

## Planinitiativ

### Detaljregulering Korsholmen, gnr. 28, bnr. 2, Indre Hoem



Forslagstiller: Kristian Messel Angvik

Kontaktperson: [kristian.angvik@gmail.com](mailto:kristian.angvik@gmail.com)

Plankonsulent: Angvik Prosjektering AS

Kontaktperson: [amanda@angvik-prosjektering.no](mailto:amanda@angvik-prosjektering.no)

Rev. 25.09.2024

## Innhold:

### Innledning

1. Formålet med planen
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

## **Innledning:**

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8. Pbl. § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Dette dokumentet er utarbeidet i forkant av planoppstart og er en oppsummering/vurdering av planene slik de foreligger 03.09.2024. Dette kan forandre seg underveis i planprosessen og nye momenter og vurderinger vil kunne komme til underveis.

Korsholmen er en øy på om lag 77,2 daa ytterst i Malmefjorden, øst for Hoemsneset. Øya er i sin helhet utskilt som egen eiendom, gnr. 28, bnr. 2 og forslagstiller har nettopp ervervet eiendommen og ønsker å se på mulighetene for å utvikle eiendommen.

Det står i dag en fritidsbolig med tilhørende naust på øya.

Med dette som bakgrunn er foreliggende planinitiativ utarbeidet.

## **1 Formål:**

Formålet med planarbeidet er å regulere gnr. 28, bnr. 2 i Hustadvika kommune til fritidsbebyggelse med omkringliggende friluftsområder. Forslagstiller ser for seg at det innenfor planområdet legges til rette for bygging av 4 fritidsboliger med tilhørende naustområde og en flytebrygge.

Planlagte fritidsboliger er tiltenkt forslagstiller selv samt nær familie, og forslagstiller har derfor egeninteresse i å bevare øyas særpreg og kvalitet.

## 2 Planområdet:

Planområdet pr 25.09.2024 er vist på kartet under og er om lag 110 daa.  
Planområdet er endret jmf. oppstartsmøte.



Forslagstiller ser for seg å fremme et planforslag som omfatter hele Korsholmen.

Store deler av Korsholmen er i dag skogdekt med delvis opparbeidet stier til eksisterende bebyggelse <https://www.norgebilder.no/>:



Hovedadkomst er planlagt via inngått vei- og parkeringsrett over naboeiendommen gnr/bnr 28/1 i vest.

### **3 Planlagt bebyggelse og anlegg:**

Eksisterende hytte er på sikt planlagt revet og erstattet med ny fritidsbolig. Forslagstiller ønsker å legge til rette for 4 fritidseiendommer med tilhørende naustområde. Eksisterende kai/vor er tenkt bevart og oppgradert sammen med ny flytebrygge for å lette adkomsten sjøvegen.

Hovedadkomst vil være via vei- og parkeringsrett på naboeiendommen i vest, med mulighet for adkomst via ny flytebrygge ved eksisterende kai/vor.

Den tidligere vegen som går fra fastlandet over til øya er fjernet, i tråd med kommuneplanens § 9.2 bokstav d). Øvrige veger som allerede er opparbeidet på øya vil etter hvert gro til, men tas inn i planen som gangveger internt blant den planlagte bebyggelsen. Det er ikke planlagt å etablere ny veg over til Korsholmen.

Overvann føres ut i terreng/sjø. Planlagt bebyggelse må tilknyttes godkjent VA-løsning.

Det er overført strømkabel til Korsholmen jfr Elinett, men det er noe usikkert om forslagstiller vil gå for solcelleanlegg eller videreføre med strømkabel.

#### **4 Utbyggingsvolum og byggehøyder:**

Bestemmelsene i gjeldende kommuneplan er tenkt videreført i planen, hvor tillatt BYA for hovedbygg og eventuelt tilhørende anneks settes til BYA=90 m<sup>2</sup>. I tillegg kan det oppføres en uisolert utebod på inntil BYA=20 m<sup>2</sup>.

Maks tillatt mønehøyde for hovedbygget og anneks settes til 5,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Maks tillatt mønehøyde for tilhørende uisolert utebod og naust settes til 3,0 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Nærmere beskrivelse og illustrasjon av mulig utbygging vil framkomme av det videre planarbeidet.

