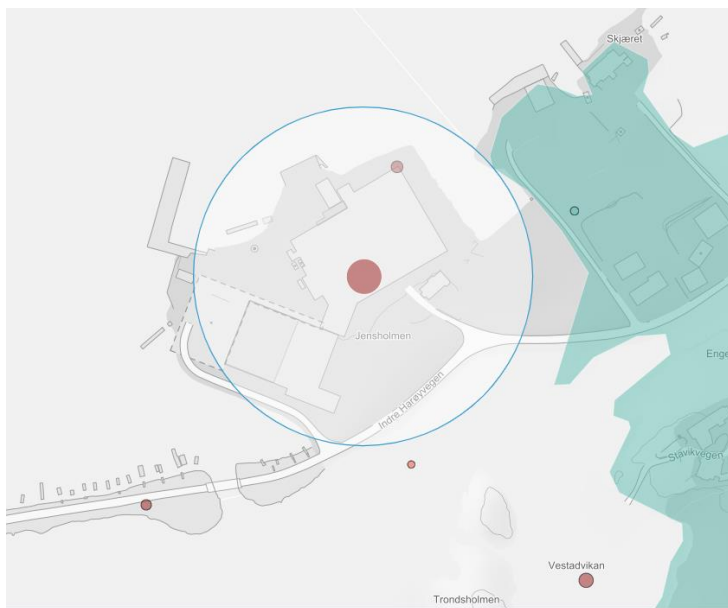
ConsulentPartner AS har foretatt en vurdering av naturmangfoldloven (nml) §§8-12.

Vurdering opp mot NML §8, kunnskapsgrunnlaget:

Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i og ved planområdet i tilgjengelige kilder. Vi mener kunnskapsgrunnlaget vi har brukt står i rimelig forhold til faren for skade på naturmangfoldet og anser nærmere analyser som unødvendig

Kommunens vurdering

Kommunen har foretatt et søk på Jensholmen i artskart og naturbasekart. På artskart er det gjort observasjoner av hettemåke i 2002 innenfor planområdet. Hekkemåken er kritisk truet og dermed rødlistet.



Figur 6. Rød prikk markerer observasjon av hettemåke i 2002. Hentet fra artskart.

Vurdering opp mot NML §9, føre var prinsippet:

Vi mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at faren for vesentlig skade på naturmiljøet ikke er til stede i denne planen. Virksomheten har vært til stede i en årrekke og kravene til drift og metoder er stadig under utvikling og forbedring.

Vurdering opp mot NML §10, samlet belastning:

Planendringen medfører en relativt liten økning i inngrep. Eventuelle konsekvenser hadde derfor, samlet sett, blitt små.

Kommunens vurdering

Vurderingen av samlet belastning omfatter for det første andre tiltak/inngrep av samme art, men og andre typer tiltak/inngrep. Ett enkelt tiltak får ikke alltid stor betydning for naturmangfoldet. Heller ikke noen få tiltak. Hvis det blir mange tiltak av samme art, som påvirker det samme naturmangfoldet, kan den samlede belastningen av tiltakene imidlertid bli stor. Vurderingene av andre påvirkningsfaktorer, gjelder både faktorer bakover i tid, samtidige påvirkninger og fremtidige påvirkninger.

Jensholmen og Indre Harøy er allerede et etablert industriområde. Det er ønskelig å forbedre planene her for å tilpasse industri til et samlet område. På denne måten kan man begrense den samlede belastningen på dyre- og planteliv til et begrenset område.

Vurdering opp mot NML §11, kostnader:

Det er ikke nødvendig med nye tiltak da naturmangfoldet ikke blir forringet som følge av plangjennomføring. Tiltakene forutsatt i driftstillatelser medfører kostnader for virksomheten, men disse vil ikke bli endret.