#### **5 Funksjonell og miljømessig kvalitet:**

Hele Korsholmen er planlagt regulert til friluftsområde bortsett fra områdene for fritidsbebyggelse, gangveger og kai/flytebrygge. Det vil dermed bli store arealer som kan benyttes som uteoppholdsareal og rekreasjonsområder. Arealet rundt Korsholmen er registrert som et svært viktig friluftsområde, jfr pkt 6 og 7 under. Allmennhetens tilgang til og muligheten til å bruke friluftsområdene sikres gjennom planbestemmelsene.

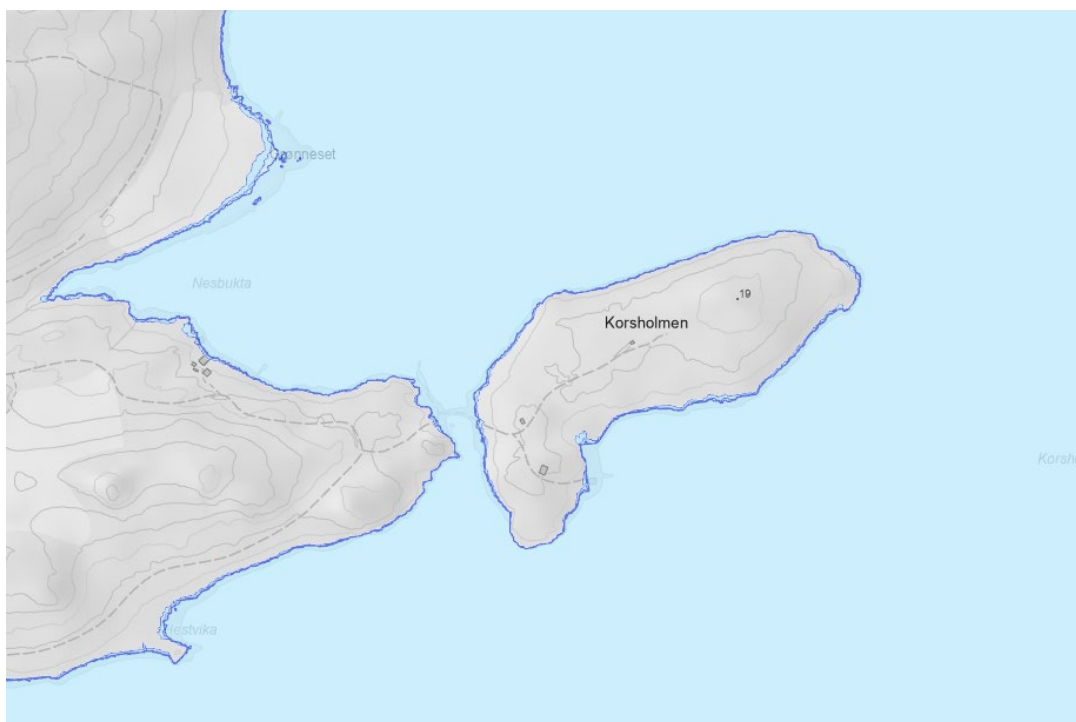
Det er registrert kulturminner i området; to gravrøyser datert fra bronsealder/jernalder, se pkt 6 under. Disse vil bli regulert med hensynssoner.

Nye tiltak skal planlegges etter gjeldende teknisk forskrift. Bebyggelse skal tilkobles godkjent va- løsning.

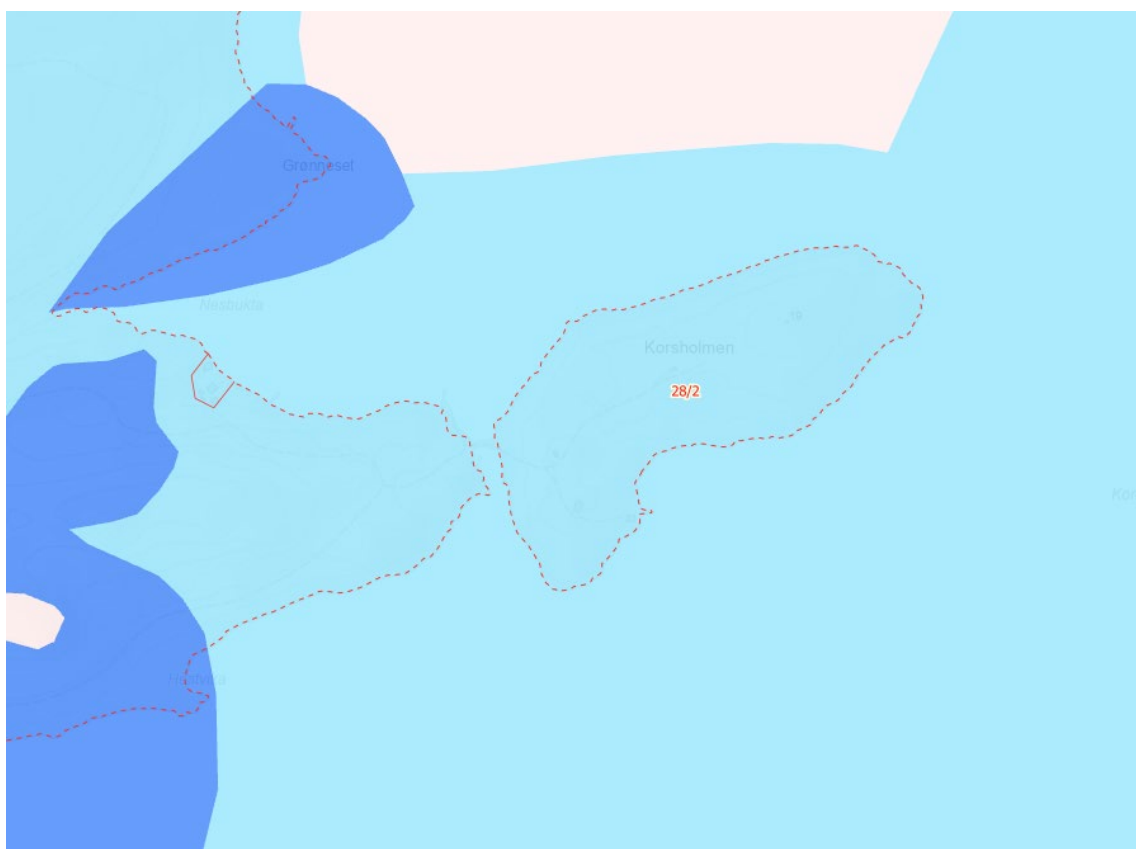
#### **6 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser:**

Korsholmen er en lav, skogkledd øy, og det tas sikte på å bevare så mye av eksisterende vegetasjon som mulig, for slik å sørge for at bebyggelsen ikke blir for synlig fra sjøsiden. Forslagstiller er interessert i å bevare særpreget og kvalitetene til øya og området.

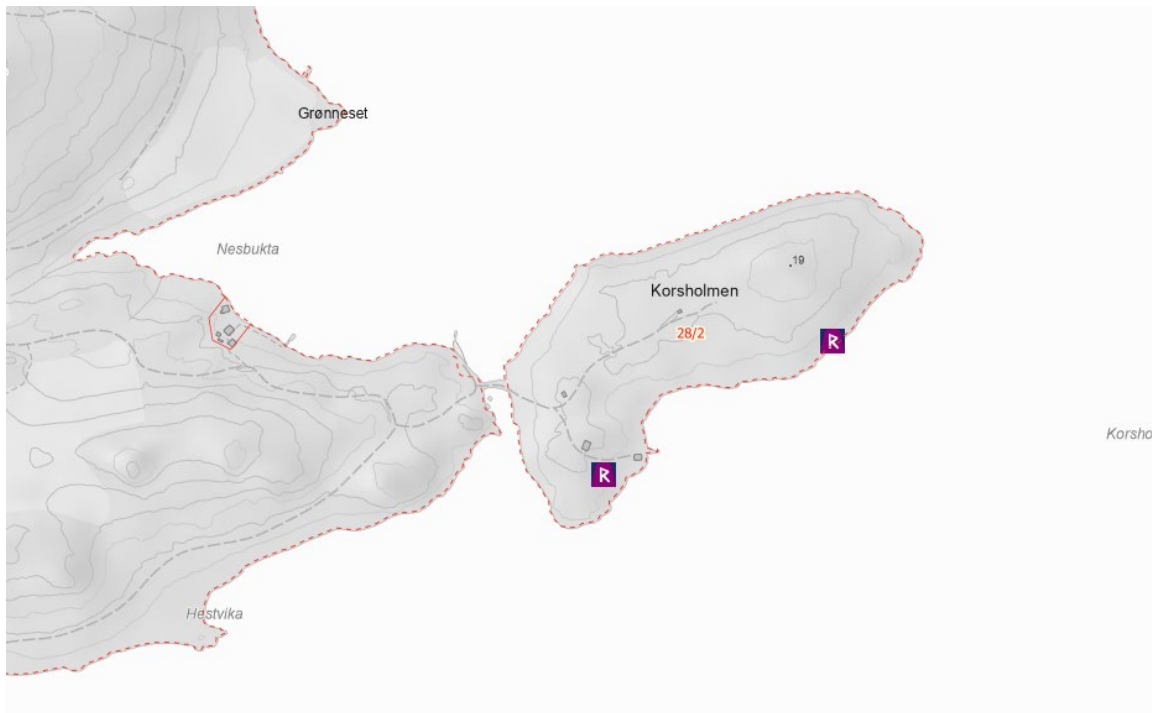
Plankonsulent har sjekket planområdet mot relevante temakart på Gislink og Naturbase kart. Under er opplistet de ulike treffene som er funnet;  
Sone for havnivå og stormflo 2090 200-års stormflo, [www.gislink.no](http://www.gislink.no) 11.9.2023:



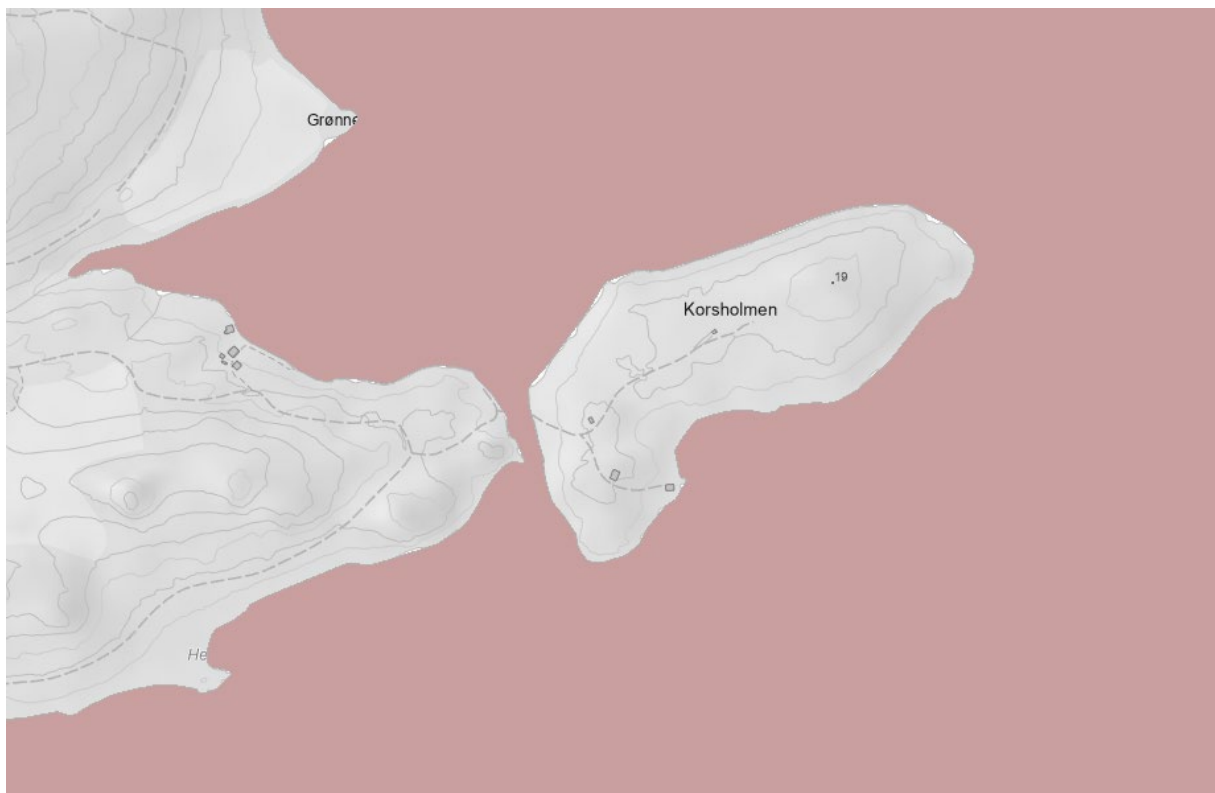
**Løsmasser:** Planområdet ligger i et område med hovedsakelig hav- og fjordavsetninger og strandavsetninger. [www.gislink.no](http://www.gislink.no) 11.9.2023:



**Registrerte kulturminner,** [www.gislink.no](http://www.gislink.no) 11.9.2023:

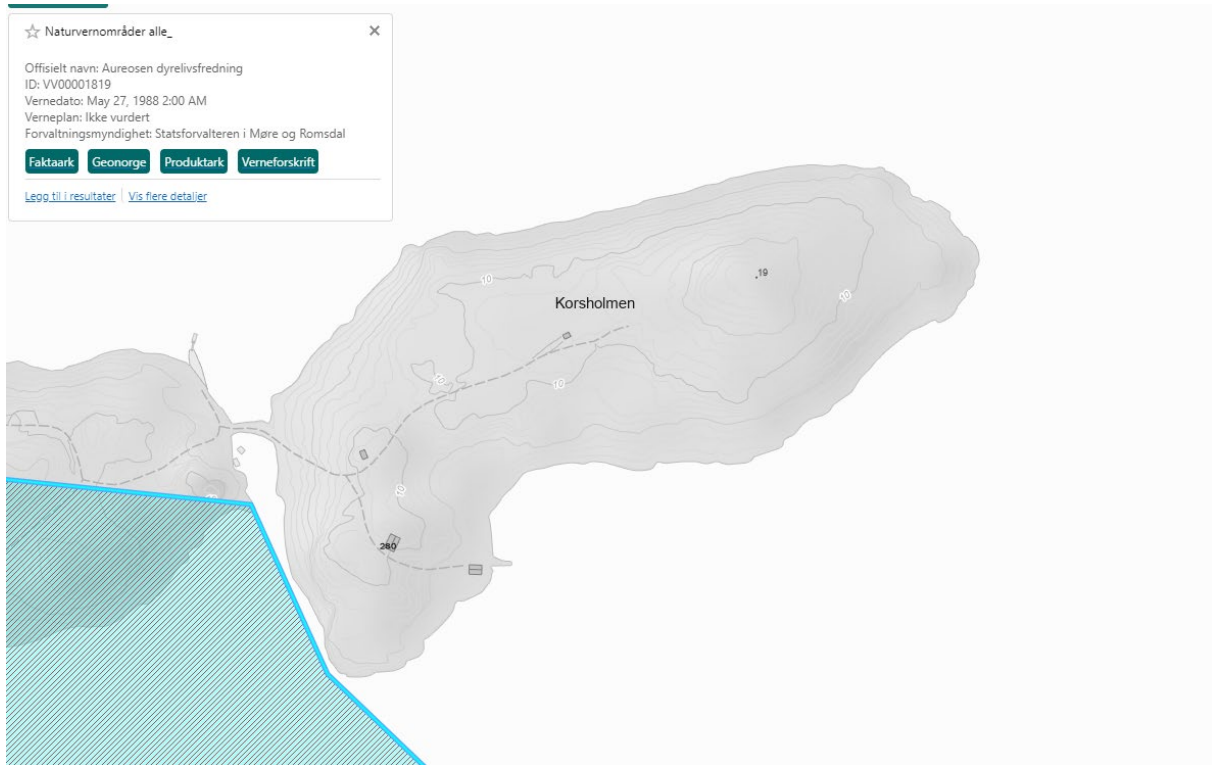


Svært viktig friluftsområde, [www.gislink.no](http://www.gislink.no), 11.9.2023:



Området grenser til Aureosen dyrelivsfredning, [naturbase kart](http://naturbase.kart), 03.09.24:





Området grenser til gyteområde torsk [naturbase kart](#), 03.09.24:



Gyteplass torsk og området for Aureosen dyrelivsfredning vil etter plankonsulentens oppfatning ikke berøres av planlagte tiltak ettersom avmerkede areal ikke omfattes av planområdet.