Vurdering opp mot NML §12, miljøriktig drift og metoder:

Generelt skal alle nødvendige inngrep utføres med varsomhet, likeledes driften som skal foregå på området. Vikomar AS innehar tillatelse til virksomhet etter forurensningsloven. Tillatelse er gitt av Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. En slik godkjenning stiller krav til blant annet produksjonsforhold, utslippsbegrensninger til vann og luft, reduksjon av forurensning, kjemikalier, støy, energiforbruk, håndtering av avfall, forebygging og beredskapsplan i tilfelle akutt forurensning. Planforslaget vil i utgangspunktet ikke medføre store endringer i driften og dersom det blir store endringer må det innhentes ny virksomhetstillatelse. Miljøriktig drift og metoder er altså sikret gjennom forurensningsloven og virksomhetstillatelse gitt i medhold av denne.

Som nevnt ovenfor er ikke fare for skade på naturmiljøet til stede i denne planen. Generelt inneholder loven forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer og forvaltningsmål for arter. Vi kan ikke se at planforslaget på noen måter bryter med noen av forvaltningsmålene i loven. Når det gjelder andre miljøfaglige forhold henvises det til risiko og sårbarhetsanalysen.

Risiko og sårbarhet

Statsforvalterens sjekklister for vurdering av risiko- og sårbarhet er utfylt og ligger som vedlegg i saken. Elementer som det er avdekt at det kan være knyttet risiko til er:

Ustabile grunnforhold, i rundt deler av planområdet finnes tykk strandavsetning, dette medfører at det kan være fare for kvikkleire i de områdene. I og med at det er registrert ustabile grunnforhold er det lagt inn en faresone i plankartet. Faresone ras- og skredfare vist som H310_1 på plankartet. Faresonen har fått tilhørende bestemmelser. Rapport fra Norconsult AS dato 2022. 03.08 konkluderer med at eksisterende fylling bør erosjonssikres, spesielt langs fyllingsfoten. Videre er det konkludert med at det er mulig å bygge 21,5 meter fra dagens fyllingskant forutsatt mot fylling i sjøen som vist på tegning V203 i rapporten.

Området som ligger nærmere sjøen kan ikke benyttes som trafikk-/lagringsareal. Alternativt, dersom området skal bebygges/benyttes med trafikklast kan det prosjekteres stabilitetsforbedrende tiltak med eksempelvis peler ned til fast grunn/berg.

Flomfare, området er sårbart for havnivåstigning, stormflo med bølgepåvirkning. Det er tegnet inn faresone for hele plankartet bortsett fra området som er regulert til havneområde i sjø. Som avbøtende tiltak er det lagt inn en byggegrense mot sjø for å sikre at det unngås uhensiktsmessige tiltak i bølgeoppstillingssonen. Reguleringsbestemmelsene gir utfyllende informasjon og sikrer riktig avstand til sjøen (bølgeoppstillingssonen) avhengig av hvilken sikkerhetsklasse eventuelle tiltak ligger i. Det er videre gitt åpning for å kunne bygge i bølgeoppstillingssonen, altså nærmere sjøen enn byggegrensene. Dette gjelder dersom tiltakene tåler å bli oversvømt av saltvann og samtidig tåler kreftene som blir skapt av bølgene. Samtidig er det et krav at tiltakene ikke skal miste sin funksjon og yteevne av å være oversvømt av saltvann.

Vind, området er vindutsatt, planforslaget tillater høyere bygninger enn gjeldende plan. Dette endrer risikoen med tanke på følgene av vind. Det er ikke

gjort avbøtende tiltak i planforslaget da vindlastberegninger blir ivaretatt ved detaljprosjektering av bygninger/konstruksjoner. Eksempelvis er krav til konstruksjonssikkerhet satt iblant annet TEK 17.

Støy, planforslaget vil ikke gi vesentlige endringer i støybildet sett i forhold til dagens situasjon. Angående eventuell støy fra virksomheten konkluderer Norconsults støyvurdering dato 2023.03.31 med at en utvidelse av Vikomar er realiserbar. De har tatt utgangspunkt i gjeldende utslippstillatelse for virksomheten. Denne innebærer krav til bedriftens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende støyfølsom bebyggelse. Grenseverdiene tilsvarer grensene for industri i T-1442. Avbøtende tiltak når det gjelder støy ligger altså i virksomhetens utslippstillatelse. For å sikre at kravene i utslippstillatelse blir fulgt, også i nye tiltak, er det i bestemmelsene til planen satt rekkefølgekrav, punkt 5.1.4

Luftforurensning, planforslaget utgjør ingen endring for dette temaet.