Oppsummert er følgende kommet fram i plansjekk og bør undersøkes nærmere i det påfølgende planarbeidet:

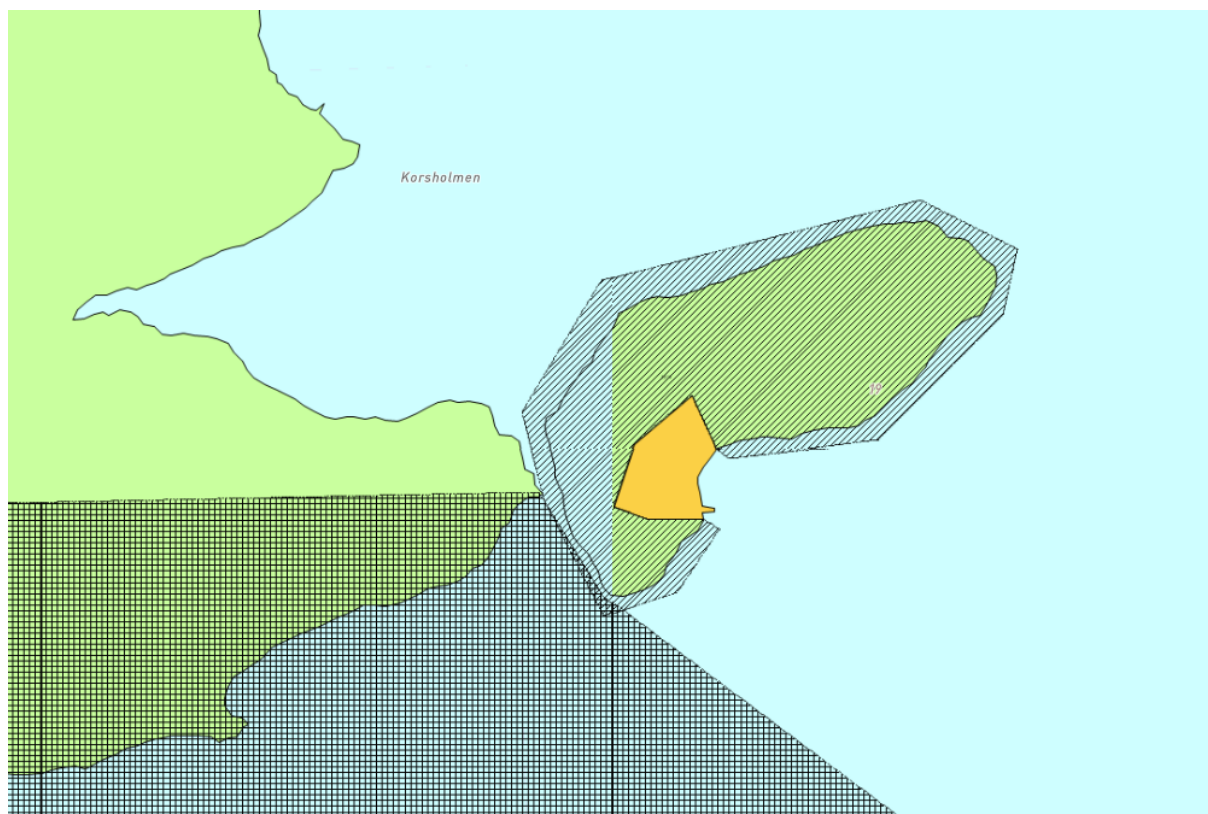
- Stormflo/havnivå
- Grunnforhold
- Kulturminner
- Fritluftsliv

Plankonsulenten er av den oppfatning at det ikke er framkommet opplysninger som er til hinder for en planoppstart.

### **7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:**

I kommuneplanens arealdel 2015-2025, planid 201320, er om lag 7,2 daa av Korsholmen avsatt til arealformål framtidig fritidsbebyggelse (område F100), mens resterende areal, om lag 69,5 daa, er avsatt til arealformål friluftsmål. Området ut i sjø er regulert til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Jfr kommuneplanens bestemmelser §13-2 er deler av planområdet omfattet av hensynssone friluftsliv. Her skal det tas særlig hensyn til friluftsliv;

- Alle tiltak i disse områda skal ta særlig hensyn til området sin verdi for friluftslivet.
- Opplevelsen av stille og urørte område skal vektlegges.
- Tiltak som bryter opp området, privatiserer/hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål skal unngås.
- Byggetiltak innenfor sona skal dokumentere særlig hensyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.
- Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å førebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.



Kart 1 - Utdrag fra kommunens kartløsning og som viser kommuneplanens arealdel for Korsholmen og området rundt.

Hensynssona ligger ikke innenfor arealet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

Det er knytt bestemmelser til arealformålene i kommuneplanens arealdel;

### § 5.3 Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

- a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m<sup>2</sup>, maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m<sup>2</sup>.
- b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m<sup>2</sup>
- d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

- *Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal storleiken på bygga i områda samordnas.*
- *Ny fritidsbusetnad skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstillar kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Maks stigning på veg er sett til 10 %.*

### § 9.2 Fritidsbusetnad

a) Formålet gjeld byggeområde for fritidsbusetnader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

b) Innanfor desse områda blir det opna opp for følgjande område med fritidsbusetnad, maks BYA for dei einskilde områda er også oppgjeve:

F100	Korsholmen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F200	Kaven	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F203	Lindset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F500	Bergset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>

c) For områda F100, F101, F200, F203 og F204 er det tillatt med naust i samband med fritidsbusetnadene. Dei 20 nærmaste metrane til sjøen er atterhalda naust. Fritidsbusetnadene skal ligge bak nausta. Tillate område for utbygging er vist med byggegrense i kommuneplankartet.

d) For området F100 skal vegen tilbakeførast før reguleringsplan kan takast opp til politisk slutthandsaming.

Det var igangsatt et planarbeid på eiendommen for noen år tilbake, men dette arbeidet ble aldri formelt behandlet eller slutført i kommunen.

Hoemsneset hyttefelt ligger ca 1 km vest for planområdet. I tillegg er det iverksatt planarbeid for Hoemsneset masseuttak. Korsholmen vil bruke samme veisystem som disse planområdene; Indre Hoemsvegen.



Kart 2 - Utdrag fra kommunens kartløsning og som viser eksisterende og igangsatte planer for Korsholmen og området rundt.

Ut over dette er ikke plankonsulent kjent med at det foregår annet planarbeid i området.

### **8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:**

Frænfjorden/Malmefjorden er definert som et svært viktig område for båtliv, sjøsport, fiske og padling. Ellers vises det til pkt 6 over.

### **9 Hvordan ivareta samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:**

Det er sett på ulike tema jfr. pkt. 6 over. Dette omfatter en sjekk av tilgjengelig informasjon om området på internett.

Dette må hensyntas i den videre planleggingen.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

### **10 Berørte offentlige organer og andre instanser skal varsles ved planoppstart:**

Naboer  
Lokalt kraftselskap (Ellinett)  
Møre og Romsdal fylkeskommune

NVE  
Hustadvika kommune  
Statsforvalteren i Møre og Romsdal

### **11 Prosesser for samarbeid og medvirkning:**

Det legges opp til oppstartsmøte med Hustadvika kommune i etterkant av utarbeidet planinitiativ. Deretter vil det bli meldt planoppstart og oppstartsmelding sendes til berørte naboer og instanser jf. listen over. Merknader kommenteres og innarbeides i planforslaget. Planforslag med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse samt ROS- analyse og eksterne rapporter utarbeides og leveres Hustadvika kommune til behandling.

Planforslaget tas deretter opp til 1. gangs behandling og sendes på offentlig høring hvor det igjen er mulighet for medvirkning før saken vedtas av Hustadvika kommune i sluttbehandling.

### **12 Vurdering av behovet for konsekvensutredning:**

KU- forskriften §6-8 lister opp planer og tiltak som faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Denne planen legger opp til en begrenset utnyttelse til fritidsbebyggelse med 4 fritidseiendommer og tilhørende naustområde. Arealet som er tenkt utnyttet til fritidsbebyggelse er avklart i overordnet plan. Spørsmålet om planen skal konsekvensutredes avklares før varsel om oppstart, jf. KU-forskriften § 11, og tas derfor opp i oppstartsmøtet.

En utbygging som foreslått i denne planen vil etter vår oppfatning ikke utløse krav om KU. Planens omfang er begrenset og vi kan ikke se at planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det foreslås at nødvendige vurderinger/rapporter (jfr. pkt. 6 over) innarbeides i plandokumentene som sendes kommunen til behandling.

Angvik 25.09.2024

Amanda Sandnes Gjendem  
Angvik Prosjektering AS