Forurensning i grunnen, det er mulig forurenset sjøbunn fra tidligere avfallsdeponering like øst for planområdet. Derfor ble mulig forurenset sjøbunn hensyntatt ved de siste sjøfyllingene som er gjort øst i planområdet. Den mulige forurensningen i planområdet ligger altså eventuelt i den gamle sjøbunnen. De omtalte sjøfyllingene er utført i samsvar med tillatelser gitt av forurensningsmyndighet med flere. Eventuell forurensning skal derfor være «innkapslet» av disse fyllingene. Det kan være større fare for forurensning fra tidligere avfallsdeponi dersom forholdsregler ikke blir overholdt. En eventuell forurensning vil også få konsekvenser for naturmangfoldet. Dette kan få virkninger for en større del enn selve planområdet.

Avbøtende tiltak i planen faresone «annen fare» vist som H390_1 på plankartet med tilhørende bestemmelser. Se punkt 4.4 i bestemmelsene. Et annet avbøtende tiltak er bestemmelsenes punkt 3.1.2.8 som har følgende tekst: «*Området har to eksisterende sjøfyllinger i øst. Her er det ikke tillatt med tiltak som berører gammel sjøbunn. Unntak fra dette er pelefundamentering*». Denne bestemmelsen gjelder for område I2.

Beredskap og ulykkesrisiko, planforslaget endrer ikke på beredskap og risikoen for ulykker. Dette bortsett fra økning i ulykkesrisiko på grunn av økt aktivitet. Det er ikke gjort utredninger eller avbøtende tiltak i planforslaget med tanke på dette da vi anser økningen for liten.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Mesteparten av samferdselsanleggene og den tekniske infrastrukturen er ikke endret i forhold til gjeldende plan. Planen legger stort sett opp til bruk av allerede eksisterende veger med tilhørende anlegg. Der hvor planen ikke gjør endringer er det ikke gjort utførende vurderinger eller beskrivelser.

Kjøreveg o V1

Dette er del av eksisterende kommunal veg som går fra fylkesveg 664 til Indre Harøy, planen legger ikke opp til endring av denne vegen.

Kjøreveg o V2

Dette er eksisterende veg som går fra o_V1 til den offentlige fiskerikaien (o_FK1), parkeringsplassen (P1) og industriområdene I1 og I2. Planen legger i utgangspunktet ikke opp til endringer, men i planen er parkeringsplassen og vegen (o_V2) inkludert snuhammer justert etter slik den er bygget. I tillegg har vegen, ved snuhammeren, fått en breddeutvidelse mot øst. Dette er for å lette manøvrering av vogntog ved 25 snuhammeren. Breddeutvidelsen går helt inn til byggegrensen på I2, formåls grensen sammenfaller med byggegrensen i en lengde på 35,5 meter. Mer informasjon finnes i planbeskrivelsen punkt 6.2.2, b.

Kjøreveg, V1

Dette er eksisterende avkjørsel fra o_V1 til Vikomar AS. I planforslaget er arealformålet kortet ned, men mulighet for avkjøring beholdes.

Kai, o_FK1

Offentlig fiskerikai, planen legger ikke opp til store endringer i forhold til eksisterende plan. Men en liten del av arealet er omdisponert til offentlig parkeringsplass o_P1.

Havneområde i sjø, o_H1

Området i sjø, det er ikke planlagt endringer for bruken av sjøområdet, men området er utvidet i nordøst slik at deler av «Havneområde i sjø» i plan med id 99080 innlemmes i dette planforslaget. Utvidelsen omfatter sjøområdet utenfor gnr/bnr 4/21 og følger retningen på eiendomsgrensen mellom denne eiendommen og gnr/bnr 4/18 (nabo i nordøst).

Tilgjengelighet for gående og syklende: Planen inneholder ikke egne gang- eller sykkelveger. Tilgjengeligheten for gående og syklende anses likevel for å være god da området er oversiktlig, relativt flatt og det er kort avstand fra fylkesvegen som har etablert gang- og sykkelveg langs seg.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp, planforslaget utgjør ingen forskjell for dette temaet
Trafo, planforslaget utgjør ingen forskjell for dette temaet

Grad av utnytting

Planen viderefører samme %-BYA som i gjeldende plan med id 201309. Utnyttingsgraden er vist med påskrift på plankartet. 60%-BYA for I1 og 70%-BYA for I2 Dette medfører at den nye delen av I2 får en større utnytting enn tidligere. Den delen som er innlemmet fra planid 99080 hadde tidligere en tillatt %-BYA på 25. Tillatt utnyttingsgrad tilsier at det kan bygges omtrent 2540 m² på I1 og 37700 m² på I2. Per i dag er område I2 bebyggt med 15750 m², noe som betyr at det kan bygges ytterligere 22000 m². Område I1 har per i dag ingen bebyggelse. De nevnte tallene er omtrentlige, og parkeringsplasser er ikke medregnet.

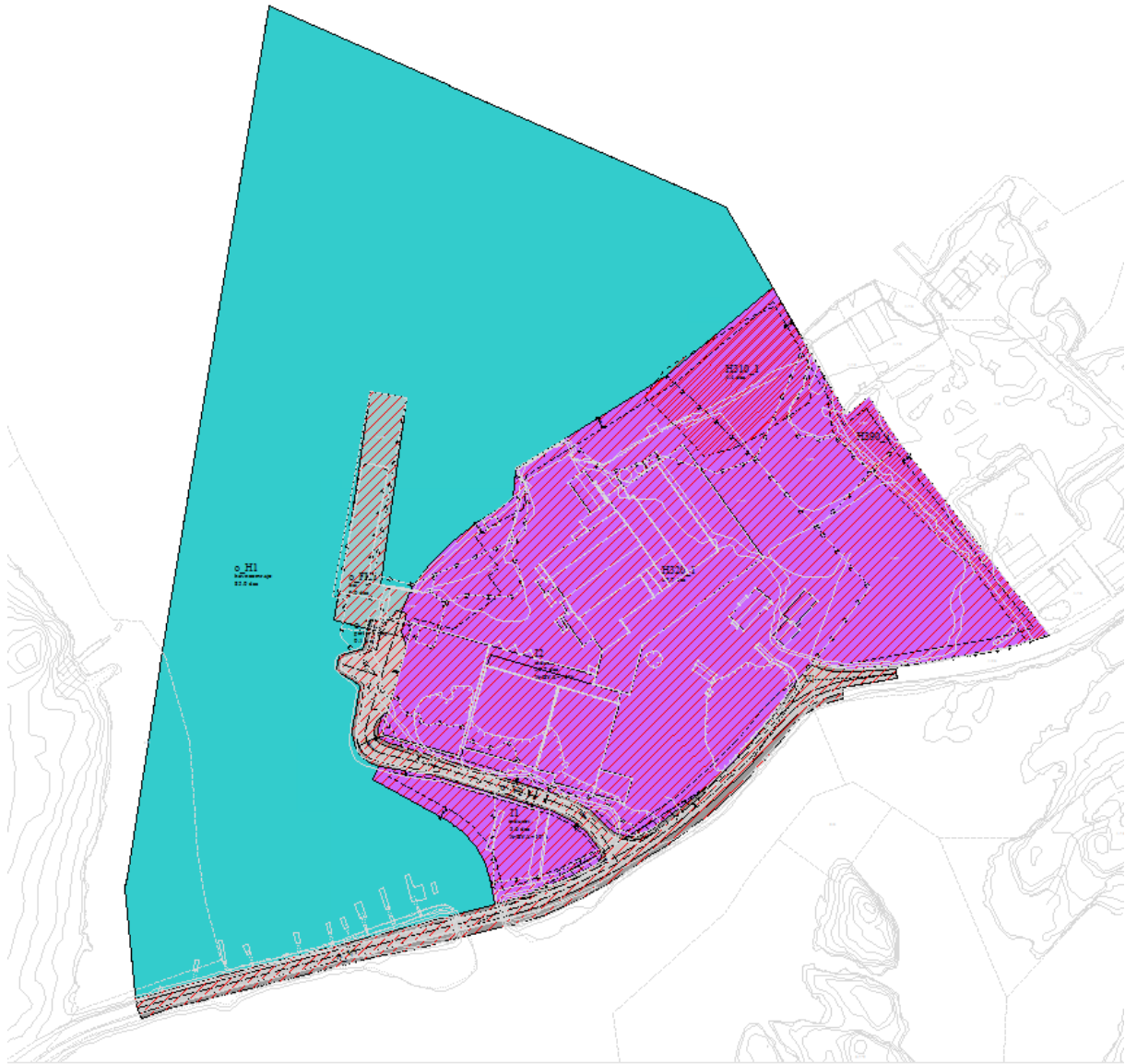
Økonomiske konsekvenser

Planforslaget tilrettelegger for industri som også eksisterende planverk gjør, men dette planforslaget er mer tilpasset Vikomars framtidsutsikter og utviklingspotensialet enn den gamle planen. En vekst for Vikomar AS vil generere mer skatteinntekter til Hustadvika kommune. Dette også gjennom at det skapes

flere arbeidsplasser. Planforslaget legger ikke opp til noe som skulle tilsi negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Samlet vurdering

Denne detaljreguleringen tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner, der et relativt stort område er regulert hovedsakelig til industri og havneområder. Alle industriområdene har nærhet til sjø og det er lagt opp til at relativt store sjøområder skal fylles ut.



Figur 7. Ny plan

Planprosessen har krevd en del avklaringer rundt blant annet ustabile grunnforhold, fare for forurensning i grunnen og at området er utsatt for havnivåstigning, stormflo og bølgekrefter. Dette er forhold som for øvrig har vært kjent i lengre tid både for Vikomar AS, plan- og bygningsmyndigheter, Statsforvalter med flere. Planen tar nå hensyn til disse forholdene gjennom avbøtende tiltak i plankart og bestemmelser.

I planen er det ikke vist planlagt bebyggelse, dette da det vil gi for strenge/konkrete føringer for hvor bygninger skal stå og hvor store de skal være. Utbyggingen på området blir styrt av byggegrenser, bestemmelser både til faresonen, til selve utbyggingsområdet og rekkefølgebestemmelser.

Store deler av planendringen er basert på at noen tiltak nettopp er gjennomført/utbygd, derfor er noen av detaljene i plankartet basert på «som bygget». Det er gjort innmålinger av blant annet sjøfylling, veg og snuhammer. Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen legges frem for politisk behandling.

Med bakgrunn i redegjørelsen vil kommunedirektøren legge frem saken til sluttbehandling.

Vedlegg:

- 1 Plankart medkartbakgrunn 31.10.23
- 2 Plankart 31.10.23
- 3 Reguleringsbestemmelser 11.12.23.pdf
- 4 Planbeskrivelse 08.05.24
- 5 Sjekkliste ROS
- 6 Fra varabranssjefen angående beredskap og utrykningstid.pdf
- 7 Illustr.parkering.pdf
- 8 Uttale Kystverket
- 9 Uttale Mattilsynet
- 10 Uttale Møre og Romsdal fylkeskommune
- 11 Uttale NVE
- 12 Uttale Statens vegvesen
- 13 Uttale Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- 14 2020.029-01 Rapport stormflo og bølgeanalyse.pdf
- 15 Støyvurdering Vikomar 2023.03.31
- 16 Geoteknisk vurd.rap. 2022.03.08
- 17 Geoteknisk rapport 2023.11.19
- 18 Grunnundersøkning 21.06.2010